

26
262/46

03.08.2017
Frau Nizhelovska
20392
170802_Stellungnahme
Kostenerhö-
hung_Wupp_durchschrift.do
cx

1. Schreiben an:

ab:

14

143

**Kostenbegründung: **Neubau eines Umkleidegebäudes
im Zuge der Generalsanierung Sportanlage
Wuppertaler Straße in 51067 Köln-Buchheim****

RPA-Nr.: 2017/0771

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 08.06.2017 wurde die Kostenberechnung, von -26- im Auftrag von -52-, für die Umsetzung des o.g. Bauvorhabens zur Prüfung eingereicht. Ziel der Vorlage ist die Erwirkung eines Baubeschlusses in den politischen Gremien nach der Sommerpause 2017.

Im Sportausschuss und der Bezirksregierung Mühlheim wurde am 16.09.2013 der Planungsbeschluss für die Generalsanierung der Sportanlage Wuppertaler Straße gefasst. Die Maßnahme beinhaltet den Umbau eines Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz, Erneuerung der Entwässerungsanlage, befestigte Wegeflächen, der Errichtung von Ballfangzäunen und Barrieren, der Modernisierung der Trainingsbeleuchtungsanlage sowie der Errichtung eines Umkleide- und Sanitärgebäudes.

Nach einer ersten groben Kostenannahme von 52, als Grundlage zur Herbeiführung des Planungsbeschlusses, wurden zu diesem Zeitpunkt mit 1.480.000,- € brutto angegeben. Die unterschiedlichen Leistungsbilder der Gesamtmaßnahme wurden in zwei Maßnahmen, zum einen den Umbau des Platzes inklusive aller Außenanlagen, zum anderen die Errichtung des Umkleidegebäudes, aufgeteilt. Für letzteres wurde -26- beauftragt.

Zwischenzeitlich wurde von -52- eine Kostenberechnung für den Umbau des Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz vorgelegt. Die Kosten für die Außenmaßnahmen wurden mit ca. 1.200.000,- € brutto angegeben, Kosten für das Umkleidegebäude waren dort nicht enthalten.

Zu H1: Bei dem geplanten Objekt handelt es sich immer noch um ein Umkleide- und Sanitärgebäude, das von Schulklassen und Fußballvereinen genutzt werden kann. Der Begriff „Multifunktionsgebäude“ bezieht sich lediglich auf die Mischnutzung von Schulen und Vereinen, die die Sanitäräumlichkeiten wie WC-Anlagen und Duschen sowie die Umkleiden und den Aufenthaltsraum nutzen können. In diesem Sinne bleibt es bei der Errichtung eines Umkleide- und Sanitärgebäudes und nicht eines

Club- und Vereinsraumes. Hierbei lag der Fehler in der missverständlichen Formulierung.

Die Gebäudewirtschaft wurde mit Schreiben 10.06.2015 und im Zuge der Ortsbegehung am 18.06.2015 mit der Bauplanung und der Planung für die Errichtung eines neuen Umkleidegebäudes auf der Wuppertaler Straße beauftragt.

Insgesamt wurden am 25.01.2016 drei Vorentwurfsvarianten durch den planenden Sachbearbeiter der Gebäudewirtschaft Herr Tuttolomondo anhand überreichter Unterlagen erklärt und erläutert. Die Vertreter des Sportamtes Herr Sanden, Herr Himmelsbach und Herr Moser einigten sich für die Variante 3. Für diese wurden in der Kostenschätzung Bauwerkskosten in Höhe von ca. 368.000,- € bis ca. 430.000,- € angegeben und ein BRI-Wert (Bruttorauminhalt) von 1.225 m³. Dies entspricht einem Kostenkennwert von 300,- € bis 350,- € pro m³.

In der Besprechungsniederschrift vom 25.01.2016 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine Kostenschätzung anhand von Vergleichsobjekten handelt und eine genaue Berechnung der Bauteile nach abgestimmter Entwurfsplanung erfolgt. Des Weiteren handelte es sich bei den Kosten lediglich um die reinen Herstellungskosten, welche sich in den Kostengruppen 300 und 400 befinden.

Am 28.10.2016 wurden im Laufe der Vorentwurfsplanung die Gesamtkosten auf 738.877,60,- € angegeben. Davon betragen die reinen Herstellungskosten 607.398,00,- €.

Die am 08.06.2017 beim Rechnungsprüfungsamt eingereichte Kostenberechnung schließt mit einem Gesamtbetrag in Höhe von ca. 1.000.000,- € brutto ab. Hiervon belaufen sich die Herstellungskosten der Kostengruppen 200, 300 und 400 auf 787.951,- €, dies entspricht einem Kostenkennwert von 571,- € pro m³ bei einer BRI Fläche von 1.379,26 m³.

Grund der Kostenerhöhung bei der Baukonstruktion und den Technischen Anlagen (KG 300 & KG400) ist zum Großteil die durch den Bauherrn nachträglich gewünschte behinderten- und rollstuhlgerechte Ausführung. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung war für das obige Gebäude noch keine rollstuhlgerechte Nutzung vorgesehen. Es sollten lediglich Bereiche barrierefrei geplant werden. Aufgrund von Änderungswünschen des Nutzers und des Bauherren, wurde die Entwurfsplanung, nach Abstimmungen mit den Beauftragten für Barrierefreiheit (Herr Lersmacher 261-43), durch das Architekturbüro Piroeth für eine rollstuhlgerechte Ausführung angepasst.

Darüber hinaus haben sich die Kosten für die Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen erhöht, insbesondere für eine Gasleitungsanlage für den Brennwertkessel zur Warmwasserbereitung, ein weiteres Lüftungsgerät außerhalb der Technikzentrale, eine Schmutzwasserhebeanlage aufgrund der Geländehöhe, eine Sole-Wasser-Wärmepumpe und weitere Details wurden zusätzlich in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Hinzu kommen die Baunebenkosten inklusive Kosten für die Projektsteuerung. Die Honorarkosten wurden zu Beginn nicht berücksichtigt, da das Sportamt ursprünglich das Umkleidegebäude ebenso wie den Platz selber bauen wollte. Aufgrund von Kapazitätsmangel wurde die Gebäudewirtschaft mit der Maßnahme des Umkleidegebäudes beauftragt. Deshalb waren im Planungsbeschluss noch keine Honorarkosten von -26- enthalten.

Weiterhin wurden 200er Kosten für die Herrichtung und Erschließung bei den Vor-entwurfvarianten nicht miteinkalkuliert. 10.000,- € werden für das Herrichten benötigt. Die Kosten für die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung sowie die Kosten für die Prüfstatik in Höhe von 4.000,- € fehlten in der letzten Kostenberechnung vom 19.05.2017 komplett. Kosten für Abwasser-, Wasserversorgungs-, Gasleitungs- und Stromanschlüsse in Höhe von .ca.16.000,- € sowie die dazugehörigen 10.000,- € Honorarkosten müssen noch zu der Gesamtsumme von ca.1.000.000,- € hinzukalkuliert werden. Somit ergibt sich eine Summe von **1.030.000,- €** für die Gesamtkosten der Maßnahme Umkleidegebäude Wuppertaler Straße.

In der Ausführungsplanung sollen Einsparungspotentiale bei den Kostengruppen 300 und 400 geprüft und gegebenenfalls realisiert werden.

Die Mitzeichnung von 52, dass die vorgelegte Planung abgestimmt und die Kosten-erhöhung akzeptiert ist, wurde nachträglich bei -14- eingereicht.

Ein neuer Planungsbeschluss ist zu fassen.

Für die Vorlage in den politischen Gremien zur Erwirkung des veränderten Planungs-schlusses werden folgende Sitzungstermine angestrebt:

Bezirksvertretung Mülheim: 11.09.2017

Sportausschuss: 14.09.2017

Mit freundlichen Grüßen

Petra Rinnenburger

Geschäftsführende Betriebsleiterin

Anlagen

1. Durchschrift an 521