



Kostenprognose

Projekt:

Neubau Mensa GGS Lochnerstr. 13-15, 50674 Köln

Datum:

20.03.19

Auftraggeber:

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Willy-Brand-Platz 2
50679 Köln

Verfasser:

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Herr Schwalb

GRUNDLAGE

Das genehmigte Planbudget i.H. von € 1.167.00,- brutto (KG 200-700) + genehmigter Risikozuschlag von € 57.102,- brutto ist Basis der Kostenbetrachtung seit 2016.

Eine aktualisierte Kostenberechnung des Architekten (KG 200-500) und HerrnSchwalb (KG 600-700) weist zum 19.03.2019 eine Bruttosumme von € 1.486.485,- (KG 200-700) auf, inklusive Risikozuschlag.

Hierbei sind Eigenkosten der wirtschaftlich arbeitenden Gebäudewirtschaft berücksichtigt.

Das Projekt hat sich durch mehrere Faktoren zeitlich verschoben. Das Gebäude sollte ursprünglich in Leichtbauweise errichtet werden. Nach Erteilung des Baubeschlusses wurde in 2017 eine Voranfrage bei verschiedenen Systembauherstellern durchgeführt. Aufgrund der Zugangssituation zur Baustelle durch eine beengte Durchfahrt im Bestandsgebäude und des Baumbestandes, welcher die alternative Belieferung via Kran über das Gebäude ebenfalls ausschließt, haben die angefragten Firmen die Möglichkeit einer Realisierung des Projektes mit Systembauteilen ausgeschlossen.

Es wurde daraufhin beschlossen in herkömmlicher Massivbauweise zu bauen. Es musste deshalb zunächst ein Statiker bestimmt und beauftragt werden. (Bei einem Systembau kommt die Statik vom Hersteller).Die Statik kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse eine Pfahlgründung erforderlich ist. Dies wiederum erfordert eine detaillierte Kampfmitteluntersuchung mittels Sondierungsbohrungen. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde seitens des Auftraggeber beim Architekten eine überarbeitete Kostenberechnung veranlasst

GRÜNDE DER KOSTENSTEIGERUNGEN

1. Mehrkosten die dem Bestand geschuldet sind

Dies sind Kosten, welche sich durch den Bauverlauf ergebende andere Grundlagen/ Umstände gebildet haben oder derzeit entstehen: die Bodenqualität wurde in einem ersten Bodengutachten anders bewertet als bei späteren Untersuchungen. Es ist nunmehr eine Pfahlgründung erforderlich mit allen begleitenden Massnahmen (Kampfmittelsondierung).

Diese Kosten belaufen sich auf circa **€ 90.000,- brutto**.

2. Geänderte Nutzeranforderungen

-

3. Auslagerung

-

4. Massenmehrungen

-

5. Zusätzliche Planerleistungen

Es wurden zusätzliche Planerleistungen notwendig, z.B. im Bereich der Statik und erweiterter Bodengutachten. Höhere Honorare analog zur Kostensteigerung (Berechnungsgrundlage Kostenberechnung KG 300-400)

Diese Kosten belaufen sich auf ca. **€ 60.000,- brutto**

6. verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung

Der Baubeginn verzögert sich aus o.g. Gründen bis voraussichtlich Ende 2019. Die daraus entstehenden zusätzlichen Baukosten gem. Preisindex (ca. 10%) belaufen sich auf ca.

€ 100.000,- brutto

7. höhere Submissionsergebnisse

-

8. geänderte rechtliche Vorgaben

-

9. Nutzung von Synergieeffekten

-

10. Sonstiges/ Risiko

Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht von einer sicheren absehbaren Kostenprognose ausgegangen werden. Es müssen zusätzliche Risiken in die Betrachtung einfließen.

- Allgemeine schlechte Angebotslage durch ausgelastete Baufirmen aufgrund der hohen Bautätigkeit

Diese Risiken werden geschätzt auf ca. **12.400,- brutto**

FAZIT

Die Differenz zwischen dem genehmigten Planbudget i.H. von € 1.224.102,- brutto (KG 200-700) und dem aktuellen Kostenstand aus aktualisierter Kostenberechnung i.H. von € 1.486.485,- brutto (KG 200-700) beläuft sich auf € 262.383,- brutto.

Es wird daher eine Erhöhung des Planbudgets um € .262.383,- brutto auf

€ 1.486.485,- brutto

erforderlich.

Kosten der Gebäudewirtschaft sind hier bereits betrachtet.