

14
143

402 / 0314

01.09.2020

40 über Dez IV

Erweiterungsneubau, Overbeckstraße 71-73, Köln-Ehrenfeld
Vorlage der Kostenberechnung
RPA-Nr.: 2020/0475

Summe eingereicht (KG 200 bis 700)
 (ohne Einrichtungskosten KG 600 von 40)
 Inkl. Preissteigerung für ein Jahr (5 % auf KG 200 bis 700)

rund 3,32 Mio. € brutto

Summe nach Prüfung (KG 200 bis 700)
 (ohne Einrichtungskosten KG 600 von 40)
 Inkl. Preissteigerung für ein Jahr (5 % auf KG 200 bis 700)

rund 3,17 Mio. € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 02.03.2020 haben Sie die Entwurfsplanungsunterlagen zu oben genanntem Projekt zur Prüfung vorgelegt. Teil der Entwurfsplanung ist eine Kostenberechnung, mit der nunmehr der Baubeschluss durch die erforderlichen städtischen Ausschüsse erreicht werden soll (Ratssitzung am 10.09.2020). Ein Entwurf der Beschlussvorlage lag den Unterlagen nicht bei und wurde auch trotz Anforderung nicht nachgereicht.

Die von 26 anerkannte und eingereichte Planung wurde durch Sie vorbehaltlich der Zustimmung von 14 freigegeben. Es ist festzuhalten, dass ausschließlich die Verwaltung selber für die fachliche und sachliche Prüfung der Projektunterlagen zuständig ist.

Im Ergebnis ist die eingereichte Planung weitestgehend plausibel und nachvollziehbar, so dass ein ausreichender Überblick über die Maßnahme besteht. Im Einzelnen dazu Folgendes:

Der Erweiterungsbau ist ein 6-geschossiger Neubau (UG bis 4. OG) im Passivhaus-Standard, der in der an den sanierten Altbau angrenzenden Baulücke errichtet wird. Neben einer im Erdgeschoss angeordneten Hausmeisterwohnung mit separatem Eingang, ist in den vier Obergeschossen jeweils ein zusätzlicher Klassenraum angeordnet. Im Kellergeschoss befinden sind Lagerräume und Flächen für die jeweiligen Lüftungsanlagen. Sowohl im Untergeschoss als auch in den der Schule zugehörigen Obergeschossen gibt es einen direkten Zugang zum sanierten Altbau, so dass die WCs, Treppenhäuser und Aufzüge des Hauptgebäudes genutzt werden können. Eine vollständige Barrierefreiheit kann nach Aussage der Fachdienststelle für den entstehenden Neubau nicht realisiert werden. Hier sind im weiteren Planungsverlauf die Abstimmungsergebnisse der entsprechenden Fachleute zu berücksichtigen.

Die Notwendigkeit des Erweiterungsbaus wurde gemäß den vorgelegten Unterlagen während des Sanierungsversuchs festgestellt, da die vorhandene Bausubstanz nicht ausreichend tragfähig sei. Das widerspricht dem Planungsbeschluss aus dem Sommer 2018. Dort heißt es, dass mit dem Erweiterungsbau die Attraktivität des Schulstandorts gesteigert werden soll und dem Notstand an Unterrichtsflächen entgegen gewirkt werden soll. Ich weise

Stadt Köln

Eingang

03. April 2020

Am für Schulentwicklung

darauf hin, dass entfallene Leistungen in Bezug auf die Generalsanierung des Hauptgebäudes bei der Gesamtabrechnung zu berücksichtigen sind.

Die Beauftragungssituation des Objektplaners und der weiteren an der Planung beteiligten Büros ist anhand der Unterlagen nicht erkennbar. Gemäß Auskunft von 26 erfolgten auf Basis von angeforderten Nachtragsangeboten die jeweiligen Zusatzbeauftragungen. Dieses Vorgehen entspricht nicht den anzuwendenden Vergaberegeln, auf deren Einhaltung künftig zu achten ist.

Im weiteren Projektverlauf sind weiterhin die Prüffeststellungen und Anmerkungen der Sonderfachleute und der internen Qualitätssicherung zu berücksichtigen (Beweissicherungsverfahren, Brandschutzmaßnahmen etc.) sowie meine Blaeintragungen in den vorgelegten Unterlagen. Auch sind die Anordnungen zur Haushaltbewirtschaftung in der Corona-Krise vom 25.03.2020 zu beachten.

Die gemäß Kostenberechnung vorgetragenen Gesamtkosten belaufen sich auf rund 3,2 Mio. € brutto (KG 200 bis 500 und 700 ohne Preissteigerung).

Die Einrichtungskosten (KG 600) wurden von Ihnen (40) noch nicht vorgetragen. Sie können nicht in diese Gesamtbetrachtung einfließen und sind entsprechend separat nachzuweisen bzw. genehmigen zu lassen.


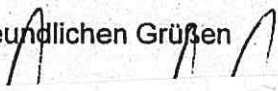
Die Baunebenkosten (KG 700) wurden mit insgesamt ca. 34 % auf die Kostengruppen 200 bis 600 – insgesamt 808.359,20 € brutto – sehr hoch angesetzt. Insbesondere die KG 400 ist ohne weitere Angaben, die während des Prüfzeitraums nicht zur Verfügung gestellt wurden, aber auch wegen einer Vielzahl von geschätzten Ansätzen in KG 700 nicht nachvollziehbar und wurden in meiner Prüfung nicht berücksichtigt. Über das Prüfergebnis hinaus anfallende Kosten sind im Eintrittsfall mitzuteilen.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Bauausführung ab Sommer 2022 wird von 26 ein Preissteigerungsfaktor von 5 % auf die Kostengruppen 200 bis 700 angerechnet. Der m. E. recht geringe Prozentsatz wird durch die Anrechnung auf alle Kostengruppen relativiert und aus diesem Grund als realistisch bewertet.

In Bezug auf die TGA Planung wurde festgestellt, dass die Planung bereits weit fortgeschritten ist (über die Leistungsphase 3 hinaus) und dass eine gute fachliche Qualitätssicherung der Gebäudewirtschaft stattgefunden hat.

26 erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen



Eingang 15. Mai 2020

Amt für Schulentwicklung

12.05.2020

14
143

Eingang 13. Mai 2020

Dezernat IV

1) IV

2) 40

402

40

über

Dez. IV

RPA-Nr. 2020/0475 (bei 143) und 141/16/02/20 (bei 141)

Betr.: Erweiterungsneubau Overbeckstraße 71-73, Köln-Ehrenfeld

hier: Stellungnahme zu den Einrichtungskosten und 10 % Risikozuschlag auf die Gesamtbaukosten

angegebene Einrichtungskosten lt. Beschlussvorlage: 79.800,- € brutto

ermittelte Kosten Risikozuschlag lt. Beschlussvorlage ca. 332.000,- € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.04.2020, eingegangen am 27.04.2020 und ergänzt am 29.04.2020 legt 40-Amt für Schulentwicklung nun die Kostenberechnung für die Inneneinrichtung des Erweiterungsbaus vor. Das angegebene Finanzvolumen für die benötigte Ausstattung von 4 Klassenräumen in Höhe von rund 79.800 € brutto beziehungsweise rund 68.000 € netto basiert auf einer qualitativen Schätzung anhand der Einrichtungskosten des Interimsstandorts der Helios Gesamtschule.

Gegen die vorgelegte Kostenschätzung bestehen keine Bedenken.

In Bezug auf unsere Stellungnahme vom 01.04.2020 ergeben sich bis auf den pauschal angesetzten Risikozuschlag in Höhe von 10 % keine Änderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Ausgefertigt:

[Redacted signature area]