

14

143

Über Dez. VI

A.d.D.

**Sanierung des Daches und der Fassade der Trauerhalle im Westfriedhof, Venloer Str.
1132 (Bezirk 4)**

hier: Stellungnahme zur Prüfung der Kostenschätzung, RPA- Nr. 2020/0783

**Eingereichte Kosten: rd. 681.000,- EUR brutto (ohne Risikozuschlag), davon
53.561,-EUR Eigenleistung -26-**

Sehr geehrter

zu den Feststellungen Ihrer Prüfung der Kostenschätzung nehme ich wie folgt Stellung:

- Die Planung wurde bereits in Auftrag gegeben und durchgeführt.

Der Planervertrag vom **11.09.2019** ist im Anhang beigelegt.

- Zusätzlich zu den eingereichten Kosten soll ein Risikozuschlag in Höhe von 20%, 136.000,- EUR, beschlossen werden, der bei Bedarf abgerufen werden kann. Auf welcher Grundlage die angegebenen 20% ermittelt wurden und um welche Risiken es sich hierbei handelt, ist nicht nachvollziehbar dargestellt.

Bitte beachten Sie dazu die angehängte Risikobetrachtung zur Maßnahme. Die Risiken sind im Durchschnitt als mittel bis groß (II/III) bewertet. Daher und da es sich um eine Altbausanierung handelt ist davon auszugehen, dass erhebliche vorher nicht feststellbare Unwägbarkeiten auftreten können. Daher ist ein Risikozuschlag von 20% als angemessen anzusehen.

- Bei den Mengen- und Kostenangaben konnten nach stichprobenartiger Prüfung anhand der Pläne und des BKI zwar keine ungewöhnlich auffälligen Ansätze erkannt werden, aber eine nachvollziehbare Mengenermittlung liegt dem Vorgang nicht bei.

Eine genauere Mengenermittlung kann auf Verlangen vom Planungsbüro angefordert werden.

- Bei der Bruttogrundfläche werden in den Unterlagen zwei verschiedene Werte angegeben, 1.540 m² und 1.300 m². Wie diese Differenz zustande kommt, ist nicht ersichtlich. Je nachdem, welche BGF man in Ansatz bringt, belaufen sich die Sanierungskosten in Bezug auf die 300er und 400er Kostengruppen zwischen rund 362,- und 430,- EUR je m²/BGF. Mit vergleichbaren Objekten und Maßnahmen gem. BKI bewegt man sich damit auf durchschnittlichen Kostenniveau, was in Anbetracht der Kubatur und Gegebenheiten des Gebäudes plausibel erscheint.

Das Planungsbüro hat für die Beschlussvorlage Nutzfläche, Bruttogeschossfläche und Bruttorauminhalt bereitgestellt. Dadurch wurde die überschlägige Bruttogeschossfläche,

die in der Kostenberechnung angegeben war noch einmal angepasst. Die Daten der Bruttogeschossfläche wurden als nachrangig für die Berechnung der Kosten der Dach- und Fassadensanierung gewertet, da nur die Außenhaut des Gebäudes saniert wird:

- Die Dringlichkeit wird mit dem schlechten baulichen Zustand von Dach und Fassade und der damit verbundenen Gefahr durch z.B. herabfallende Ziegel vom bei Sturm begründet. Der angestrebte Baubeginn soll deshalb laut den Unterlagen bereits im August 2020 erfolgen. In Anbetracht der Tatsache, dass die Gewerke noch ausgeschrieben und vergeben werden müssen, ist diese Zielsetzung wohl kaum noch zu erfüllen. Ebenfalls würde durch einen späteren Baubeginn der vorgesehene Bauablauf erheblich gestört werden. Beispielhaft sollen Putz- und Malerarbeiten vor der Frostperiode abgeschlossen sein, was durch einen verspäteten Baubeginn in 2020 kaum noch zu realisieren wäre.

Die Dringlichkeit durch den schlechten baulichen Zustand der Dächer und der Fassade bedingt einen möglichst frühen Baustart. Die Vergaben der Gewerke sind bereits vorbereitet und können nach der Dringlichkeitsentscheidung gestartet werden. Sobald die Vergaben gestartet sind, kann der Architekt einen angepassten Bauzeitenplan erstellen um sicherzustellen, dass der schnellstmögliche Ablauf der Arbeiten gewährleistet ist.

- Des Weiteren gibt es in den Unterlagen Hinweise, dass das Gebäude möglicherweise dem Denkmalschutz unterliegt, vgl. hierzu Denkmallistennummer 392. Ob im Rahmen der Planung eine Abstimmung mit Amt -48-, Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege, erfolgt ist, kann aus den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden vom Amt für Denkmalpflege und Denkmalschutz genehmigt. Es wurden sowohl die Eindeckungen der Dächer und Attiken als auch die Beschaffenheit und Farbe der Putzfassade und die Aufhängung von Fledermausnisthilfen festgelegt (siehe beigefügte E-Mails im Anhang).

Ich hoffe ich konnte die benannten Unwägbarkeiten erläutern und ausräumen.

Für zusätzliche Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Technische Betriebsleiterin