

37 über Dez I

Neubau der Rettungswache Worringen, St-Tönnis-Straße 60-62, 50769 Köln

Hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA-Nr. 2021/0277

Summe eingereicht (KG 200 bis 700)

**rund 3,7 Mio. € netto
(4,4 Mio. € brutto)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mir 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. Der Entwurf der Beschlussvorlage liegt den Unterlagen bei.

In diversen Gremien wurde die Planung zum Neubau der Rettungswache Worringen auf dem Grundstück St.-Tönnis-Str. 60 im März/April 2017 beschlossen (1128/2016). Errichtet werden sollte eine Fahrzeughalle für einen Rettungswagen inkl. der zugehörigen Räume für die Besatzung. Die damals ermittelten Kosten auf Basis einer Grobkostenermittlung mittels Baukostenkennwerten incl. 20% für Unwägbarkeiten lagen bei netto rd. 570.000 €. Gemäß Raumprogramm sollte die Rettungswache eine Fläche von 214 m² beinhalten.

Ausweislich des nun vorliegenden Entwurfs der Beschlussvorlage zur Erwirkung des Baubeschlusses soll durch den prognostizierten Bedarf die Rettungswache mit einer Bruttogrundfläche von 725 m² so errichtet werden, dass es möglich ist, diese mit zwei Fahrzeugen und zwei Besatzungsteams zu betreiben. Hierzu wurde die Fahrzeughalle in der Entwurfsplanung entsprechend dimensioniert und eine Loggia geplant, die bei Bedarf zu zusätzlichen Ruheräumen umgebaut werden kann. Es handelt sich um einen zweigeschossigen, nicht unterkellerten Bau mit begrüntem Flachdach und Solaranlage. Das Gebäude soll, abgesehen von der Fahrzeughalle, im Passivhaus Standard errichtet werden.

Gemäß der vorliegenden Kostenberechnung des Architekturbüros und der Kostenprognose zur Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) der Gebäudewirtschaft auf Basis bereits geschlossener Planerverträge und inkl. der Eigenleistungen der Gebäudewirtschaft liegen die Gesamtkosten der Maßnahme nun bei netto rd. 3,7 Mio. €.

Vergleicht man die Fläche und Kosten des Bauvorhabens nach aktuellem Stand mit denen des Planungsbeschlusses, ist festzustellen, dass die Fläche nun 3,4-mal so groß ist und sich die Kosten um den Faktor 6,5 erhöht haben.

Im Ergebnis ist die eingereichte Planung insgesamt plausibel und nachvollziehbar, so dass ein ausreichender Überblick über die Maßnahme besteht. Die Pläne und Kostenberechnung sind digital eingegangen und sind von den externen Planern und Fachplanern sowie vom Bauherrn nicht mitgezeichnet.

Auf vergleichbare Objekte aus dem Baukostenpreisindex (BKI 2020) bezogen, liegt die Maßnahme deutlich außerhalb des Kostenrahmens.

Ich stelle fest, dass in der Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) die Kosten oberhalb der Vergleichswerte gemäß BKI 2020 liegen. Insbesondere sind die Kosten zur Errichtung der Baugrube und für die Baustelleneinrichtung sehr hoch, jedoch nachvollziehbar.

Ausgenommen hiervon ist die Pauschalposition für die Baustelleneinrichtung in Höhe von 50.000,00 €. Trotz Nachfrage gab es zu dieser Position keine plausible Erläuterung.

Die Kosten der Kostengruppe 400 (Technische Anlagen) liegen ebenfalls über den Vergleichswerten, dies ist der höheren technischen Ausstattung geschuldet (Photovoltaikanlage, aktive Kühlung). Der Bericht der Energiestelle ist im weiteren Projektverlauf zu beachten. Wie mit der Gebäudewirtschaft besprochen, müssen einzelne Positionen der Kostenberechnung vor Ausschreibung noch überarbeitet werden. Die Mengenangaben können aufgrund fehlender Mengenermittlung nicht bestätigt werden.

Bei den Kosten der Kostengruppe 600 (Ausstattung) wurden keine IT-Gegenstände für das Büro berücksichtigt, dies muss ggf. noch ergänzt werden. Auf die Nettosumme wurden ohne weitere Angaben 5% aufgeschlagen, das ist nicht nachvollziehbar. Die Kosten der Küche wurden lediglich pauschal angegeben.

Die Kosten der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) betragen netto rd. 1,15 Mio. €, (58 % der Baukosten der KG 200-600). Dies liegt weit oberhalb üblicher Werte. Insbesondere die Kosten der Projektsteuerung und -leitung, die hier 574.000 € netto der Gesamtkosten ausmachen, sind nicht plausibel.

Alle Kostengruppen werden gemäß der vorliegenden Kostenberechnung mit Aufschlägen für eine Risikobewertung und prognostizierte Kostensteigerungen für die Jahre 2021 und 2022 beaufschlagt. Insgesamt erhöhen sich die Kosten um netto 443.891,99 € durch diese pauschalen Beaufschlagungen, was fast 17 % der berechneten Kosten entspricht.

Im Ergebnis halte ich fest, dass die Unterlagen vollständig eingereicht wurden und die Planung nachvollziehbar ist. Die Kosten und der Leistungsumfang haben sich gegenüber dem Planungsbeschluss beträchtlich erhöht. Die vorliegende Kostenberechnung liegt weit oberhalb von Vergleichswerten, was größtenteils dem hohen Standard geschuldet ist. Die Höhe der Kosten der KG 700 ist jedoch nicht nachvollziehbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Jülich