

Erläuterungen zur Kostenfortschreibung, Bildungslandschaft Altstadt Nord, Baufeld A Hansaring 56, 50670 Köln

(1) Kosten, die dem Bestand geschuldet sind, Massenmehrungen

Der Gesamtentwurf zur Bildungslandschaft Nord sah von Beginn an den Erhalt des denkmalgeschützten Altbaus des Hansa-Gymnasiums vor. Die auf Basis der vorliegenden umfangreichen Vorplanung durchgeführten Vorprüfungen des Altbaus ergaben keine verwertbaren Hinweise auf die zum Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg in Decken und anderen tragenden Konstruktionen verwendeten Materialien. Aufgrund denkmalpflegerischer Aspekte und der Sicherstellung des laufenden Schulbetriebes waren den baufachlichen Untersuchungen Grenzen gesetzt. Die Untersuchungen mussten deshalb weitestgehend zerstörungsfrei und außerhalb des laufenden Schulbetriebs durchgeführt werden. So zeigte sich erst in der Bauphase bzw. mit zunehmendem Fortschritt, dass die architektonische Umsetzung sowie eine ordnungsgemäße Ausführung mit den vorgefundenen Baustoffen / Bauteilen nicht möglich waren. Hier sind im Besonderen die bleihaltig beschichteten Stahlträger in den Geschossdecken zu benennen, die in Teilen marode Bausubstanz sowie ein drittes Untergeschoss, dessen Existenz unbekannt war. Die Fortschreibung der zu erbringenden Leistungen sowohl im Bereich der Planung, als auch für die Ausführung erfolgte somit baubegleitend. Dies führte unter anderem zu erheblichen Massenmehrungen in den baulichen Gewerken für Abbruch und Sanierung (circa 4 Mio. Euro).

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 11,5 Mio. Euro

(5) Zusätzliche (Fach-) Planungsleistungen

Durch die Kündigung des ursprünglich beauftragten Architekturbüros und die Neubeauftragung mussten Planungsleistungen im Rahmen der Einarbeitung des neuen Planungsbüros erneut beauftragt werden. Als Ergebnis dieser Neubeauftragung ergaben sich neue Erkenntnisse, die die Beauftragung zusätzlicher Leistungen sowohl im Bereich Architektur als auch der Fachplanung erforderlich machten. Durch die Erkenntnisse im Rahmen der bereits beschriebenen Probleme mit dem denkmalgeschützten Altbau, wurde es notwendig, die erteilten Beauftragungen aller am Planungsprozess Beteiligten sukzessive zu erweitern.

Angesichts der immer komplexer werdenden Baumaßnahme wurde eine externe Projektsteuerung zur Unterstützung der Projektleitung und Bauherrenvertretung beauftragt.

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 6,5 Mio. Euro

(6) verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung

Die Kündigungen des Objektplaners und des Rohbauunternehmers führten zu massiven Verzögerungen sowohl in der Planungsphase als auch in der Ausführungsphase. Die Neubeauftragungen erforderten gemäß geltender Vergabevorschriften entsprechende Fristen, die sich darüber hinaus nachteilig auf die weitere Bauausführung auswirkten.

Durch diese zeitlichen Verzögerungen ergaben sich Teuerungen durch Inflation und Baupreisindex.

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 9 Mio. Euro

(7) Höhere Submissionsergebnisse

Aufgrund der angespannten Marktlage war es notwendig, auch nach dem ersten Kostenfortschreibungsbeschluss aus 2019 Vergabeverfahren mehrfach durchzuführen, da keine Angebote abgegeben wurden. Zwischenzeitlich konnten die betreffenden Gewerke beauftragt werden. Im Vergleich zur aktuellen Marktlage konnten die Vergabeverluste auf rund 10% des nun aktuell vorliegenden Kostenfortschreibungsbeschlusses (KGR 300 und 400) begrenzt werden.

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 3 Mio. Euro

Summe der Kostenfortschreibung rund 30 Mio. Euro