

Dezernat V/506

**Stellungnahme zur Kostenberechnung der Beschlussvorlage 2045/2022 (Stand 10.08.2022)**

**Bürgerzentrum Alte Feuerwache - Baubeschluss zur Ertüchtigung Innenhof, Einrichtung Stadtteil-/Holzwerkstatt, Optimierung Entwässerungs-/Kanalanlage**

**RPA-Nr. 2022/0389**

Baukosten gemäß Kostenberechnung:	3.728.000 € brutto
Risikozuschlag von 20%:	745.000 € brutto
Gesamtkosten:	4.473.000 € brutto
Finanzielle Zuwendung aus Städtebauförderung:	3.370.500 € brutto
Eigenanteil der Stadt Köln:	rd.1.100.000 € brutto

Mit dem Planungsbeschluss (Session-Nr.: 2327/2020) vom 10.09.2020 wurde die Verwaltung mit der baulichen Ertüchtigung und Neugestaltung des Innenhofes, der Einrichtung einer Stadtteil-/Holzwerkstatt sowie der Optimierung der Entwässerungs- und Kanalanlage beauftragt. Die baulichen Maßnahmen beinhalten das Ziel, nach Abschluss der Ertüchtigung, die entsprechenden Gebäudebereiche zweckgebunden für soziale und kulturell gemischte Veranstaltungen nutzen zu können.

Um hier die Anforderungen an die Versammlungsstättenverordnung zu erfüllen, sind vor der Ertüchtigung der Gebäude- und Hofbereiche bauliche Änderungen und Ergänzungen erforderlich, um die Ansprüche und Ziele in den Bereichen Klimaschutz, Barrierefreiheit, Brandschutz, Denkmalpflege etc. zu erfüllen.

Zur Durchführung aller geplanten Maßnahmen wurden einschließlich der Baunebenkosten Gesamtkosten von rund 3,7 Mio. € ermittelt. Die ermittelten Kosten in der vorliegenden Kostenberechnung vom 03.06.2022 wurden auf Grundlage des Baukostenindex ermittelt und prozentual angepasst. Des Weiteren beinhalten die beschriebenen Kosten prozentuelle Aufschläge für Bauen im Bestand sowie Mindermengen und pauschale Angaben für Baustelleneinrichtungen.

Um Unsicherheiten in der Baupreisentwicklung, Bausubstanz und Sanierung der Hofflächen auffangen zu können, wurde ein Risikozuschlag von rund 745.000 € angesetzt.

Mit Hinweis auf die ermittelten Kosten und die durchaus bestehenden Unwägbarkeiten bei Altbausanierungen ist eine verlässliche Kostenberechnung nur bedingt möglich.

Die Qualität der Planung und damit auch der Kostenermittlung hängt maßgeblich von den durchgeführten Voruntersuchungen der vorhandenen Bausubstanz ab. Anhand der Baubeschreibungen ergeben sich einige Hinweise und Fragen:

- Es wird in Frage gestellt, ob die hohen Qualitätsstandards und zusätzlichen Bauleistungen zwingend für die zweckgebundene Verwendung des Gebäudes erforderlich wurden.

- Es wird vorausgesetzt, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Gebäudeenergiegesetzes erreicht werden.
- Den vorliegenden Unterlagen liegen keine Beleuchtungsberechnungen bei. Es wird vorausgesetzt, dass die Innen- und Außenbeleuchtung hinsichtlich der Mindestbeleuchtungsstärken berechnet und in den jeweiligen Wegebereichen, insbesondere der Flucht- und Rettungswege fachtechnisch gegeben ist.

Es ist positiv zu erwähnen, dass zukünftige städtebauliche Maßnahmen („Schwammstadtprinzip“) zur Verbesserung des Klimas und zum Schutz des Baumbestandes in Städten, hier in Verbindung mit einem zusätzlichen Notüberlauf für überschüssiges Regenwasser, mit der Unteren Wasserschutzbehörde und den Stadtentwässerungsbetrieben vorabgestimmt und planerisch berücksichtigt wurden.

Die Förderung ist an den Abschluss und die Abrechnung der Baumaßnahmen bis zum 31.12.2024 gebunden. Laut vorliegendem Grobzeitenplan ist nach Erteilung der Baugenehmigung, den weiteren Planungsphasen und darauf folgenden Vergabeverfahren ein Baubeginn ab August 2023 vorgesehen. Für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung sind die Zeitansätze als noch realistisch zu betrachten. Für zukünftige Maßnahmen, insbesondere bei geförderten Maßnahmen, sollten die Planungszeiten (ab dem Planungsbeschluss) zeitlich kritischer betrachtet werden, um Fördergelder sicherzustellen.

Mit Hinweis auf die bedingte Kostensicherheit und der fachtechnisch angesprochenen Hinweise ergeben sich anhand der Unterlagen keine erkennbaren Auffälligkeiten, die einem Baubeschluss widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Genseke