

14  
143

06.01.2011  
Herr Nagel 2969  
Herr Quirin, 25017

26 Gebäudewirtschaft 252/4 FM-Dienste	
- / Jan. 2011	

26

**Bauvorhaben: Neubau Kindertagesstätte Augsburg Str. 3**

hier: Kostenberechnung vom 25.08.2010, RPA-Nr: KOB 2010/1900

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Maßnahme erfolgte bereits in 2008 die Prüfung einer Kostenschätzung in Höhe von 1.930.000,00 € durch das RPA.

Der Kostenschätzung war, trotz Entwurf in zweigeschossiger Bauweise mit einem Zeltdach, zugestimmt worden, nachdem Einsparmöglichkeiten in Höhe von ca. 220.000,00 € Berücksichtigung fanden.

Die mit Datum vom 25.08.2010 überarbeitete Kostenberechnung des Büros Böhm liegt nunmehr bei 2.394.000,00 €. Das entspricht einer Kostensteigerung von 464.000,00 €.

Nach Durchsicht der Unterlagen wird die Kostenberechnung wie folgt bewertet:

Die Kostensteigerung wurde durch 26 und den mit der Planung beauftragten Architekten durch Berücksichtigung

- des Einbaus einer Aufzugsanlage,
- der Erhöhung der Nutzfläche um 78 m<sup>2</sup>,
- einer veränderten Gründung
- und der Aufnahme der festen Einbaumöbel in der Kostenberechnung

begründet.

Der Planer sieht als Ursache für die hohen Kosten die Anforderungen des Bauherrn an die Ausstattung des Kindergartens. Die Gebäudewirtschaft teilt diese Auffassung, indem sie nicht widerspricht.

Mit Baukosten von 1.800,00 €/m<sup>2</sup> liegen die Kosten deutlich über den Kosten vergleichbarer Kindergärten mit hohem Standard 1550,00 €/m<sup>2</sup>(gemäß BKI -Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stand 2009).

Das RPA sieht die Konstruktion des Gebäudes in zweigeschossiger Bauweise mit der aufwendigen Dachform und einem ungünstigen Flächen/Volumen Verhältnis als Ursache für die hohen Kosten.

Durch die Wahl eines konventionellen Steil- bzw. Flachdaches ließen sich die Kosten erheblich verringern.

Sollte trotz der hohen Kosten weiterhin an der Planung festgehalten werden, wird bei Erstellung der Leistungsbeschreibung um Berücksichtigung folgender Punkte gebeten, da die Kosten der technischen Gebäudeausrüstung mit rd. 400 €/m<sup>2</sup> BGF erheblich über dem Höchstwert (rd. 300 €/m<sup>2</sup> BGF) vergleichbarer Objekte liegt.

1. Die Beleuchtungsanlage wird mit zu hohem Standard geplant. Der Standard ist zu senken, es sind preiswertere Leuchten einzuplanen.
2. Die umfangreiche Sicherheitsbeleuchtung ist auf ihre Notwendigkeit zu überprüfen.
3. Die Türstationen sind überteuert. Der Standard ist erheblich zu senken.
4. Umfang und Kosten der Außenbeleuchtung sind zu groß. Lediglich der Eingangsbereich und der Zugangsweg sind zu beleuchten.
5. Die Festlegung auf eine dezentrale Warmwasserbereitung mit Elektrobeheizung wird nicht als optimal angesehen. Mit Warmwasser sollen nur die tatsächlich benötigten Abnahmestellen versorgt werden. Bei einem Neubau mit Nassräumen in der Nähe der zentralen Warmwasserbereitung ist eine Gefahr von Legionellen nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

