

14
143/1
RPA-Nr.: KOS 2010/2029

26

**GS Adalbertstraße 17
Neubau Mensa**

hier: Wiedervorlage Kostenschätzung

| |
|--|
| 26 Gebäudewirtschaft 261 Objektmanagement |
| 17. Dez. 2010 |

CP .12.2010
Herr Kreutz
22627

| |
|---------------------------------------|
| 26 Gebäudewirtschaft 17. Dez. 2010 |
| 12/12/10 |

| |
|--|
| 26 Gebäudewirtschaft 261 Objektmanagement |
| 09. Dez. 2010 |
| Ca |

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum wiederholten Mal vorgelegte Kostenschätzung wird erneut ohne abschließende Prüfung und Zustimmung zurückgereicht.

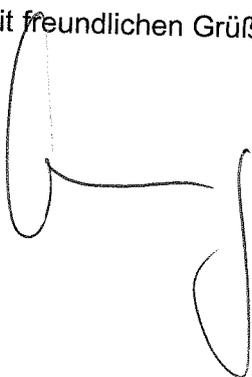
Für die weitere Bearbeitung wird darauf hingewiesen, dass für Investitionen entsprechend der GemHVO §14, Rechnungsprüfungsordnung und der Wertgrenzen für die Vorlage an 14 Kostenberechnungen bei Einbindung politischer Gremien zur Prüfung vorzulegen sind.

Die Kosten für den Neubau werden mit brutto 1.945.000,-- € angegeben. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass die Kosten für die Kücheneinrichtung, diese wurden vom Büro bgk mit 144.585,-- angegeben, hierin enthalten sind. *610? 471* Die zur vollständigen Darstellung der Gesamtkosten der Maßnahme von 26 ermittelten Kosten für die Demontage der bestehenden Mensa und Auslagerung während der Bauzeit in Höhe von 320.000,-- € sind ebenfalls nicht enthalten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nach dem BKI (Stand 1. Quartal 2009) für den Neubau von Gaststätten, Kantinen und Mensen, ohne Berücksichtigung des Regionalfaktors Köln, ein statistischer Mittelwert von 1.450 €/m² BGF angegeben ist. Der Vergleichswert, einschl. der Kücheneinrichtungskosten, liegt im o.a. Bauvorhaben für die Kostengruppen 300 und 400 bei 1.848 €/m² BGF und somit über dem statistischem Höchstwert nach BKI. Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Für zukünftige Prüfung durch das RPA bitte ich die Unterlagen zu ergänzen, damit eine Bewertung entsprechend den o.a. Bestimmungen möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen



26
261/18

15.12.2010
Frau Gawel
20588
2010-12-15 an
14_Unterlagen LP 2 für
Weiterplanungsbe-
schluss_Stellungnahme
261-18.doc

1. Schreiben an:

ab:

16/12
wa

14
143
Hr. Kreutz

Objekt: Gesamtschule Adalbertstraße 17, 51103 Köln Höhenberg
Baumaßnahme: Neubau der Schulmensa

Sehr geehrter Herr Kreutz,

anbei erhalten Sie, in Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.12.2010, die ergänzten Unterlagen zu obigem Projekt, mit der erneuten Bitte um Prüfung im Rahmen der Vorbereitung des Weiterplanungsbeschlusses.

In Bezug auf die von Ihnen angeforderte Kostenberechnung habe ich diesem Schreiben das Ablaufschema Planungs- und Baubeschlussverfahren beigelegt. Dieses zeigt auf, dass dem Weiterplanungsbeschluss die Unterlagen der Vorentwurfsplanung (LPH 2 nach HOAI) und dementsprechend eine qualifizierte Kostenschätzung zugrunde liegen. Die von Ihnen geforderte Kostenberechnung wird gemäß HOAI erst in der Entwurfsplanung (LPH 3) erstellt, welche für das obige Projekt bislang noch nicht begonnen wurde.

Die Kosten für die Kücheneinrichtung wurden, wie im Schreiben vom 24.11. bereits erwähnt, bislang in der Kostengruppe 610 aufgeführt. Nach erneuter Prüfung hat sich dies als falsch erwiesen, richtigerweise muss hierfür die Einordnung in die Kostengruppe 470 erfolgen. Dementsprechend verändern sich auch die Werte der Kostengruppen 600+700, welche in Abhängigkeit von den Bauwerkskosten ermittelt wurden. Eine entsprechende handschriftliche Korrektur der Kostenschätzung finden Sie im Anhang, hierin sind auch noch einmal die zusätzlichen Kosten für den Abbruch der bisherigen Mensa sowie für die vorgesehenen Auslagerungscontainer aufgeführt.

Der Abgleich der nach Kostenschätzung vorliegenden Kostenkennwerte für dieses Projekt wurde ebenfalls aktualisiert. Von den, unter Berücksichtigung der Kücheneinrichtung, neu ermittelten Bauwerkskosten (KG 300+400) wurden zwecks Vergleichbarkeit mit den BKI-Kennwerten die bei diesem Projekt notwendigen Mehraufwendungen (durch Berücksichtigung der VStättVO/ SBauVO sowie der EnEV 2009/ städtische Energieleitlinien 2010) zum Abzug gebracht, eine entsprechende Darstellung finden Sie im Anhang.

Mit freundlichen Grüßen

Franzen

Anlagen:

- Ablaufschema Planungs- und Baubeschlussverfahren

- Korrektur der Kostenschätzung vom 25.08.2010, Stand 15.12.2010
- Abgleich Kostenkennwerte

2. 261/18 z.V.

bis 15/12

15/12

ca 15/12

14
143

| | |
|--|---------------|
| 26 Gebäudewirtschaft 261 Objektmanagement | |
| 26 Gebäudewirtschaft 262/4 FM-Dienste | 14. Feb. 2011 |
| 13. Jan. 2011 | |

14.01.2011
Herr Straub 22970
Herr Kreutz 22627

26 1/18

10R
Kinn 4/12

| |
|----------------------|
| 26 Gebäudewirtschaft |
| 13. Jan. 2011 |
| 261 |

g/r. SW!

Gesamtschule Adalbertstr. 17
Wiedervorlage der Kostenermittlung

~~HEER FRANK~~
KEIN BV BEI MAW 03102
262

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meinem Schreiben vom 08.12.2010 hatte ich Stellung sowohl in formaler (Notwendigkeit der Vorlage einer Kostenberechnung) wie in inhaltlicher Hinsicht (Kostenkennwerte, vorbereitende Maßnahmen einkalkulieren) bezogen.

Hinsichtlich der formalen Aspekte beziehen Sie sich in Ihrer aktuellen Wiedervorlage auf eine zwischen dem RPA und der Gebäudewirtschaft als überholt erkannte Verfahrensweise aus dem Jahr 2001. 26 legte regelmäßig keine sogenannte „qualifizierte Kostenschätzung“ (welche inhaltlich zu keinem Zeitpunkt definiert worden war) und nachfolgend auch keine „Kostenanschläge“ vor. /A?

Dem RPA ist bekannt, dass in der Leistungsphase 2 der HOAI keine Kostenberechnung erwartet werden kann.

Zu der Sicherheit der Kostenschätzung im Allgemeinen hatte das RPA bereits Stellung bezogen.

Zu den Ihrerseits vorgenommenen Änderungen in der Kostensystematik, um eine Vergleichbarkeit der Kosten herzustellen, gebe ich die nachfolgenden Hinweise:

In der Wiedervorlage der Kostenschätzung wurden die Kosten für die Belüftung des Speiseraumes (dieser soll als Versammlungsstätte ausgebildet werden) einschl. Brandschutzmaßnahmen herausgerechnet. Hierdurch erfolgt eine Kostenreduzierung, um eine Vergleichbarkeit der Werte herzustellen, in Höhe von 112.300,- €. Weiterhin wurden die erhöhten Anforderungen aufgrund EnEV 2009 sowie Energieleitlinien 2010 gemäß Referenzgebäude "Standard Köln" mit pauschal 60.000 € beziffert und ebenfalls herausgerechnet.

Die gesamte „Ausklammerung“ der Kosten beträgt demnach 172.300,-€. *Sinkt*

Eine nähere Erläuterung, wie sich die Kosten zusammensetzen geben Sie nicht.

Eine Überprüfung, ob die Kosten angemessen sind, kann ich daher nicht leisten. *- prüfe!*

Mit den Änderungen betragen die Bauwerkskosten in den KG 300 + 400 brutto 1.302.655,- €. Die Kostenkennwerte betragen demnach 1.614 €/m² BGF bzw. 343 €/m³ BRI. Nach dem BKI (BauKostenIndex, Stand 1. Quartal 2009) wird für den Neubau von Gaststätten, Kantinen und Mensen, ohne Berücksichtigung des Regionalfaktors Köln, ein statistischer Mittelwert von 1.450 €/m² BGF angegeben. Der Höchstwert nach BKI liegt bei 1.690 €/m² BGF. Die ermittelten Kosten liegen somit, trotz Bereinigung, im oberen Bereich des BKI. ✓

Auffallend ist, dass bei einzelnen Kostengruppen die prozentualen Anteile im Vergleich zum BKI stark abweichen (z.B. Innenwände, Decken, Dächer, Heizungstechnik, Lüftungstechnik, Starkstromanlagen). Aufgrund fehlender Beschreibungen oder pauschaler Angaben können die einzelnen Kostenansätze nicht näher überprüft werden. *prüfe!*

BKI 2007: 1. Wände: oberer Rand

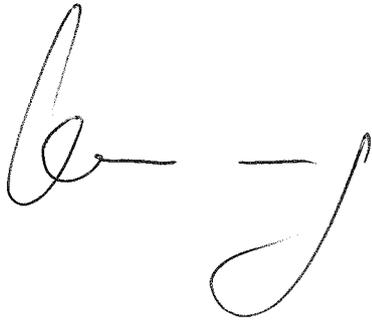
DECKE + DACH: VOLL IM RAHMEN

HEIZUNGS/STARKSTROM: UNTER BKI, ABER AUCH KEINE EIGENTÄTIGKEIT

LÜFTUNGS: OBERER RAND (UNSTÄNDIG) 1/2 ANLAGE

Ich bitte darum, die Unterlagen dem RPA nicht nochmals vorzulegen, lediglich um einen Hinweis, weshalb zunächst ein Weiterplanungsbeschluss erwirkt werden soll. Üblicherweise werden die Baumaßnahmen der Gebäudewirtschaft bis zur Baubeschlussreife geplant.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'b' followed by a horizontal line and a large, sweeping 'j'.

26
261/18

08.02.2011
Frau Gawel
20588
2011-02-08 an
14_Beantwortung Stellung-
nahme 14.doc

1. Schreiben an:

ab: *lca* ^{14/12}

14
143
Herr Kreutz

Objekt: Gesamtschule Adalbertstraße 17, 51103 Köln Höhenberg

Baumaßnahme: Neubau der Schulmensa
hier: Ihr Schreiben vom 11.01.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits in Ihrer Anmerkung bzgl. der als überholt anerkannten Verfahrensweise bei Baubeschlüssen beschrieben, sieht auch die Gebäudewirtschaft, dass die Einholung des Weiterplanungsbeschlusses nicht zielführend ist. Es stellt sich die berechtigte Frage nach dem Erfordernis des Weiterplanungsbeschlusses. In der Zwischenzeit haben bereits Gespräche stattgefunden, mit dem Ziel, zukünftig nur noch Baubeschlüsse einzuholen. Die Gebäudewirtschaft wird daher eine Änderung des Baubeschlussverfahrens herbeiführen.

Da allerdings aktuell der Ratsbeschluss über das Baubeschlussverfahren noch gültig ist, beabsichtigt die Gebäudewirtschaft, für dieses laufende Verfahren den Weiterplanungsbeschluss einzuholen.

In diesem Zusammenhang eine kurze Stellungnahme zu den zwecks Vergleichbarkeit mit dem BKI heraus gerechneten Kosten:

Die angesetzten Werte für die nach VStättVO/ SBauVO erforderliche Lüftungsanlage der Mensa wurden der Kostenschätzung der Fachingenieure entnommen. Die erhöhten Anforderungen an den Brandschutz wurden pauschal mit 3% der Bauwerkskosten angesetzt. Der erhöhte Aufwand für die Ausführung gemäß Energieleitlinien 2010, „Standard Köln“ (Reduzierung der U-Werte im Fensterbereich von 1.3 auf 1.1 W/(m²K), verbesserte U-Werte für Dach und Fassade) wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten der Gebäudewirtschaft mit einem geschätzten Betrag von 60.000€ angesetzt.

Die in der Kostenschätzung erkennbare Abweichung einzelner Kostengruppen im Vergleich zu den Angaben nach BKI muss in diesem Falle entwurfsbedingt gesehen und bewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen

J. Franzen

lca ^{14/12}

lca ^{14/12}

2. 261/18 z.V.

lca ^{08/12}