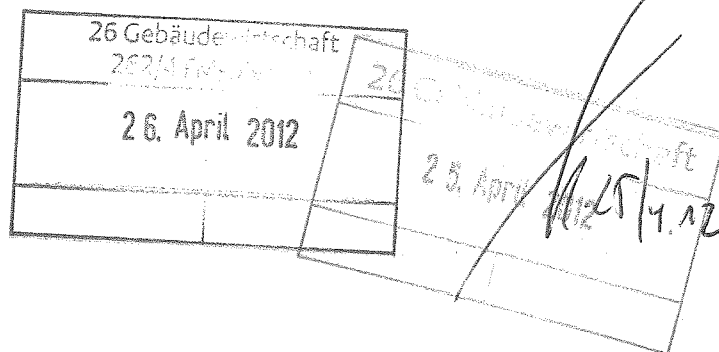


14



26

Projekt: Katharina-Henoth-Gesamtschule, Adalbertstr. 17, Neubau Mensa
hier: Prüfung der Kostenberechnung, Stand 23.03.2012
Kosten: 2.428.571,43 € netto (2.890.000,00 € brutto)
RPA-Nr.: 2012/0911

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 29.07.2003 beschloss der Rat der Stadt Köln die Umgestaltung der Kölner Mensen für insgesamt 17 Schulen mit einer Gesamtsumme von 3,5 Mio. €. Diese Summe enthielt die Sanierung der vorhandenen Mensa auf dem Schulgelände der Gesamtschule Adalbertstraße 17 in Höhe von 78.700,00 €.

Entgegen der ursprünglichen Sanierungsplanung entschieden sich 26 und 40 am 09.11.2009 für die Planung eines Neubaus. Die Änderung ließ die Verwaltung nicht, wie zuvor durch den Rat unter Beteiligung des Ausschusses Schule und Weiterbildung sowie Finanzausschuss, sondern durch den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft beschließen.

Dem Beschluss lag seinerzeit eine Kostenschätzung über 2.297.100,00 € brutto zugrunde. Das RPA hatte in seiner Stellungnahme vom 08.12.2010 darauf hingewiesen, dass die kennwertbezogenen Kosten für den Neubau über dem statistischen Höchstwert des Baukostenindex (BKI) lagen. Einschließlich der Kucheneinrichtungskosten lag der Vergleichswert bei 1.848 € pro m² Bruttogrundfläche.

Nach der nunmehr erstellten Kostenberechnung (Stand März 2012) erhöhen sich die Neubaukosten um ca. 24% und die Kosten für temporär angemietete Mensagebäude, trotz etwa 17% verringerter Bauzeit, um ca. 40%. Nach aktuellem Planungsstand ergeben sich folgende Kostenansätze:

Neubau :	2.134.099,99 € netto	2.539.578,99 € brutto
Tempor. Mensagebäude:	294.177,65 € netto	350.000,00 € brutto
Gesamtkosten:	2.428.217,64 € netto	2.889.578,99 € brutto

Die Gesamtkosten übersteigen den Beschluss im Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft um 592.480,-- € bzw. 25,8 %. Auf Grundlage der berechneten Kosten von 1.760.760,-- € brutto für die Kostengruppen 300 + 400 und der angegebenen Bruttogrundfläche (BGF) von 814 m² sowie Nutzfläche (NF) von 570 m² ergeben sich folgende Kostenkennwerte für den Neubau:

BGF:	2.163,00 €/m ²	(1.760.760,00 € / 814 m ²)
NF:	3.089,00 €/m ²	(1.760.760,00 € / 570 m ²)

Der erneute NF-/BGF-Vergleich zum, im BKI 2011 veröffentlichten Mittelwerten für Gaststätten, Kantinen und Mensen ergibt eine Abweichung von +24 % /+30 %. Dabei wird ausweislich der Energiecheckliste „... der Passivhausstandard ...nach Festlegung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nicht berücksichtigt. Angestrebt wird die Umsetzung der Energieleitlinie 2010 hinsichtlich Unterschreitung Qp...“ Eine Unterzeichnung der Energie-Checkliste durch das Energiemanagement fehlt.

Der Entwurfsbericht des TGA-Planers ist nicht prüfbar, weil ein unleserlicher Zeichensatz beim Ausdruck verwendet wurde.

Die vom externen Architekten aufgeführten „projektbezogenen Sonderkosten“ sind in der obigen Berechnung nicht mit berücksichtigt. Nach Auffassung des RPA sind diese nur in geringem Maße als Begründung zu den Mehrkosten gegenüber dem BKI geeignet.

Die Refinanzierung der Baukosten ist über Mietzahlungen aus dem städtischen Haushalt vorgesehen. Im Rahmen des seinerzeitigen Weiterplanungsbeschlusses wurde angegeben, dass bis zur Einleitung des Baubeschlusses die kalkulatorische Miete ermittelt wird. Diese liegt jedoch weiterhin nicht vor. Stellungnahmen von 20 und 40 zur Kostenberechnung können den Unterlagen nicht entnommen werden.

Der enorm flexible Ansatz der Nutzung, die aufwändige Konstruktion und teure Materialien führen nach Auffassung des RPA zu einem kostenmäßig höchst aufwändigen Baukörper. Alle Bereiche sollten auf mögliche Einsparpotentiale untersucht werden.

Mit freundlichen Grüßen

