

14
14307.03.2012
Herr Nagel 22969
Herr Hörschelmann

26

Turnhallen der GS Stresemannstraße**Kostenberechnung, Teil-Generalsanierung****RPA- Nr.: KOB 2011/2547**

Kosten vor Prüfung: 3.897.103,72 € brutto
3.274.877,08 € netto

25.03.2012 Wirtschaft	
08.03.2012	07.12.

H. 91/03

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GW plant an der Gesamtschule Stresemannstraße eine Teil-Generalsanierung des Turnhallenkomplexes. Dabei sollen eine Dreifach-Sporthalle, zwei Einfach-Sporthallen sowie ein Verbindungstrakt teilsaniert werden.

Zusammen mit der bereits im Jahr 2010/11 ausgeführten Dachsanierung mit Kosten in Höhe von 650.000,- € brutto sollen insgesamt 4,55 Mio. € brutto, d.h. 1021,- € brutto/m² BGF zum dauerhaften Erhalt der Nutzung investiert werden. Weitere Maßnahmen sind nach Aussage von 261/17 nicht geplant.

Der Kostenberechnung wird zugestimmt.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Gesamtmaßnahme:

Nach Angabe von 260/22 beträgt der Restbuchungswert des Turnhallenkomplexes zum Zeitpunkt Ende 2011 1,43 Mio. € brutto. Die Restnutzungsdauer beträgt 47 Jahre. Aufgrund des, laut 260/22, geringen Umfangs der Arbeiten bleibt die Restnutzungsdauer der Sporthalle unberührt. Die Maßnahme gilt damit nicht als General-Instandsetzung.

Gemäß Baukostenindex müssen für den Neubau einer Sporthalle etwa 1.500,- € brutto / m² BGF angesetzt werden, ungeachtet der hinzu zu rechnenden Abbruchkosten der vorhandenen Hallen.

Prüfung der Kostengruppen:**KG 300-700:**

Die Kosten der KG 300 bis 700 wurden gemäß Schreiben des RPA vom 30.12.2011 überarbeitet. Die Unstimmigkeiten bezüglich der Wärmedämmung der Außenhülle wurden ausgeräumt.

Nach aktueller Entscheidung der Planer wird die Außenhülle bis -1,00 m unter Gelände gedämmt, die Innendämmung entfällt.

Das vorgelegte Gutachten des Büro's Graner vom 07.02.2012 entspricht diesem Planstand.

- B1:** Das RPA beanstandet, dass der gesamte Dachbereich des Turnhallenkomplexes bereits saniert und mit einer Wärmedämmung versehen wurde. Aufgrund zu kurz greifender Planung muss der ebenfalls neu erstellte Dachrandbereich abgebrochen und, für die nun geplante Erneuerung der Außenwanddämmung, angepasst werden. Es muss mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 58.000,- € brutto gerechnet werden.
- H1:** Der erst 2005 eingebaute Schwingboden einschließlich Oberbelag der Dreifach-Turnhalle muss aufgrund gravierender Beschädigungen wegen mangelhafter Ausführungsqualität neu erstellt werden. Die Kosten für diese Mängelbeseitigung in Höhe von ca. 140.000,- € brutto müssen durch die Stadt Köln getragen werden, da der Verursacher aufgrund einer Insolvenz nicht mehr greifbar ist.

KG 400:

Teilweise sind Berechnungsansätze, mit denen die Kosten nachvollzogen werden könnten, in den Unterlagen nicht enthalten. Die Kostenaufstellungen der Gewerke Sanitär, Wärmeversorgung und MSR-Technik enthalten pauschalisierte Positionen und unzureichend beschriebene Positionstexte. Zudem wurde für die Rohrleitungen der Wärmeversorgung oberhalb der Tribüne in der Dreifachturnhalle angemerkt: „Der genaue Umfang der Arbeiten ist noch nicht bekannt.“

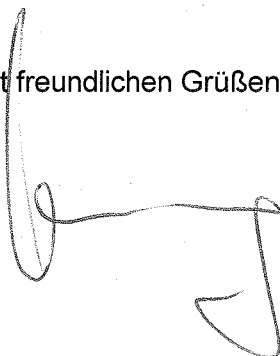
- H2:** Teile der Kostenberechnungen für die Gebäudetechnik sind pauschaliert und/oder nicht ausreichend detailliert beschrieben.
- H3:** In der Kostenberechnung wird darauf hingewiesen, dass keine Mehrkosten für die zusätzlichen Anforderungen der Feuerwehr enthalten sind.

Die Planungsbeschreibung für die Sanitär-Einrichtungsgegenstände enthält keine oder unzureichende Begründungen zu Produktfestlegungen. Es wird gebeten, die Blaubemerkungen zu beachten. Die Planung für die Beleuchtung beruht auf Produkten der Firma Trilux, die auch auf der Zeichnung vorgegeben sind.

- B2:** Für die Gewerke Elektrotechnik und Sanitär liegt keine produktunabhängige Planung vor, obwohl für Produktvorgaben kein Grund besteht. Eine grundsätzliche Zustimmung zur Weiterplanung ist nur unter dem Vorbehalt möglich, dass die Ausschreibungsunterlagen produktneutral erstellt werden.

Um Beantwortung der Prüfbemerkungen bis 22.03.2012 wird gebeten.

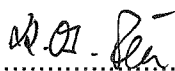
Mit freundlichen Grüßen



26
261/17

Datum: 20.03.2012
Name: Frau Bardtke
Tel.: 20684

1. Schreiben an:

ab: 

~~14-~~
~~143-Herr Nagel~~

GesStresemannstr. 36, 51149 Köln
Teil-Generalsanierung Sporthallen, RPA-Nr.: KOB 2011/2547

Ihr Schreiben vom 07.03.2012
Beantwortung der Prüfbemerkungen

Beantwortung der Prüfbemerkung B1:

Die Erneuerung der Außenwanddämmung und demzufolge die Erweiterung des Dachrandes war ursprünglich nicht vorgesehen.

Die ursprüngliche Planung sah vor, die Flachdächer im Bereich der Einzelhallen und der Umkleidetrakte zu sanieren. Im Anschluss sollte der Innenbereich der Sporthallen saniert werden und die Haustechnik ertüchtigt werden.

Im Zuge der Bestandsaufnahme durch den beauftragten Architekten wurde vorgeschlagen, die größtenteils stark verwitterte Pfostenriegelkonstruktion der Außenfassade auszutauschen.

Nach Klärung mit den entsprechenden Fachabteilungen (Bauphysik, Energiemanagement) wurde der Maßnahme zugestimmt.

Bei einer Erneuerung der Außenwanddämmung werden dauerhaft Energiekosten eingespart. Auch kann die geplante Haustechnik entsprechend kleiner ausgelegt werden.

Beantwortung der Prüfbemerkung H1:

Der erst 2005 eingebaute Schwingboden in der Dreifach-Turnhalle muss aufgrund erheblicher Mängel erneuert werden. Das Sportbodensystem wurde gemäß anerkannten Prüfzeugnis errichtet. Die Normanforderungen für Sportbodensysteme stellen jedoch keine Anforderungen hinsichtlich der Stabilität und Langlebigkeit dar. Um zukünftig auch diese Eigenschaften zu gewährleisten, ohne dabei die Normanforderungen auszuhebeln (z.B. Elastizität), wird für die Planung des neuen Hallenbodens ein Sachverständiger für Sportstättenprüfung herangezogen.

Beantwortung der Prüfbemerkung H2:

Teilweise wurde die Kostenberechnung der Gebäudetechnik pauschaliert und/oder nicht ausreichend beschrieben. Mit Fertigstellung der Leistungsverzeichnisse werden die Pauschalbeträge in der Kostenberechnung aufgehoben und im Detail beschrieben.

Beantwortung der Prüfbemerkung H3:

In der Kostenberechnung vom 08.02.12 wurde darauf hingewiesen, dass keine Mehrkosten für die zusätzlichen Anforderungen der Feuerwehr enthalten sind. Die zusätzlichen Anforderungen wurden erst mit Schreiben vom 24.01.12 bekannt. Da hierzu jedoch noch Klärungsgespräche stattfinden, konnten die Kosten noch nicht ermittelt werden.

Beantwortung der Prüfbemerkung B2:

Die Fachplaner wurden nochmals darauf hingewiesen, die Leistungsverzeichnisse produktneutral zu erstellen. Anbei die Schreiben der Fachplaner vom 20.03.12, in dem dies nochmals bestätigt wird.

- 2. 261/0 zur Mitzeichnung *für 27.3.*
- ~~3. 261/1 zur Kenntnis~~ *ab: 22/03. für*
- 4. 261/17 z. d. A.

*Ba 2003.
G. 20/3*