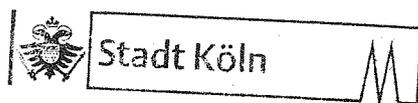


14  
143/2

30.08.2013  
Herr Nagel  
22969  
Frau Reuter  
29390



Eingang 02. Sep. 2013

Amt für Wohnungswesen  
562-WVB / Wohnungsversorgungsbetrieb

56  
562/5

**Bauvorhaben: Mündelstraße 52, 51065 Köln**

**RPA- Nr.: 2013/1272**

**Gesamtherstellkosten geprüft: 3.508.846,- € brutto; 2.948.610,- € netto, incl. Abbrucharbeiten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Neubauprogramms städtischer Sozialhäuser sind der Abbruch und Neubau des Sozialhauses Mündelstraße 52, mit Projektkosten in Höhe von ca. 3,3 Mio. € brutto geplant.

Mit vorliegender Kostenberechnung soll der Baubeschluss herbeigeführt werden.

Nach einem Gespräch unter Beteiligung von 26, 56 und 14 am 19.08.2013 und Wiedervorlage der überarbeiteten Unterlagen, wird der Kostenberechnung zugestimmt.

56 beauftragte 26 mit der Planung und der Umplanung der Maßnahme nach Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 20.09.2012, wonach das Bauvorhaben kostendeckend, unter Berücksichtigung einer Bewilligungsmiete in Höhe von 5,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, errichtet werden sollten.

Es wird festgestellt, dass das Ziel der Kostendeckung nicht erreicht werden konnte.

Die Höhe der Bau-/ und Abbruchkosten wird in den ersten 12 Jahren zu einer Kostenunterdeckung in Höhe von ca. 0,86 €/m<sup>2</sup> monatlich führen.

Nicht berücksichtigt wurden bei dieser Betrachtung die, nicht förderfähigen, Planungskosten der ursprünglichen Planung in Höhe von ca. 144.000,- € brutto.

Im Vergleich der vorgelegten Baukosten der Kostengruppe 300 – Bauwerk, Baukonstruktion und 400 – Bauwerk, Technische Anlagen mit den Werten nach BKI (Baukosteninformationszentrum) ist festzustellen, dass das Objekt im Durchschnitt vergleichbarer Mehrfamilienhäuser liegt.

Es wird um Beachtung folgender Hinweise, geordnet nach Kostengruppen (KG), gebeten:

**KG 200 - Herrichten und Erschließen:**

Die Kosten sind durch 26 gemäß den Aussagen des Schadstoffgutachtens dargestellt. Das RPA geht davon aus, dass sowohl die Separation der Wandanstriche im Treppenhaus, als auch die mögliche Entsorgung von Ionisationsrauchmeldern enthalten ist.

Die von 56 angegebene Gesamtsumme der Kostenberechnung in Höhe von 3.283.839,- € brutto wurde durch das RPA um die Abbruchkosten in Höhe von 226.006,- € brutto ergänzt.

#### KG 300 - Bauwerk /Baukonstruktion:

Mit Wiedervorlage der Unterlagen erfolgte die geforderte Darstellung der Kosten bis zur 3. Ebene der DIN 276. Die Kosten sind nachvollziehbar.

Im Bereich der Haustüranlagen empfiehlt das RPA die Verwendung von langlebigeren Aluminium-Elementen. Der Mehrkostenausgleich erfolgt im Bereich der Mauerwerksarbeiten. Nach Ansicht des RPA sind diese Kosten etwas übersetzt dargestellt.

Zur Kosteneinsparung empfiehlt das RPA die Erstellung von bodentiefen Fensterelementen im Bereich der Westfassade (Flächen ohne Balkonaustritte), sowie von verglasten Innentürelementen zu überdenken. Nach Auffassung des RPA wäre mit einer Kosteneinsparung in Höhe von ca. 20.000,- € brutto zu rechnen.

#### KG 400 - Bauwerk / Technische Anlagen:

Eine Anlagenbeschreibung zur geplanten TGA fehlt, ebenso Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Beheizung. Die Wärmeübergabe erfolgt in den Wohnungen über Fußbodenheizung. Innen liegende Bäder werden über Dach maschinell entlüftet. Im Gegensatz zu den in der Architekten-Baubeschreibung erwähnten bodengleichen Duschen enthält die TGA-Planung für den weitaus überwiegenden Teil der Wohnungen herkömmliche Badewannen (siehe Kostenaufstellung TGA). Aufzugsanlagen wurden zur Erlangung der Förderfähigkeit als nachrüstbare Option berücksichtigt und sind nicht Bestandteil der Kostenberechnung. Die beiliegenden Zeichnungen dokumentieren die TGA-Planung entsprechend der HOAI-Leistungsphase 3. Die beiliegende detaillierte Kostenaufstellung weist den nach DIN 276 erforderlichen Genauigkeitsgrad auf und enthält Mengenangaben und bepreiste Kurztext-Einzelpositionen.

Die ausgewiesenen Einheitspreise sind marktüblich und werden für angemessen erachtet, Die TGA-Kostenberechnung wird ohne Kürzungen in voller Höhe anerkannt.

- Gemäß dem Strangschema Abwasser sollen im Bereich der Schächte A1/A2 bereits im Erdreich vorhandene Grundleitungen (DN 100) weitergenutzt werden. Ich gehe davon aus, dass diese im Vorfeld hinsichtlich ihrer Funktionalität untersucht worden sind. Andernfalls empfehle ich, eine Kamerabefahrung für die Bestands-Grundleitungen durchzuführen, um Planungssicherheit für die Ausführungsphase zu erhalten.
- Im Sanitärschema ist eine Warmwasser-Zirkulationsleitung eingezeichnet. Ich setze voraus, dass auch für die Kaltwasserleitungen die erforderlichen Hygienemaßnahmen nach VDI 6023 umgesetzt werden (konstruktive Verhinderung endständiger Stichleitungen, z. B. automatisches Spülventil im letzten WC-Spülkasten im obersten Geschoss bzw. Durchschleifen mit WC als letztem Verbraucher).
- Die Rohrnetzberechnung für die Heizungsanlage weist insbesondere im Netz "Kessel" viele Teilstücke aus, die mit einem Rohrreibungsdruckverlust  $> 1 \text{ mbar/m}$  ausgelegt wurden. Ich rege an, hier die Rohrdimensionierung eine Nennweite größer zu wählen, um insgesamt hydraulisch günstigere Druckverlustwerte zu erreichen (Ziel:  $R < 1 \text{ mbar/m}$ ). Dies ermöglicht neben einem ausgeglicheneren Regelverhalten auch eine Reduzierung des Pumpenstrombedarfs.
- Anhand des in der Kostenaufstellung enthaltenen EP von 30 €/Stück für Rauchmelder gehe ich davon aus, dass es sich um Geräte mit 10-Jahres-Batterie handelt.
- Bei den LV-Erstellungen ist darauf zu achten, dass die Auftragsvergabe getrennt nach Fachlosen vorgesehen wird (z. B. separates LV Isolierung), und dass grundsätzlich keine Bedarfspositionen ausgeschrieben werden. Die Anforderungen der VOB/C sind einzuhalten (z. B. kein Zuschlag für Form-/Verbindungsstücke, keine Po-

sitionierung von Nebenleistungen wie z. B. Einweisung des Nutzers / Inbetriebnahme).

KG 500 - Außenanlagen:

Die Kostenberechnung liegt in Form eines Kurztext-Leistungsverzeichnisses vor. Die Kosten sind nachvollziehbar dargestellt, liegen mit 254.041,- € brutto und damit ca. 10 % der Kosten der KG 300 und 400 deutlich über Durchschnitt der BKI von 5,1 %. Die Kosten werden dennoch anerkannt, da im Bereich Entsorgung von Aushub, Errichtung eines Spielplatzes und der Geländeprofilierung Mehrkosten über den normalen Ausbaustandard einer Außenanlage hinaus angesetzt werden müssen.

KG 600 – Ausstattung:

Auf diese Kostengruppe entfallen keine Kosten.

KG 700 – Baunebenkosten:

Die Honorarkosten sind nach Einzelleistungen der Planer dargestellt. Die Einzelkosten wurden durch bereits abgeschlossene Verträgen oder bereits beauftragte Leistungen verifiziert. Die Kosten werden anerkannt.

Allgemein:

Grundsätzlich regt das RPA wegen der bislang aufgetretenen Schwierigkeiten hinsichtlich Ausstattungsstandards und Baukosten auch bei anderen Sozialbau-Projekten (vgl. BV Morkenker Str.) an, für zukünftige Baumaßnahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus eine modulare Raster-Bauweise in Erwägung zu ziehen (z. B. Standard-Wohnungen für Menschen mit Behinderung, Singles etc.). Hierdurch lassen sich mittelfristig sowohl Planungs- wie auch Baukosten reduzieren, da die einmal geplanten Module je nach Erfordernis verschieden zusammengestellt werden können. Gleichzeitig wird die Erarbeitung eines, mehrfach durch 562/5 in Aussicht gestellten, Standard-Kataloges zu Ausstattungsmerkmalen und Qualitäten für sinnvoll erachtet.

Mit freundlichen Grüßen

