

Anlage 2

14
143/2

25.07.2013
Herr Titze
23759
Frau Reuter
29390

26 Baubewirtschaftung 261 Objektmanagement	
26. Juli 2013	
	OK /2917

26

Kostenberechnung: Erweiterung Mensa Gymnasium Pesch, Schulstraße 18

RPA- Nr.: 2013/1079

eingereichte Kosten: 643.477,47 € netto (zzgl. Eigenleistung 26: 40.000,- € netto)
765.738,19 € brutto (zzgl. Eigenleistung 26: 47.600,- € brutto)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung für die Erweiterung der Mensa des Gymnasiums Pesch, Schulstraße 18, wurde mit Schreiben vom 21.05.2013 zur Prüfung beim RPA vorgelegt, um im Rat einen Baubeschluss zu erwirken. Die Baumaßnahme soll im energetischen Standard der EnEV 2009 realisiert werden.

Die Kostenberechnung wird, mit Gesamtkosten in Höhe von 813.338,19 € (brutto), anerkannt.

Die zugrunde gelegten Einheitspreise befinden sich überwiegend auf Marktpreisniveau. Im Zuge der Prüfung wurden einige Einheitspreise angepasst. Die hieraus resultierenden Einsparmöglichkeiten sind insgesamt nur gering, sodass die eingereichten Kosten nicht korrigiert werden. Die Anmerkungen wurden als Blauetragungen in der Vorlage der Kostenberechnung dokumentiert.

Der BKI-Wert für „Allgemeinbildende Schulen“ liegt für die KG 300+400 mit 2.031 €/m² oberhalb des Durchschnittswertes von 1.401 €/m². Wegen der örtlichen Gegebenheiten und Zwangspunkte ergibt sich ein „langgestreckter“ Gebäudegrundriss.

Daraus resultiert ein sehr ungünstiges Verhältnis von Grundrissfläche zum Gebäudevolumen, welches zur deutlichen Überstreitung der BKI- Werte führt. So lässt sich die Überschreitung des BKI- Vergleichswertes durch den relativ kleinen Anbau erklären.

Für die weitere Umsetzung der Maßnahme wird um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

KG 300:

Ein Baugrundgutachten liegt noch nicht vor, somit basieren alle Angaben zur Bauwerksgründung auf Annahmen. Zu einer eventuell erforderlichen Alllastenentsorgung werden keine Angaben in der Kostenberechnung gemacht.

In der Kostenberechnung findet sich zu einigen Kostengruppen die Anmerkung „k.A = keine Angabe“. Nach Rücksprache mit 26 kommen diese Leistungen der Kostengruppen nicht zur Ausführung oder sind in anderen Kostengruppen erfasst. Daher wäre hier statt „k.A.“ konsequenterweise „0,- €“ einzusetzen.

KG 400:

Die Unterlagen dokumentieren die TGA- Planung (KG 400) entsprechend der HOAI- Leistungsphase 3. Die beiliegende Kostenaufstellung weist einen ausreichenden Genauigkeitsgrad auf. Eine Energiecheckliste fehlt, ich setze voraus dass die vorgelegte Planung von 261/43 akzeptiert wurde. Laut Anlagenbeschreibung TGA werden an mehreren elektrotechnischen Anlagen Arbeiten zur Bestandsanpassung erforderlich, dies ist in der Kostenaufstellung über Stundenlohnarbeiten erfasst. Ohne eine genaue Beschreibung der erforderlichen Arbeiten kann von hier keine Beurteilung erfolgen, ob der angesetzte Kostenaufwand zutreffend ist. Insofern erfolgt hinsichtlich der TGA- Planung das Kostenanerkennnis nur unter Vorbehalt. Bei der LV-Erstellung sind die entsprechenden Arbeiten detailliert zu beschreiben.

- Es wird empfohlen zeitnah eine Kamerabefahrung der Grundleitungen durchzuführen, um Planungssicherheit für die Ausführungsplanung zu erhalten.
- Es wird gebeten, die Möglichkeit einer außenliegenden Regenfallleitungsführung in Erwägung zu ziehen. Die Regenfallleitungen könnten dann in DN 100 ausgeführt werden. Erfahrungsgemäß sind Laubfangkörbe allein nicht geeignet, die Verstopfung der Regenfallleitungen dauerhaft zu verhindern.
- Hinsichtlich der Sicherheitsbeleuchtung gehe ich davon aus, dass die Kapazitäten der Bestandsanlage für die beabsichtigte Erweiterung ausreichend sind.
- Gemäß Hinweis des Fachplaners entspricht die zu erweiternde ELA- Anlage nicht mehr den Richtlinien für ELA- Anlagen und erfüllt insbesondere die F30-Anforderung nicht. Es sollte eine Erneuerung der ELA- Zentrale in Erwägung gezogen werden, da bei baulichen Veränderungen an einem bestehenden System in der Regel der Bestandsschutz entfällt. Somit sind die Kosten für die ELA- Anlage noch nicht abschließend erfasst.
- Im Außengelände sollten anstelle der vandalismusgefährdeten Pollerleuchten Mastleuchten zum Einsatz kommen. Die in den Plänen dargestellten "Leuchten TYP F" sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten und sind bei Ausführung von Mastleuchten auch verzichtbar.
- Bei den LV-Erstellungen ist darauf zu achten, dass die Auftragsvergabe getrennt nach Fachlosen vorgesehen wird (z. B. separates LV Isolierung) und grundsätzlich keine Bedarfsposten (z. B. Stundenlohnarbeiten) ausgeschrieben werden. Die Anforderungen der VOB/C sind einzuhalten (z. B. kein Zuschlag für Form-/Verbindungsstücke, keine Positionierung von Nebenleistungen wie z. B. Einweisung des Nutzers / Inbetriebnahme).

KG 500:

Die zugrunde gelegten Einheitspreise der KG 500 liegen auf durchschnittlichem Marktpreisniveau.

KG 600:

Zur KG 600 wurden keine Kosten angegeben.

KG 700:

In der KG 700 wurde ein Kostenansatz in Höhe von 24 % der Kosten der KG 300+400 in Ansatz gebracht. Des Weiteren wurde ein Pauschalbetrag von 47.600,- € (brutto), für die Projektsteuerung von 26, in den Unterlagen ergänzt. Der Verwaltung ist bekannt, dass die fehlende Aufschlüsselung der Baunebenkosten nicht DIN- konform ist und so keine Kostentransparenz gewährleistet ist. (z.B. hinsichtlich der Frage der zu beauftragenden Planer und weiterer Einzelkostenansätze).

20 und 40 erhalten eine Durchschrift.

Eine Kopie der Kostenberechnung nehme ich zu meinem Unterlagen. Ein weiteres Exemplar der geprüften Kostenaufstellung, einschließlich der Blauzeichnungen, erhält 26.

Mit freundlichen Grüßen

