

14

**Berufskolleg 14, Perlengraben 101, Gebädetrakt D  
Generalinstandsetzung und Auslagerung  
hier: Ihr Schreiben vom heutigen Tage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem o.g. Schreiben wird seitens der Gebäudewirtschaft (GW) wie folgt Stellung genommen:

**Risikozuschlag**

Der Thematik der Grundlagenermittlung wurde bei der Planung der Maßnahme ein ganz besonderer Stellenwert beigemessen. So wurde bereits im Stadium der Grundlagenermittlung insbesondere ein Schadstoffsanierungsbüro und ein Büro für Betonsanierung mit einer umfassenden Bestandsuntersuchung beauftragt. Entsprechend wurden Gebäudeuntersuchungen in einem sehr umfangreichen Ausmaß vorgenommen.

Unabhängig davon belegen auch die Erfahrungen der GW, dass es trotz einer größtmöglichen Planung und Sorgfalt bei den Untersuchungen, naturgemäß nicht möglich ist, jede mögliche Problematik zu entdecken. Vor diesem Hintergrund wurden vorsorglich im Sinne einer soliden Kostenermittlung Wagniszuschläge gebildet.

Daneben sind die Projektrisiken, die für den gewählten Risikozuschlag von rd. 10% ursächlich sind, umfassend in der Beschlussvorlage beschrieben und entsprechen den Erfahrungen der GW bei ähnlich gelagerten Maßnahmen.

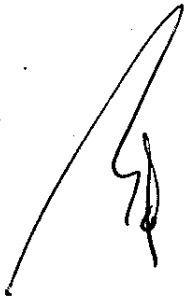
Es versteht sich dabei von selbst, dass der Risikozuschlag nicht automatisch in das Baubudget eingerechnet wird, sondern hierauf nur im Fall des Eintritts eines Risikofaktors zurückgegriffen wird. Mit der Benennung, Beschreibung und Ausweisung will die Gebäudewirtschaft lediglich auf die Risiken hinweisen und den möglichen Kostenrahmen benennen, der ihrer Erfahrung nach nicht unwahrscheinlich ist. Dies entspricht im Übrigen auch der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft, gemäß § 13 Abs. 4 bedürfen erst Mehrausgaben für Einzelvorhaben, die 10 % des Ansatzes im Vermögensplan, mindestens jedoch € 100.000 überschreiten, der Zustimmung des Betriebsausschusses.

### **KG 700-Baunebenkosten**

Die Art der Darstellung der Kosten wurde aktuell im Sinne der Einheitlichkeit so von der GW festgelegt. Aus Sicht der GW genügt die gewählte Darstellungstiefe dem Anspruch einer belastbaren Prüfung.

Da es sich hier aber um ein Grundsatzthema handelt, werden wie im Vorfeld besprochen, noch entsprechende Abstimmungen zwischen den Dienststellen vorgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping initial stroke followed by several smaller, more detailed strokes.

## 26

**Berufskolleg 14, Perlengraben 101, Gebädetrakt D  
Generalinstandsetzung und Auslagerung**

hier: **Prüfung der Kostenberechnung (Stand 22.05.2015)**  
RPA-Nr.: **KOB 2015/0662**

**Vorgelegte Kosten:**

Generalinstandsetzung:	7.177.462,19 € netto,	8.541.180,00 € brutto
Auslagerung:	1.620.605,04 € netto,	1.928.520,00 € brutto
Gesamt:	8.798.067,23 € netto,	10.469.700,00 € brutto

**Bestätigte Kosten:** 6.420.052,94 € netto 7.639.863,00 € brutto  
(inkl. Baukostenindex, ohne Ausstattung, Baunebenkosten und Risikozuschlag)

**nicht bestätigte Kosten:**

Ausstattung:	835.294,12 € netto	994.000,-- € brutto
Baunebenkosten:	1.542.720,17 € netto	1.835.837,-- € brutto
Risikozuschlag: (Beschlussvorlage)	621.764,71 € netto	739.900,-- € brutto

*alle 3 KOB's*

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Generalinstandsetzung des BK Perlengraben 101, Gebädetrakt D, handelt es sich um eine investive Maßnahme. Die Entscheidung zur Sanierung erfolgte im März 2008 von Dez. IV. Im Dezember 2012 hat der Stadtvorstand (SV) entschieden, alle noch nicht begonnen Generalsanierungen im Schulbereich zurückzustellen und die Maßnahmen zu priorisieren. Der Priorisierungsbeschluss wurde durch den SV im Dezember 2013 gefasst.

Die Prüfung der Kostenberechnung hat keine Anhaltspunkte ergeben, welche die Fortsetzung der Planung und Umsetzung der Maßnahme grundsätzlich in Frage stellen. Einige Kostenansätze entziehen sich einer Prüfungsmöglichkeit. Sie sind daher von der Bestätigung ausgeschlossen.

Am 04.05.2015 erhielt das RPA die Kostenberechnungen für die Generalinstandsetzung des Berufskollegs Perlengraben 101 für den Gebädetrakt D, bestehend aus Turnhalle, Aula, Klassen- und Fachräumen, einschl. der Herstellung von Ausweichklassenräumen in den Gebädetrakten A und C (Pinselsanierung) und für die temporäre Auslagerung der Schüler am Standort Ulrichgasse.

26 bestätigt mit Schreiben vom 08.04.2015, dass die Planunterlagen und Kostenberechnungen fachtechnisch geprüft wurden und das von 40 vorgegebenen Bausoll (Raumbuch) erfüllt wurde. Es wird vorausgesetzt, dass damit auch die wirtschaftliche Prüfung eingeschlossen war. Mit Schreiben vom 28.04.2015 stimmt 40 der Kostenberechnung zu.

Die Kostenberechnung war jedoch fehlerhaft und machte eine Änderung erforderlich.

Ein abschließendes Gespräch mit der Fachdienststelle fand am 21.05.2015 statt. Ergänzende Unterlagen sowie eine modifizierte Kostenberechnung wurden am 22.05.2015 per Mail zur Verfügung gestellt.

Am 23.06.2015 soll der Baubeschluss im Rat gefasst werden. 26 weist mit Mail vom 26.05.2015 auf die besondere Dringlichkeit hin. Der Prüfung der Unterlagen konnte daher nicht umfassend erfolgen.

Laut des beigefügten Bauzeitenplans (Stand 14.04.2015) sind der Baubeginn für den Juli 2016 und die Fertigstellung für Oktober 2017 vorgesehen.

#### Risikozuschlag:

Der externe Architekt hat in der Kostengruppe 300 pauschal Wagniszuschläge für nicht untersuchte Bodenverhältnisse, unbekannte Fundamentlagen, stichprobenhafte Untersuchungen der Balkenlage in den Dächern, der Schadstoffvorkommen und Betoninstandsetzungsarbeiten in Höhe von rd. 76.500,- € brutto berücksichtigt. Die hier aufgeführten Wagniszuschläge lassen eher auf eine nicht ausreichend tief erfolgte und entsprechend der DIN 276 zu erwartende Planung schließen.

Ein Entwurf der Beschlussvorlage wurde 14. am 21.05.2015 zur Verfügung gestellt.

Hierin enthalten ist ein pauschaler Risikozuschlag von 739.900,- € brutto, rd. 10 % auf die Kostengruppen 300 bis 500.

Das RPA kann den empfohlenen Risikoaufschlag nicht anerkennen. Zwar werden einzelne Risiken in Klassen einer Eintrittswahrscheinlichkeit eingestuft, es fehlt allerdings der jeweils zugeordnete anteilige Ansatz des Kostenrisikos. Das RPA hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass diese Form der Risikoberücksichtigung nicht der Kostenklarheit dient.

Es folgen den einzelnen Kostengruppen nach DIN 276 zugeordnete Feststellungen:

Für die Kostengruppe 100 (Grundstück) und 200 (Herrichten und Erschließen) wurden keine Kosten eingestellt.

#### Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion:

Nach Erläuterung der Kostenansätze für die Pauschalpositionen „Gründung“ und „Stahlunterkonstruktion Lüftung“, sowie der Einzelkostenerläuterung zur Bleiverglasung und Betonwabenkonstruktion und der Pauschalpositionen „Feuchteschäden“ und „Akustikdecken“ wird die Kostengruppe anerkannt. Die Fachdienststelle bestätigt auf Nachfrage, dass zur Sicherstellung des Schulbetriebs, besonders hinsichtlich des Unfallschutzes, keine weiteren Maßnahmen im Bereich der Kellerräume (Pinseisanierung) notwendig werden.

Die Kosten für die Auslagerungscontainer werden anerkannt. Die Fachdienststelle bestätigt, dass unter Pos. 2- „Herstellen der Streifenfundamente“, pauschal 58.000,- € brutto, der vom Bodengutachter geforderte Bodenaustausch enthalten ist. Ebenso bestätigt sie, dass die Kostenaufstellung die Bodenauffüllung nach Beendigung der Maßnahme und die beiden Treppentürme enthält.

#### Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen (TA):

Die vorhandenen Heizungs-, Sanitär- und RLT-Anlagen sind zwischen 30 und 50 Jahre alt. Die Energieeffizienz der Geräte entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und Ersatzteile sind teilweise gar nicht mehr zu erhalten. Zudem sind die Geräte in einem sehr schlechten Zustand. Sie gesamten technischen Anlagen im Gebäudetrakt D werden daher vollständig demontiert und erneuert.

Die Kostenansätze können grundsätzlich anerkannt werden, auch wenn bei pauschalen Kostenangaben die Prüfung eingeschränkt ist. Die Kostenansätze entsprechen durchgehend einem hohen technischen Standard.

Das Gebäude steht teilweise unter Denkmalschutz. Der Installation von Photovoltaikanlagen wurde vom Amt für Denkmalpflege und Denkmalschutz nicht zugestimmt, da hierdurch der Gesamteindruck des Gebäudes in erheblicher Weise beeinträchtigt werde. Kosten wurden dementsprechend keine eingestellt.

Für die Bühnentechnik (Beleuchtung, Beschallung, Bildübertragung etc.) in der Aula wurden ca. 92.000,-- € brutto eingestellt. Es wurden hier pauschalierte Kostenangaben, wie z.B. für einen Beamer mit Objektiv von rd. 15.600,-- € oder für eine Leinwand von rd. 7.500,-- € brutto, angesetzt. Zu gegebener Zeit ist eine detaillierte Bedarfsprüfung nach den Bedarfsprüfungsrichtlinien zur Stellungnahme vorzulegen.

#### KG 500 – Außenanlagen:

Für die Neugestaltung des Schulhofes und der umliegenden Geländeflächen wurden Kosten in Höhe von 525.625,-- € brutto eingestellt. Die angesetzten Kosten wurden stichprobenhaft geprüft und sind plausibel.

#### KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke:

Der eingestellte Kostenansatz von insgesamt 994.000,-- € brutto beruht auf einer groben Kostenschätzung. Eine mittlerweile vorliegende Bedarfsprüfung von 40 basiert für die Einrichtung der Fachräume Orthopädietechnik auf die Fachraumplanung eines Planungsbüro mit ermittelten Kosten von 723.000,-- € brutto. Bei der Kostenzusammenstellung für die weiteren einzurichtenden Räume (271.000,-- €) handelt es sich lediglich um eine grobe Kostenschätzung unter Angabe von Pauschalen.

Für die Kostengruppe 600 ist zu gegebener Zeit eine detaillierte Bedarfsprüfung zur Herbeiführung eines Bedarfsfeststellungsbeschlusses zur Prüfung vorzulegen. Hierbei sind auch die Kosten für die Fachraumplanung aufzunehmen. Die Kostenangaben wurden noch nicht überprüft.

#### KG 700 – Baunebenkosten:

Die Baunebenkosten setzt die Gebäudewirtschaft mit rund 1,675 Mio. € brutto an.

Die Aufgliederung in Teilleistungen erfolgte nicht in der Tiefe, wie in den übrigen Kostengruppen. Leider wurden auch auf ausdrückliche Nachfrage diese Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt. Auf welcher Basis die einzelnen Teilleistungen ermittelt wurden, kann daher nicht nachvollzogen werden. Es fehlt die Grundlage für eine inhaltliche Prüfung. Die Baunebenkosten können daher von 14 nicht anerkannt werden.

Die HOAI-Verträge mit den externen Büros für die Bauhauptgewerke (KG 300 und 400) wurden 2011 bzw. 2012 von 26 nach der damals gültigen HOAI 2009 abgeschlossen.

Die Planungsleistungen wurden nach Auskunft von 26 nur bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfplanung einschl. Kostenberechnung) beauftragt und ausgeführt. Die weiteren Leistungsphasen sollen nach Baubeschluss (Stufenbeauftragung) beauftragt werden.

Diese Leistungen werden dann nach der aktuellen HOAI 2013 beauftragt und abgerechnet. Die geänderten Honorarkosten wurden in der vorliegenden Kostenzusammenstellung noch nicht berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

