

14  
143/1

40

Neubau gemeinsame Mensa und Erweiterungsbauten für das Gymnasium Nachtigallenstraße 19 und die Realschule Albert-Schweitzer-Straße 8  
hier: Prüfung der Kostenberechnung; RPA- Nr. 2016/0694

Kostenberechnungssumme: 9.744.596,60 € netto; 11.596.070,87 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung wurde anhand der von 26 vorgelegten Unterlagen geprüft. Bis auf die Kostengruppe 400, Technische Anlagen kann der Kostenberechnung, aufgrund der teilweise nur bedingten Aussagekraft der Berechnungsunterlagen, nur eingeschränkt zugestimmt werden.

Der Rat der Stadt Köln hat am 10.09.2009, auf Grundlage einer Grobkostenschätzung von 10,72 Mio. € brutto, die Verwaltung mit der Planung des genannten Bauvorhabens beauftragt.

Die Kostenberechnungssumme von rund 11,60 Mio. € brutto, liegt fast 7 Jahre nach dem Planungsauftrag nur 8% über der damaligen Kostenschätzung und ist somit als angemessen zu beurteilen.

**H 1 Es wird vorausgesetzt, dass der Planungsauftrag ohne Änderungen umgesetzt wurde und 40, Amt für Schulentwicklung, der Kostenberechnung und Planung/ Raumprogramm zugestimmt hat.**

Die Angemessenheit von errechneten Baukosten (Kostengruppen 300 +400), wird vom RPA anhand von Vergleichsobjekten bzw. nach den veröffentlichten Kostenkennwerten des „Baukosteninformationszentrums der Architektenkammer“ (BKI) überprüft. Die Berechnung setzt allerdings voraus, dass die geplanten Grundflächen, Nutzflächen, Rauminhalte etc. in den Unterlagen angegeben werden.

**H 2 Ohne Angabe der genannten Bezugseinheiten, kann beispielsweise das Verhältnis von ermittelten Kosten zur geplanten Nutzfläche/ Mietfläche nicht überprüft werden.**

Die Kostenansätze der einzelnen Kostengruppen wurden anhand der Kostenübersicht vom 07.04.2016, beurteilt:

#### Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen

In der Kostengruppe sind weder für die geplanten Erweiterungsbauten noch für den Neubau der Mensa Erschließungskosten aufgeführt. Das heißt, dass beispielsweise alle Kanalanschlüsse bereits vorhanden sind und hier keine weiteren Kosten entstehen.

#### Kostengruppe 300 Baukonstruktion

Hier wurden nur die Gesamtkosten nach Standardleistungsbuch gewerkeweise aufgeführt. Beispiel, Erweiterungsbau Realschule: Mauerarbeiten 170.988 €; Parkettarbeiten 10.129 € etc.

Ohne entsprechende Materialbeschreibung und ohne Angabe von Massen und Flächen, können die Gesamtsummen nicht bewertet werden.

#### Kostengruppe 400 Technische Anlagen

Anhand der ausführlichen Unterlagen wurden keine Besonderheiten festgestellt, die einer weiteren Planung widersprechen.

#### Kostengruppe 500 Außenanlage

Auch hier wurden, wie in Kostengruppe 300, nur Gesamtkosten angegeben. Die Kostangaben sind auch hier ohne Materialbeschreibung sowie Massen- und Mengenangaben nicht prüfbar (Beispiel: Plätze, Höfe und Terrassen 131.620 € netto).

#### Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Mit rund 2,5 Mio. € brutto, betragen die Nebenkosten rund 27,5 % der Baukosten (Kostengruppe 300 und 400). Laut Kostenaufteilung sind mindestens 10 interne Stellen und rund 10 externe Büros mit Honoraren an der Baumaßnahme beteiligt. Die Zusammenfassung von Leistungen, sowohl beim Auftraggeber (Oberbauleitung), als auch auf Seiten der externen Büros (z.B. Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz) würde die Honorarkosten durch Synergien verringern und die Schnittstellen und Verantwortungen vereinfachen.

**H 3 Die Angemessenheit der Kosten in den Kostengruppen 300 und 500 kann nur sehr eingeschränkt bewertet werden.**

Um Stellungnahme zu den Hinweisen wird gebeten.

26 erhält eine Durchschrift.

Mit freundlichen Grüßen

