

26

Neubau Mensa, GGS Lochnerstraße 13-15
hier: Prüfung der Kostenberechnung, RPA-Nr. 2016/1414

Kostenberechnungssumme: rund 980.700 € netto; rund 1.167.000 € brutto
Plus Risikozuschlag 5%: rund 1.224.000 € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung für den geplanten Mensaneubau wurde mit dem Ergebnis geprüft, die weitere Planung mehr auf die Einsparung und Angemessenheit der Baukosten abzustellen.

Die von der Gebäudewirtschaft erstellte Kostenberechnung wurde auf Grundlage der Vorgaben des Planungsbeschlusses vom 28.09.2015 und dem damit verbundenen Planungsauftrag von 40 an 26 vom 29.09.2015, geprüft.

Prüfergebnis:

Planung:

Der Neubau wurde entsprechend den Vorgaben des Planungsbeschlusses in modularer Bauweise mit dem vorgesehenen Raumprogramm geplant. Die schlichte Planung des eingeschossigen Gebäudes wird maßgeblich durch den gewählten Ausstattungs- und Qualitätsstandard geprägt (begrünte Dachfläche, Vorhangfassade in Holzoptik, Aluminium Pfosten-Riegelfassade, Fußbodenheizung, Bodenbelag in Feinsteinzeug).

Auf die Planung einer WC- Anlage für die Nutzer und einen Büroraum für die Angestellten wurde aus Platzgründen verzichtet.

Eine Bauweise im „Passivhausstandard“ ist nicht vorgesehen.

Die haustechnischen Anlagen (Heizung, Elektro) werden im Altbau angeschlossen. Die Lüftungsanlage der Küche wird auf dem Dach des Neubaus platziert.

Die erforderliche Sanierung der Grundleitungen und die Arbeiten, die sich durch die haustechnischen Anschlüsse im Altbau ergeben, sind nicht Bestandteil der Planung und somit in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Kosten:

Die Angemessenheit der Kostenberechnungssumme wurde anhand der Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern für Kantinen und Mensen (BKI-2015) und den ermittelten Kennwerten für den Neubau der Mensa, Adalbertstraße von 2012 bewertet.

Gesamtkosten rund 1.224.000 € brutto

Aufgeteilt nach Hauptkostengruppen:

rund 480.000 € Kostengruppe 300, Baukonstruktion, Modulbauweise

rund 315.000 € Kostengruppe 400, technische Anlagen, Anschluss im Altbau

rund 300.000 € Kostengruppe 700, Baunebenkosten

Berechnung der Baukosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) auf Grundlage der Hauptkostengruppen 300 und 400:

KG 300/400 795.000 € / 255 m² BGF rund 3.100 €/m² Bruttogrundfläche

Die Baukosten von 3.100 €/m² Bruttogrundfläche verdeutlichen bereits ohne den Vergleich weiterer Kennwerte, dass der durchschnittliche Kostenkennwert des BKI 2015 von rund 2.000 €/m² BGF und der Kennwert für den Mensaneubau, Adalbertstraße in Höhe von rund 2.200 €/m² BGF deutlich überstiegen wird.

Die hohen Baukosten werden maßgeblich dadurch verursacht, dass laut Auskunft von 26, dem externen Objektplaner im Vertrag kein Kostenrahmen vorgegeben wurde und somit eine kostenbegrenzte Planung nicht zu erwarten war.

Diese Feststellung wird wie bereits erwähnt, durch den gewählten Ausstattungs- und Qualitätsstandard deutlich.

Ein weiterer Grund für die hohen Gesamtkosten sind die angegebenen Baunebenkosten in Höhe von rund 300.000 € (über 35% der Baukosten der Kostengruppen 300/400).

Die von 26 angegebenen Gründe der Kostensteigerung, wie zusätzliche Trafostation, Baugrundverbesserung, Brandwand, tragende Bodenplatte und Änderung des Bodenbelags im Speiseraum bestimmen die hohen Baukosten nur bedingt.

Um Stellungnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

