

26
261/11

22.11.2016
Herr Schwalb
20598

14
143/1

Neubau Mensa GGS Lochnerstraße 13-15

hier: Stellungnahme 14 vom 17.11.2016, zur Stellungnahme 26 vom 17.11.2016 zum Prüfbericht vom 15.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den einzelnen Punkten nimmt die Gebäudewirtschaft wie folgt Stellung (fett und kursiv):

Planung:

Es bleibt weiterhin festzustellen, dass im Neubau keine WC- Anlage für die Nutzer und kein Büroraum für die Angestellten geplant ist.

Das wurde auch nicht in Abrede gestellt, die Begründung ergibt sich aus der Stellungnahme vom 17.11.2016.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass eine Bauweise im „Passivhausstandard“ nicht vorgesehen ist.

Auch das wurde nicht in Abrede gestellt, Passivhaus-Standard ist - wie bereits erläutert - nicht möglich, da am Bestand angeschlossen wird.

Weiterhin bleibt festzustellen, dass die Kosten für die erforderliche Sanierung der Grundleitungen und die Kosten für die haustechnischen Anschlüsse im Altbau in der Kostenberechnung nicht enthalten sind.

Das ist nicht richtig, die Kosten für die Anbindung der haustechnischen Anschlüsse im Altbau sind in Kostengruppe 232, hier 2321 - Anbindung Leitung Trinkwasser / Heizung an das Bestandsgebäude, 2322 - Anschlussgraben Heizung und Sanitär und 2353 - Anschlussgraben Trafozuleitung enthalten.

Kosten:

Der von 26 angegebene Kennwert von 3.000 €/m² Bruttogrundfläche übersteigt den durchschnittlichen Kostenkennwert des BKI von 2015 weiterhin um 1.000 €/m² BGF.

Wie aus der Beispielrechnung mit 220 Plätzen in größerem Speiseraum bei gleichem Rückbereich (Küche, Lager, Nebenräume) hervorgeht, liegt der rechnerische Kennwert dann bei ca. 2.250 €/m².

Auf den Vergleichswert für den Neubau der Mensa an der Adalbertstraße, in Höhe von 2.200 €/m² BGF wurde in der Stellungnahme von 26 nicht eingegangen.

Die Mensa Adalbertstr. hat 256 Plätze bei einer BGF von ca. 813 m²! Bei Kosten 300/400 von ca. 1,7 Mio. sind das im Vergleich zu dem Projekt Lochnerstraße ca. die zweifachen Kosten, aber auf mehr als der dreifachen Fläche. Dies unterstützt nur die Begründung, die hierzu in der Stellungnahme vom 17.11.2016 abgegeben wurde.

Die Tatsache, dass ein Heizkessel und Elektroverteiler durch den Anschluss im Altbau im Neubau entfällt, wurde von 26 im Kostenvergleich nicht erwähnt.

Der Elektroverteiler ist im Neubau geplant und in der KB enthalten. Für die Stromversorgung muss eine separate Trafostation gebaut werden, die mit ca. 70.000 € in der Kostenberechnung enthalten ist. Lediglich der Wärmeerzeuger (Heizkessel) entfällt, dafür entstehen aber vorgenannte Anschlusskosten.

Die Baukosten werden von den geplanten 80 Plätzen bestimmt

Nicht wenn auf BGF/m² abgestellt wird und tatsächlich 220 Personen gepflegt werden müssen. Wenn hier auf die tatsächlichen Sitzplätze abgestellt wird, dann ist der Kennwert Nutzereinheit (NE) zu verwenden. Dort liegt der Vergleichs-Mittelwert nach BKI bei 9.580 €/NE (Spannbreite 5.460- 16.760). Dieses Bauvorhaben erzielt einen Wert von ca. 9.930 €/NE.

(Betriebskosten sind keine Baukosten)

In der Stellungnahme vom 17.11.2016 sind keinerlei Betriebskosten genannt.

Die Kosten für die Küche werden in der Kostengruppe 400 mit 72.055 € angegeben und vom RPA nicht in Frage gestellt.

Hier sind nur die Geräte aufgeführt, nicht aber die Dimensionierung der Lüftung, Elektro etc.

Die „erschwerete Bauausführung“ die offensichtlich durch die enge Tordurchfahrt verursacht wird, ist kostenmäßig nicht beziffert.

Das stimmt, sie wurde pauschalisiert in die Kostenberechnung eingerechnet. Da der planende Architekt bereits 2004 an dieser Schule ein Bauprojekt abgewickelt hat, ist er mit den örtlichen Gegebenheiten bestens vertraut. So ist das Grundstück nur mit Fahrzeugen bis maximal Transportergröße zu befahren, selbst Pritschenwagen passen nicht durch die Durchfahrt. Das bedeutet, dass sämtliche Baumaterialien auf der ebenfalls engen – Lochnerstraße abgeladen und dann auf das Grundstück transportiert werden müssen. Vorgefertigte Wandelemente müssen beispielsweise mittels eines Krans auf das Grundstück gebracht werden.

Ausstattung:

Die Baukosten werden maßgeblich durch den gewählten Qualitäts- und Ausstattungsstandard verursacht.

Das die gewählte Ausstattung den Möglichkeiten der BQA entspricht wurde vom RPA nicht in Frage gestellt.

Die Angaben lassen dennoch Alternativen zu.

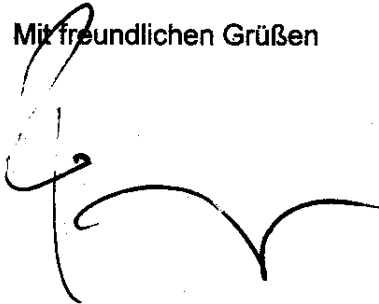
Richtig, aufgrund der Grundstückssituation etc. sind diesen aber Grenzen gesetzt. Und der Kostenrahmen (NE) wird eingehalten (s.o.).

Kostengruppe 700:

Auf den Hinweis, dass die hohen Baukosten maßgeblich dadurch verursacht wurden, dass dem externen Objektplaner im Vertrag kein Kostenrahmen vorgegeben wurde, wurde von 26 nicht eingegangen.

Der externe Planer wurde mit der Grundlagenermittlung und Planung betraut, daher konnte bei Vertragsschluss kein Kostenrahmen vorgegeben werden. Gleichwohl sind er und die Projektleitung der Gebäudewirtschaft selbstverständlich um eine wirtschaftliche Planung bemüht, was sich eben auch darin zeigt, dass der Kostenrahmen (NE) eingehalten wurde (s.o.). Und natürlich werden in der weiteren Planung Einsparmöglichkeiten geprüft.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'E' followed by a series of connected loops and a long horizontal stroke.