

56

Friedrich-Naumann-Straße 2 Umbau des Verwaltungsgebäudes zu einer Unterkunft für Flüchtlinge

Prüfinhalt:	Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Stand 17.03.2017)
Eingereichte Kosten:	rd. 4.192.704,-- € netto; rd. 4.849.618,-- € brutto
Geprüfte Kosten:	rd. 4.192.704,-- € netto; rd. 4.849.618,-- € brutto
RPA-Nr.:	KOB 2017/0564

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung wurde von 56 am 06.04.2017 eingereicht. Zusätzlich fand mit der Fachdienststelle am 12.04.2017 ein Erläuterungsgespräch zum Inhalt der vorgelegten Unterlagen statt. Ergänzende Unterlagen wurden nachgereicht.
Die vorgelegten Unterlagen wurden mit nachfolgendem Ergebnis geprüft:

In der Sitzung des Hauptausschusses am 01.06.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, ob das seit 2014 leerstehende Verwaltungsgebäude auf dem ehemaligen Grundstück des Praktiker-Baumarktes für eine langfristige qualitätsvolle Nutzung als Wohnungen für Flüchtlinge möglich ist. Die Studie wurde dem Hauptausschuss am 26.10.2015 vorgelegt und dort zur Kenntnis genommen.

Mitte 2016 wurde die Planung aufgenommen und bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI (Genehmigungsplanung) fortgeführt.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem reinen Gewerbegebiet. Ein Befreiungsantrag zur Nutzung des Gebäudes als Flüchtlingsunterkunft wurde am 16.03.2017 beim Bauaufsichtsamt gestellt und befindet sich dort noch in der Prüfung.

Laut Mitteilung der Fachdienststelle soll in der Ratssitzung am 18.05.2017 mit der vorgelegten Kostenberechnung ein Baubeschluss erwirkt werden.

Aufgrund der baulichen Maßnahmen wie z.B. Schadstoffsanierungen, der Anbau von zwei zusätzlichen Rettungswegen (außenliegende Nottreppenhäuser), kompletter Rückbau der Innenausstattung mit neuer Grundrissaufteilung, brandschutz- und schallschutztechnische Ertüchtigung und nur z. T. neuer haustechnischer Ausstattung ist ein Kostenvergleich anhand des BKI nur sehr bedingt möglich.

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

Bauwerkskosten (KG 300+400)

Die Bauwerkskosten werden mit rd. 3,37 Mio. € netto angegeben.

An der Gebäudehülle werden keine zusätzlichen wärmeschutztechnischen Maßnahmen ausgeführt. Der Mindestwärmeschutz wird nach Angabe des Architekten erfüllt.

Die vorhandenen Heizkörper und Verteilleitungen bleiben erhalten. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, dass diese ohne Bedenken und Einschränkungen weiterverwendet werden können. Die vorhandenen Grundleitungen wurden noch nicht untersucht.

Die Fertigstellung und Belegung ist bis zum 01.03.2018 vorgesehen.
Die Schadstoffsanierungsarbeiten sind daher schon ausgeschrieben worden.

Entsprechend den angegebenen Kosten ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt, bezogen auf die angegebene Bruttogrundfläche von 4.620 m², Investitionskosten von rund 870 €/m² BGF.

Außenanlagen (KG 500)

Die Planung der Außenanlagen befindet sich, entgegen der übrigen Planungen, noch in der Vorplanung (Leistungsphase 2). Angegeben wurden Kosten in Höhe von 89.000,-- € netto.

Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)

Hier wurden keine Kosten eingestellt weil, nach Auskunft von -56-, die Art der Belegung noch nicht feststeht und zudem die Kosten vom Objektservice ermittelt werden.

Baunebenkosten (KG 700)

Die Aufstellung der Kosten ist lückenhaft. Die Kosten für die erfolgte Machbarkeitsstudie in Höhe von rd. 30.000,-- €, für Sachverständigenabnahmen und sonstige Nebenkosten sind z.B. noch nicht enthalten. Es wird gebeten alle Baunebenkosten entsprechend DIN 276 aufzustellen. Hier sind Kostenerhöhungen noch möglich.

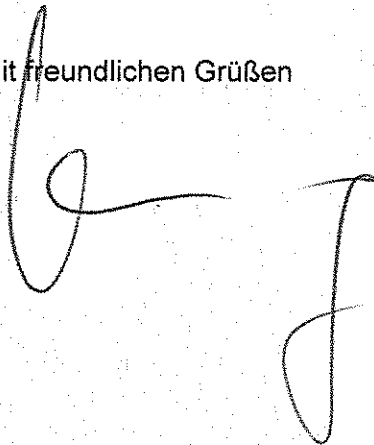
Für Bauherrenaufgaben (KG 710) wurden keine Kosten angesetzt.

Die angegebenen Baunebenkosten betragen, ohne Berücksichtigung der oben genannten Punkte, rd. 735.000,-- € netto. Bezogen auf die Bauwerkskosten ergibt dies ca. 22 %.

Zusammenfassung/Fazit:

Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen sind noch Kostenänderungen möglich.
Anhand der Baubeschreibungen und der bisher vorgelegten Kostenaufstellungen wurden keine technischen Besonderheiten und unangemessene Kostenansätze festgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.