

Projekt: Gesamtschule Nippes
Thema: Anmeldung Mehrkosten / Kostenfortschreibungsbeschluss
Stand: 31.01.2019
Dokument: 01 Anlage - Aufstellung der Mehrkosten mit Begründungen

1. Kerndaten des Projektes

Neubau der Gesamtschule Nippes

Standort: Ossietzkystraße 2, 50737 Köln
Planungszeit: ca. 2012 - 2017
Bauzeit: ca. 2015 - 2019



Durch die zunehmende Erfordernis schulischer Ausbildungsplätze mit gleichzeitigem qualitativen Anspruch an Lernumgebungen und bauliche Kubaturen, wird der Neubau eines Gesamtschulenzentrums im Kölner Stadtbezirk Nippes erforderlich.

Zur Bereitstellung der erforderlichen Ausbildungsplätze wird ein Neubau mit Mensa, Pädagogischem Zentrum, Ganztagesbereichen und Dreifeldsporthalle in einem Landschaftsschutzgebiet errichtet. Das Projekt befindet sich zum aktuellen Stand (Januar 2019) in der Leistungsphase 8 - Objektüberwachung. Schätzungsweise 85 % der Baumaßnahme sind bereits fertiggestellt. Zielsetzung ist es die Schule unter höchsten Termindruck zum Schuljahr 2019/2020 an das Amt für Schulentwicklung zu übergeben und eine Aufnahme des Schulbetriebes zum 29.08.2019 sicherzustellen.

KOSTEN

*alle Kosten sind Bruttokosten

Kostendeckel:

43.6 Mio. € brutto inkl. 4,1 Mio für Einrichtung (KG 200 bis 700)
Baubeschluss 10.15 der Ratssitzung vom 12.05.2015

Grundlage der Budgeterhöhung

Zwischen 2014 und 2018 wurden alle Leistungen *in Höhe von 38,2 Mio. €* vergeben. Nach aktuellem Stand sind Leistungen in Höhe von 29,6 Mio. € brutto abgerechnet, dies entspricht einem Abrechnungsstand von ca. 68 % der Gesamtleistungen. Bisher wurden Nachtragsleistungen in Höhe von ca. 3,7 Mio. € beauftragt. Die derzeitige Gesamtauftragssumme von Hauptaufträgen und Nachträgen beträgt 41,9 Mio. €. Die Gesamtkosten einschl. Risiken und unbeauftragter Nachträge werden mit 48,9 Mio. € prognostiziert.

Genehmigte Kosten (nach Kostenberechnung):	43.638.029,23 €
Aktueller Kostenstand (Hauptaufträge+bereits beauftragte Nachträge):	41.967.375,64 €
noch zu erwartende Nachträge, Risiken	6.970.663,67 €
Kostenprognose (Stand 31.01.2019):	48.938.039,31 €



Projekt: Gesamtschule Nippes
Thema: Anmeldung Mehrkosten / Kostenfortschreibungsbeschluss
Stand: 31.01.2019
Dokument: 01 Anlage - Aufstellung der Mehrkosten mit Begründungen

ERLÄUTERUNG KOSTENSTEIGERUNGEN

1. Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind	605.250 €
1.1 Auflagen des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes:	92.000 €
Fledermausschutz (Beschaffung und Anbringung von Fledermauskästen)	4.000 €
Verschluß von Bruträumen am Bestandsgebäude vor Abrißarbeiten	7.000 €
Baumschutzmaßnahmen	25.000 €
Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation anstelle Versickern in einer Rigole	56.000 €
1.2 Auflagen der Bezirksregierung:	100.000 €
Der Einsatz einer Brecheranlage wurde bei den Abbrucharbeiten untersagt (erhöhter LKW-Einsatz, längere Bauzeit).	
1.3 Unvorhersehbare Qualität Aushubmaterial	180.250 €
Ein zugemauerter Kohlekeller war mit Bauschutt-/Erdgemisch (Deponieklasse III) befüllt.	
1.4 Wachdienst:	233.000 €
Aufgrund von Vandalismusschäden und Diebstählen Schutz des Objektes durch einen Wachdienst.	
2. Geänderte Nutzeranforderungen	36.200 €
2.1 Kletterwand Sporthalle:	36.200 €

3. Auslagerungen

Die Auslagerungskosten werden nicht über das Projektbudget finanziert.

Projekt: Gesamtschule Nippes
Thema: Anmeldung Mehrkosten / Kostenfortschreibungsbeschluss
Stand: 31.01.2019
Dokument: 01 Anlage - Aufstellung der Mehrkosten mit Begründungen

4. Massenmehrungen/ Änderung der Bauausführung 557.350 €

4.1	Schließanlage	121.500 €
	Planerseitig waren in der Kostenberechnung nur die Kosten für eine mechanische Schließanlage vorgesehen. Grundsätzlich werden in Schulneubauten jedoch elektromechanische Schließanlagen verwendet.	
4.2	Estricharbeiten	39.000 €
	Mehrmengen aufgrund Abweichung zwischen Ausschreibung und Ausführung.	
4.3	Zusätzliche Dämmungsarbeiten:	131.000 €
	In der Ausschreibung war die Dämmung der über Dach geführten Lüftungskanäle nicht enthalten. Diese ist jedoch technisch erforderlich.	
4.4	Feuerlöscher	10.250 €
	Feuerlöscher waren nicht Bestandteil der Kostenberechnung.	
4.5	Minder Mengen Akustikpaneele (Tischler):	23.600 €
	Fehler bei der Massenermittlung im Zuge der Erstellung des Leistungsverzeichnisses. Firma erhebt Anspruch auf entgangenen Gewinn.	
4.6	Stahlterrace (im Foyer):	141.000 €
	Nachträgliche erforderliche zusätzliche Aussteifung und Brandschutzmaßnahmen.	
4.7	Barrierefreie Ausführung der Klingelanlage	8.000 €
	Nachträgliche Forderung für die barrierefreie Erschließung	
4.8	Diverse Aufträge / Diverse Nachträge	83.000 €

5. Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen 357.400 €

5.1	Sachverständigenleistungen	24.400 €
	Gutachterliche Bewertung von Mängeln in Sichtbetonflächen Gutachterliche Bewertung wesentlicher Nachtragsforderungen im Bereich der Vorhangfassade Gutachterliche Begleitung bei der mangelfreien Ausführung des Fassadensockels Gutachterliche Prüfung von Bauprodukten in Bezug auf gesundheitliche Unbedenklichkeit Schallschutzmessungen zur Überprüfung der Bauleistungen/ zum Erkennen möglicher Baumängel	
5.2	Technische Gebäudeausrüstung	200.000 €
	Zusatzverträge (Photovoltaik-Anlage, BOS-Anlage, Leerrohrplanung) Inbetriebnahmemanagement	
5.3	Objektplanung	133.000 €
	Wiederholung der LPH 4 Wiederholung Leistungen in LPH 5-7	

Projekt: Gesamtschule Nippes
Thema: Anmeldung Mehrkosten / Kostenfortschreibungsbeschluss
Stand: 31.01.2019
Dokument: 01 Anlage - Aufstellung der Mehrkosten mit Begründungen

6.	Verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung	3.523.900 €
6.1	Kündigung/ Insolvenz im Gewerk Trockenbau (Wände) Resultierend aus der Kündigung/ Insolvenz der Trockenbaufirma musste eine Drittfirma mit der Ausführung der Leistungen beauftragt werden.	766.000 €
6.2	Vergaberüge im Gewerk Rohbau Verzug durch 1-jährige Bauunterbrechung infolge einer Vergaberüge im Gewerk Rohbauarbeiten.	630.000 €
6.3	Photovoltaik-Anlage: Die im Vergabeverfahren angebotene PV Anlage war zum Zeitpunkt der Montage nicht mehr lieferbar (Hersteller insolvent) In Abstimmung mit dem Energiemanagement wurde eine andere, leistungsfähigere PV-Anlage ausgeführt.	56.000 €
6.4	Beschleunigungsmaßnahmen	657.200 €
	Estricharbeiten	98.000 €
	Bodenbelagsarbeiten	60.600 €
	Trockenbauarbeiten (Abhangdecken)	348.600 €
	Malerarbeiten	150.000 €
6.5	Tariflohn- und Materialpreiserhöhungen Aufgrund des verspäteten Baubeginns (Vergaberüge) und Verzögerungen im Bauablauf haben/ werden diverse Gewerke einen gerechtfertigten Anspruch die Anpassungen im Tariflohn begründet angemeldet/anmelden.	443.000 €
	Elektroarbeiten	15.000 €
	Landschaftsbauarbeiten	228.000 €
	Sonstige	200.000 €
6.6	Verlängerte Vorhaltung im Gewerk Gerüstbauarbeiten, Baustelleneinrichtung und Winterbaubeheizung	755.700 €
	Gerüstbauarbeiten	350.000 €
	Baustelleneinrichtung	80.000 €
	Baustellenbeleuchtung u. Baustrom	65.700 €
	Winterbaubeheizung	260.000 €
6.7	Längere Laufzeit von Planerleistungen	216.000 €
	Ökologische Baubegleitung	17.000 €
	SiGeKo	16.000 €
	Projektsteuerung	183.000 €
7.	Höhere Submissionsergebnisse	entfällt

Projekt: Gesamtschule Nippes
Thema: Anmeldung Mehrkosten / Kostenfortschreibungsbeschluss
Stand: 31.01.2019
Dokument: 01 Anlage - Aufstellung der Mehrkosten mit Begründungen

8.	Geänderte rechtliche Vorgaben		478.000 €
8.1	Erneutes Einreichen der Baugenehmigung: Um einen frühzeitigen Baubeginn sichern zu können, wurde die LPH 4 vorgezogen. Aufgrund der vorzeitigen Bearbeitung der LPH 4 sind nachträglich Planungsänderungen erfolgt, welche die erneute Vorlage der Bauantragsunterlagen erfordert.		118.000 €
8.2	Gebührenerhöhung Vergabeamt Gebühren für Vergaben und Nachträge		360.000 €
9.	Nutzung von Synergieeffekten		entfällt
10.	Sonstiges/ Risiken:		1.848.200 €
10.1	Juristische Klärungen		281.200 €
	Zinszahlung für unrechtmäßig einbehaltene Vertragsstrafe (Fassade) aufgrund von Schwarzarbeit	18.300 €	
	Gerichts- und Anwaltskosten und Zinszahlungen für unberechtigte Nachträge (Fassade)	262.900 €	
10.2	Vorfinanzierung für 66 - Kreisverkehr		250.000 €
10.3	Sonstige Risiken		1.317.000 €
	Unvorhersehbare Risiken		1.317.000
10.4	Abzüglich der Risikiovorsorge aus der KB zum Baubeschluss		-2.106.351 €
	e) zusätzliche Maßnahmen	-1.295.019 €	
	f) Baukostenindex	-811.332 €	
Zusammenfassung :			
1.	Mehrkosten, die dem Bestand geschuldet sind		605.250 €
2.	Geänderte Nutzeranforderungen		36.200 €
3.	Auslagerungen		0 €
4.	Massenmehrungen/ Änderung der Bauausführung		557.350 €
5.	Zusätzliche (Fach-) Planerleistungen		357.400 €
6.	Verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung		3.523.900 €
7.	Höhere Submissionsergebnisse		0 €
8.	Geänderte rechtliche Vorgaben		478.000 €
9.	Nutzung von Synergieeffekten		0 €
10.	Sonstiges/ Risiken:		1.848.200 €
	Abzüglich Risikiovorsorge Baubeschluss		-2.106.351 €
	GESAMT		5.299.950 €

Empfehlung **5.300.000 €**



Projekt: Gesamtschule Nippes
Thema: Anmeldung Mehrkosten / Kostenfortschreibungsbeschluss
Stand: 31.01.2019
Dokument: 01 Anlage - Aufstellung der Mehrkosten mit Begründungen

Empfehlung

Die Prognose inkl. ausgewiesenen Risikokosten, weist zusätzlich Kosten in Höhe von **ca. 5,3 Mio.€ brutto** aus (hier inkludiert: weitere Nachträge aus zusätzlichen Leistungen, zusätzliches Planerhonorar, etc.)

Es wird daher eine Erhöhung des Gesamtbudgets um **5,3 Mio.€brutto** auf

48,9 Mio. € brutto

empfohlen.