

14
143/1

16.05.2019

Anlage 4

26
über Dezernat VI

MS/19

261

Bauvorhaben:
hier:

Auslagerung der Schule und Mensa Hauptstraße 432 in Köln Porz
Prüfung der Kostenberechnungen Schulersatzbau und Neubau Mensa in
modularer Bauweise

RPA-Nr.:

KOB 2019/0817 – Schulersatzbau 8.020.506,88 € brutto, einschl. netto Eigenleistung der GW
KOB 2019/0818 – Mensa 3.291.480,58 € brutto, einschl. netto Eigenleistung
aufgerundet 11.400.000,- € brutto, ohne Risikozuschlag

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Datum vom 29.04.19 wurden zwei Kostenberechnungen (Stand 26.04.19) zum Schulersatzbau und die Mensa zur Prüfung vorgelegt. Am 09.05.19 wurde das RPA darüber informiert, dass vorgesehen sei in der 20. KW im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung einen Bau- und Vergabebeschluss herbeizuführen. Der Beschlusssentwurf (VN 1652/2019) hierfür wurde am 10.05.19 per Mail zugesandt.

Aus dem Beschlusssentwurf lässt sich entnehmen, dass bereits eine Ausschreibung erfolgte, allerdings kein Angebot einging. Für die Auslagerung der Mensa liegt aktuell ein Angebot vor, welches im Rahmen eines „Bau- und Vergabebeschlusses“ mittels einer Dringlichkeitsentscheidung, wegen Ablaufs der Bindefrist am 30.05.19, beauftragt werden soll. Auf welcher Grundlage die Ausschreibung, ohne einen vorher einzuholenden Baubeschluss, erfolgte, geht aus dem Beschlusssentwurf nicht hervor. Vergabe- und Angebotsunterlagen sind dem RPA nicht bekannt.

Eine Vergabeentscheidung ist eine gebundene Entscheidung, die dem Rat keine Handlungsalternative eröffnet. Entsprechend der Zuständigkeitsordnung und der Kölner Vergabeordnung (KVO) entscheidet deshalb nicht die Politik über die Vergabe von Aufträgen, sondern das Zentrale Vergabeamt mit dem Fachamt auf der Grundlage des durchgeführten Vergabeverfahrens. Nach telefonische Rückfrage bei der Gebäudewirtschaft wurde das Vergabeamt nicht eingebunden

Da mit der Prüfung der vorgelegten Unterlagen begonnen wurde, wird mit Bezug auf die beabsichtigte Dringlichkeitsentscheidung, die aus Sicht von 14 nicht erforderlich ist, nachstehend das bisherige Ergebnis vorgestellt.

Dem RPA wurden die Kostenberechnungen ohne Mitzeichnung von 40- Amt für Schulentwicklung, zur Prüfung vorgelegt.

Schulersatzbau

Eine Stellungnahme und ein Wirtschaftlichkeitsnachweis von 26, zur extern erstellten Kostenberechnung, sind den Unterlagen nicht beigefügt.

Entsprechend den allgemeinen Bemerkungen zur Kostenberechnung, wurden die Kosten für die geplanten 184 Moduleinheiten/ Kaufmodule anhand von bereits abgerechneten Projekten ermittelt. Kosten für die Ausstattung der Klassenräume, wie Tische, Stühle und Tafeln, sowie ein separater Container für Toilettenanlagen, sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Die ermittelten Kosten der Kostengruppen 300- Baukonstruktion und 400- haustechnische Anlagen in Höhe von rund 6,6 Mio. € brutto ergeben bezogen auf die Bruttogrundfläche einen Kennwert von rund 1.885 € pro m² Grundfläche.

Der Kostenansatz dürfte reichen auch für die temporär vorgesehenen Ersatzräume einen ansprechenden Ausstattungsstandard bereitzustellen und eine gute Aufenthaltsqualität sicherzustellen.

Aufgrund der derzeitigen Baukonjunktur bleibt zu hoffen, dass genügend Anbieter auf dem Markt noch zur Verfügung stehen, dass geplante Bauvorhaben zeitnah und im Kostenrahmen zu realisieren.

Mensa

Die Kostenermittlung ist so aufgestellt, dass die Module gekauft werden. Eine kostenmäßige Gegenüberstellung zu Mietmodulen liegt nicht bei.

Eine Dokumentation der sachlichen und technisch-wirtschaftlichen Prüfung aller Unterlagen durch die Fachdienststelle ist nicht erkennbar.

Ein Brandschutzkonzept wurde noch nicht durch einen Sachverständigen erstellt.

Es wurden fast ausschließlich pauschale Kostenansätze angegeben. Für die Module wurde z.B. pauschal ein Kostenansatz von 1,6 Mio. € netto (rd. 1,9 Mio. € brutto) eingesetzt. Es wurde angegeben, dass diese Kosten von vergleichbaren und abgerechneten Baumaßnahmen übernommen wurden ohne diese zu benennen und die Kosten zu belegen. Die Kosten betragen bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 390 m² für die Kostengruppen 3 und 4 brutto ca. 7.000 €/m² BGF. Im Baukosteninformationszentrum (BKI) werden Kosten für den Neubau von Gaststätten, Kantinen und Mensen in konventioneller Bauweise zwischen 1.660 €/m² bis 2.600 €/m² BGF angegeben. Der maximale Wert wird erheblich überschritten.

In der Kostenberechnung wurden für die KG 600 (Ausstattung) keine Kosten angesetzt.

Zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebes wird eine temporäre Auslagerung und die Bereitstellung einer Mensa vom RPA grundsätzlich unterstützt.

Mit freundlichen Grüßen

Dez. IV erhält eine Kopie dieses Schreibens.

