

51 über Dez IV

**Neubau eines Pavillons an der Alten Schule in „An den Kastanien“, Köln-Widdersdorf
Vorlage der Kostenberechnung
RPA-Nr.: 2019/1692**

**Summe eingereicht (KG 200 bis 700)
Summe nach Prüfung (KG 200 bis 700)**

**rund 955.700 € brutto
rund 955.700 € brutto**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 16.12.2019 haben Sie die Entwurfsplanungsunterlagen zu oben genanntem Projekt zur Prüfung vorgelegt. Teil der Entwurfsplanung ist eine Kostenberechnung, mit der nunmehr der Baubeschluss durch die erforderlichen städtischen Ausschüsse erreicht werden soll. Ein Entwurf der Beschlussvorlage lag den Unterlagen bei. Die tatsächliche Planung des Projektes ist jedoch schon weiter fortgeschritten, da sie im Rahmen der Genehmigungsphase schon beim Bauaufsichtsamt vorliegt und mit ihr der entsprechende Bauantrag bereits gestellt wurde.

Der zu errichtende Neubau des „Pavillons“ ist Teil eines für den Stadtteil Widdersdorf wichtigen Jugendzentrums, das sich aus dem Gebäude der „Alten Schule“, der Mehrzweckhalle („Pavillon“ genannt) und einem nördlich gelegenen überdachten Arkadengang zusammensetzt und sich hofartig um einen Außenbereich gruppiert. Der vorhandene Pavillon ist baufällig und seit 2017 stillgelegt. Er soll nun abgerissen, als leichte Holzskelettkonstruktion neu errichtet werden und dann als Veranstaltungsfläche für bis zu 270 Personen dienen. Das Gebäude gilt somit bauordnungsrechtlich als Versammlungsstätte. Ebenfalls neu werden, jeweils als Massivbauten ausgeführt, nördlich angrenzend ein Sanitärtrakt inkl. je zwei Umkleiden und WC-Räumen sowie südlich angrenzend zwei Lagerräume entstehen. Der entstehende Pavillon wird über zwei recht schmale Zugänge erreichbar sein, die südlich und nördlich entlang des bestehenden alten Schulgebäudes entlang führen. Aufgrund der direkten Einbettung in die Nachbarbebauung sowie der schmalen Zuwegung, ergibt sich sowohl für die Bau- als auch für die spätere Nutzungsphase eine recht eingeschränkte Zugangssituation.

Die gemäß Kostenberechnung vorgetragenen Gesamtkosten belaufen sich auf 955.641,86 € brutto (KG 200 bis 700). Dabei entfällt der Hauptteil der Kosten mit 507.450 € auf die Baukosten (KG 300). Einen ebenfalls erheblichen Anteil an den Gesamtkosten haben mit etwa 167.000 € die Baunebenkosten (KG 700). Der hohe Anteil der Baunebenkosten ergibt sich systembedingt und führt u. a. dazu, dass die Gesamtkosten für die vergleichsweise kleine Maßnahme recht hoch liegen. Wegen der zeitnahen Realisierung sind keine Kostensteigerungen zu berücksichtigen. In die Kostenberechnung eingerechnete Erschwerniszulagen für die sehr eingeschränkte Zugänglichkeit der Baustelle belaufen sich auf ca. 50.000 €. Die Einheitspreise sind eher hochpreisig angesetzt; die tatsächlichen Marktpreise ergeben sich anhand des Wettbewerbs.

Da der Träger der Einrichtung, die „Jugendzentren Köln gGmbH“ gemäß seines Rahmenmietvertrags für die Unterhaltung und Instandsetzung der Gebäude verantwortlich ist, sollte vor der Realisierung einer ggf. wartungsintensiven Holzfassade die diesbezügliche Aufga-

benverteilung geregelt werden. Weiterhin sind die Ausstattungsdetails der Mehrzweckhalle (z. B. Gipskarton-Akustikdecke) nochmals auf die geplanten Nutzungsanforderungen (z. B. Ballwurfsicherheit) abzustimmen.

Die Maßnahme wurde in das Förderprogramm „Investitionspaket Soziale Integration im Quartier NRW 2018“ aufgenommen. Demnach werden 75 % der Gesamtkosten vom Fördermittelgeber übernommen (ca. 716.700 €). Die entsprechenden Auflagen des Förderprogramms sind zu beachten.

Die Beauftragungssituation des Objektplaners ist anhand der Unterlagen nicht erkennbar. Das planende Architekturbüro wurde zunächst von dem Träger der Einrichtung beauftragt und dann – offensichtlich – von der Stadt mit der weiteren und nunmehr deutlich umfangreicheren Planungsleistung weiterbeauftragt. Es ist darauf zu achten, dass die Vergaberichtlinien eingehalten werden.

Der vorliegende Terminplan stammt aus dem Mai 2019 und ist zum derzeitigen Stand nicht aktuell. Demnach kann auch das avisierte Fertigstellungsdatum – nach diesem Planungsstand der 20.11.2020 – nicht realisiert werden. Bei einer geplanten Ausführungszeit von ca. 15 Monaten für den Abriss und den Neubau kann nach überschlägiger Fortschreibung der Terminplanung mit der Fertigstellung nicht vor dem Sommer/Herbst 2021 gerechnet werden.

Im weiteren Projektverlauf sind die Prüffeststellungen und Anmerkungen der Sonderfachleute zu berücksichtigen (Entsorgungskonzept, Brandschutzmaßnahmen,...). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass es zeitliche Abhängigkeiten gibt (Rückbaureihenfolgen etc.), auf die bereits im Vorfeld hingewiesen wurde und die in der Terminplanung Berücksichtigung finden müssen. Des Weiteren liegt ein Termin- und Kostenrisiko im Zustand der Bestands-Grundleitungen für Regen- und Schmutzwasser. Es wird angeregt, eine Kanalkamerabefahrung als weitere Voruntersuchung durchzuführen.

Die eingereichten Planunterlagen wurden durch Sie geprüft und baufachlich freigegeben. Eine Aussage zu den Betriebs- und Unterhaltungskosten liegt vor. Ebenso eine Einschätzung des Projektes bezüglich der Klimaverträglichkeit in Zeiten des von der Stadt Köln ausgerufenen Klimanotstandes.

Im Ergebnis ist die eingereichte Planung insgesamt weitestgehend plausibel und nachvollziehbar, so dass ein ausreichender Überblick über die Maßnahme besteht. Allerdings liegen für die KG 400 lediglich ein Erläuterungsbericht sowie pauschale Kostenangaben vor. Pläne und Anlagenschemata fehlen, ebenso sind keine Einheitspreise und Mengen benannt. Insofern liegt für KG 400 nicht der erforderliche Leistungsstand vor. Da die BKI-Kostenkennwerte eingehalten werden, kann der vorgelegte TGA-Kostenrahmen trotzdem bestätigt werden. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass die pauschalierte TGA-Kostenberechnung nicht den Maßgaben der DIN 276 entspricht, auch hinsichtlich der Festlegung der Planerhonorare. Des Weiteren ist die anhand der vorgelegten Terminpläne aufgezeigte Terminalschiene veraltet und entsprechend wenig aussagekräftig in Bezug auf die tatsächliche Projektabwicklung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a smaller, less distinct signature.