

56 über Dez V

Stellungnahme zur Kostenberechnung der Beschlussvorlage 1037/2021 (Stand 27.01.2022)

Neubau einer Unterkunft zur öffentlich rechtlichen Unterbringung obdachloser Personen, Schönrather Str. 7, Köln-Mülheim Vorlage der Entwurfsplanungsunterlagen inkl. Kostenberechnung (KOB) RPA-Nr.: 2021/0768

Summe eingereicht aus KOB	rund 5,135 Mio. € netto 6,110 Mio. € brutto
Gesamtsumme gemäß Beschlussvorlage inkl. 12% Preisindex für Vergangenheit:	rund 5,750 Mio. € netto 6,843 Mio. € brutto
Festgestellte Summe RPA inkl. Preisindex (3. Quartal 2020 (KOB) bis 3. Quartal 2023 (geplanter Submissionstermin))	rund 6,603 Mio. € netto 7,856 Mio. € brutto

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Vorlage in Session vom 27.01.2022 haben Sie die Entwurfsplanungsunterlagen zu oben genanntem Projekt zur Prüfung vorgelegt. Ziel ist die Erreichung des Baubeschlusses durch den Rat.

Zu dem Projekt besteht ein Planungsbeschluss aus dem Jahr 2017.

Der unterkellerte Neubau mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss umfasst 29 Wohneinheiten. Hiervon sind 10 Einheiten rollstuhlgerecht und die restlichen 19 Wohneinheiten barrierefrei geplant. Das Massivhaus wird nach dem Gebäudeenergiegesetz gebaut. Alle Wohneinheiten erhalten Gartenzugang, Balkone oder Dachterrassen. Weiterhin sind eine Solarthermie- und eine Photovoltaikanlage sowie Dach- und Fassadenbegrünung geplant. Die Maßnahme ist für in ihrer Wohnfähigkeit beeinträchtigte Menschen vorgesehen.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 6,843 Mio. € brutto und enthalten, ergänzend zu der Summe der enthaltenen Kostenaufstellung (6,110 Mio. € brutto) einen Preisindexzuschlag in Höhe von 12%. Dieser Zuschlag berücksichtigt die vergangene Zeitspanne von der Erstellung der Kostenberechnung bis zur vorgelegten Beschlussvorlage.

Insgesamt sind die Unterlagen abgestimmt und erforderliche Angaben weitestgehend vorhanden. Das Fachamt bestätigt per Unterschrift auf einigen Planunterlagen sowie per Mail, dass die Planung dem Wunsch des Bauherrn entspricht.

Die Kosten der Kostengruppe (KG) 200 (vorbereitende Maßnahmen) sind pauschaliert angegeben und können im Detail nicht beurteilt werden.

Für die KG 300 (Bauwerk und Baukonstruktion) wurden durchschnittliche Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums für Architekten (BKI) angesetzt. Es fand keine projektspezifische Ermittlung statt. Die genauen Rahmenbedingungen und Inhalte dieser Kennwerte sind nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass diese Mittelwerte auf das Projekt angewendet werden können. Die Mengenermittlung der KG 300 ist für die meisten Positionen vorhanden und weitestgehend nachvollziehbar.

Die Kosten der KG 400 (technische Anlagen) sind angemessen. Es fehlt eine Mengenermittlung, so dass zu den angegebenen Mengen keine Aussagen möglich sind.

Die KG 500 (Außenanlagen) lässt sich nachvollziehen und weist keine wesentlichen Unstimmigkeiten auf.

Die Kosten der KG 600 (Ausstattung) sind pauschaliert angegeben und können im Detail nicht beurteilt werden.

Die KG 700 (Baunebenkosten) enthält die wesentlichen Honorarermittlungen und ist weitestgehend nachvollziehbar.

Insgesamt sind die Kosten plausibel. Das tatsächliche Preisniveau wird dann durch den Markt bestimmt.

Zusammenfassen lässt sich sagen, dass die vorliegenden Unterlagen weitestgehend nachvollziehbar sind. Bei der Fortschreibung der Kosten mittels Preisindex wird die Zeitspanne von ca. einem Jahr vom Baubeschluss bis zur Submission bisher nicht berücksichtigt. Dieser Preissteigerungsfaktor wird vom RPA mit weiteren ca. 15% angesetzt und ist bei der Gesamtkostenbetrachtung relevant.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' and 'J' followed by a horizontal line.

Ralf Jülich

Leiter des Rechnungsprüfungsamtes