

Erläuterungen zur Kostenfortschreibung Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN), Baufeld B 1 Gereonswall 57 und Baufeld B2 Vogteistraße 19 in 50670 Köln

(1) Kosten, die dem Bestand geschuldet sind

Die Umsetzung der neuen pädagogischen Konzepte (Cluster) im Bestandsgebäude führte zu Eingriffen sowohl in die konstruktive, als auch in die architektonische Substanz. Dabei stellte sich heraus, dass die Bausubstanz schlechter war als ursprünglich angenommen. Dies forderte eine Neugestaltung der Klassenräume im Altbestand inklusive des Austauschs der Decken, Elektroinstallationen und Heizungsanlage sowie die Ertüchtigung vorhandener Brandschutztüren.

Weitere Faktoren, die eine Kostenfortschreibung erforderlich machen, sind unter anderem die Umplanung der Gründung auf Grund der Fundamente der Nachbargebäude und Umplanungen der Technikräume im Untergeschoss des Mensa- und Ateliergebäudes. Die vorgenannten Erkenntnisse ergaben sich erst mit Baubeginn / Baufortschritt. Die daraus resultierende Fortschreibung der Leistungen wurde baubegleitend ermittelt (rund 1,2 Mio. Euro).

Durch die notwendigen Umplanungen und Fortschreibung der Leistungsabfragen erhöhten sich die Kosten für die Architektur- und Fachplanungsleistungen, sowie für Gutachten anteilig (circa 1,4 Mio. Euro).

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 2,6 Mio. Euro

(4) Massenmehrungen

Im Verlauf des Projektes stellte sich heraus, dass bei einigen Gewerken eine Erweiterung der Leistungsabfragen erforderlich wurde. Dies betraf vor allem den Bereich des Innenausbaus mit den Gewerken Heizungstechnik, Elektrotechnik, Trockenbau und Fliesenarbeiten.

Weiterhin kam es bei den Trockenbauarbeiten im Bereich der abgehängten Decken zu einer geänderten technischen Anforderung. Hierbei wurde der Einbau von Revisionsklappen anstelle der ursprünglich geplanten verschraubbaren Deckenplatten erforderlich.

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 1,5 Mio. Euro

(6) verspäteter Baubeginn und Bauzeitverzögerung

Infolge der Insolvenzen und Kündigungen einiger Firmen, sowie eines Kabeldiebstahles im Neubau der Realschule auf dem Baufeld B verlängerte sich die Bauzeit. Dies führte zu Bauzeitverzögerungen im gesamten Baufeld B.

Durch diese zeitlichen Verzögerungen ergaben sich Teuerungen durch Inflation und Baupreisindex.

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 3,7 Mio. Euro

(7) Höhere Submissionsergebnisse,

Bedingt durch Kündigungen und Insolvenzen mussten einige Gewerke neu ausgeschrieben werden. Erfolgreiche Submissionen konnten abschließend nur durch Hinnahme von Vergabeverlusten gegenüber der Kostenberechnung des ersten Kostenfortschreibungsbeschlusses aus 2019 abgeschlossen werden.

Bei der Durchführung der Vergabeverfahren (ab 2019) wurden bei mehreren Gewerken die Ansätze der Kostenberechnung überschritten.

Anteil der Kostenfortschreibung in Summe rund 1,0 Mio. Euro

Summe der Kostenfortschreibung 8,8 Mio. Euro