

Anlage 8

Dezernat VI/26

Stellungnahme zur Kostenberechnung der Beschlussvorlage 1364/2022 (Stand 21.07.2022)

Generalsanierung der Schulaula am Berufskolleg 4, Zugweg 48, 50677 Köln - Baubeschluss

RPA-Nr. 2022/0380

Gesamtkosten:	rund 3.300.000 € brutto
Risikozuschlag von 20%:	rund 700.000 € brutto
Kosten Einrichtung und Bühnentechnik:	circa 180.000 € brutto

Die Gebäudewirtschaft beabsichtigt die Generalsanierung der Aula am Schulstandort Zugweg mit dem Ziel, nach Abschluss der Sanierung, das frei stehende Gebäude mit rund 525 Sitzplätzen sowohl für schulische als auch für außerschulische Veranstaltungen wieder zur Verfügung zu stellen. Um hier die Anforderungen an eine Versammlungsstätte zu erfüllen sind vor der energetischen Sanierung der Gebäudehülle bauliche Änderungen und Ergänzungen erforderlich, um die Ansprüche in den Bereichen Barrierefreiheit, Brandschutz, Behindertengerechtigkeit etc. zu erfüllen. Aufgrund des Gebäudealters (1968) sind alle haustechnischen Anlagen sowie Toilettenanlagen und Bühnentechnik zu erneuern.

Zur Durchführung aller geplanten Maßnahmen wurden einschließlich der Baunebenkosten Gesamtkosten von rund 3,3 Mio. € ermittelt. Die Kosten für die haustechnischen Anlagen wurden teilweise geschätzt und als Pauschalsumme angegeben. Ebenfalls wurden die Kosten für die Schadstoffsanierung geschätzt, weil häufig erst der gesamte Umfang im Rahmen der Sanierung sichtbar wird. Für die Einrichtung und Bühnentechnik wurden pauschal 180.000 € angegeben. Um Unsicherheiten in der Baupreisentwicklung, Bausubstanz und bei der Schadstoffsanierung auffangen zu können, wurde ein Risikozuschlag von rund 700.000 € angesetzt.

Mit Hinweis auf die geschätzten Kosten und die durchaus bestehenden Unwägbarkeiten bei Altbausanierungen ist eine verlässliche Kostenberechnung nur bedingt möglich.

Die Qualität der Planung und damit auch der Kostenermittlung hängt maßgeblich von den durchgeführten Voruntersuchungen der vorhandenen Bausubstanz ab. Anhand der Baubeschreibung und den teilweise angegebenen Pauschalsummen ergeben sich einige Hinweise und Fragen:

- Es wird vorausgesetzt, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Gebäudeenergiegesetzes erreicht werden.
- Eine Photovoltaikanlage ist auf dem Aula Dach nicht vorgesehen.
- Es sollte geprüft sein, dass die 2011 sanierte Dachfläche in Ordnung ist und eine Anpassung an das neue Wärmedämmverbundsystem fachtechnisch gegeben ist.

- Die Eignung der Außenfassade für das beschriebene Wärmedämmverbundsystem sollte bereits geprüft sein.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Grundleitungen und Hebeanlage befahren wurden und die Dichtigkeit sichergestellt ist.
- Für die Abdichtung und Dämmung der Kelleraußenwände wurden Bauleistungen in Höhe von 100.000 € netto als Bedarfsposition beschrieben, die in den Gesamtkosten weder aktiviert noch berücksichtigt wurden.
- Es wird unterstellt, dass die Abdichtung der Bodenplatte im Kellergeschoss erhalten bleibt.
- Es wird in Frage gestellt, dass trotz der beschriebenen Schadstoffbelastung und der Neuverlegung der Elektroleitungen die Beiputzarbeiten ausreichen.
- Mit dem geplanten Verbleib von haustechnischen Anlagenteilen, wie z.B. Heizkörpern ist sicherzustellen, dass alte und neue Anlagenteile kompatibel sind.

Mit Hinweis auf die bedingte Kostensicherheit und die fachtechnisch angesprochenen Punkte ergeben sich anhand der Unterlagen keine erkennbaren Auffälligkeiten, die einem Baubeschluss widersprechen.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Jülich

Leiter des Rechnungsprüfungsamtes