



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 27/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	14.03.2011			
Gemeinderat	Ja	28.03.2011			

Neubau Räumliches Bildungszentrum

Schule und GT-Bereich

Entwurf und Kostenberechnung

I. Beschlussantrag

1. Der dargestellten Kostenberechnung wird zugestimmt.
2. Die Finanzierung wird bei der Erstellung des HH-Plans 2012 auf Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse angepasst und dargestellt.
3. Architekten und Fachingenieure werden mit den weiteren Planungs- und Betreuungsleistungen bis Leistungsphase 9 (Objektbetreuung und Dokumentation) beauftragt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Schule und GT-Bereich wurden weiter bearbeitet bis zur abgeschlossenen Entwurfsplanung und Kostenberechnung. Das Baugesuch wurde Ende Februar eingereicht. Bei der Kostenberechnung ergab sich bezogen auf das Gesamtprojekt (Basis: Kostenschätzung, DS 136/2010) eine Überschreitung um 312.330,32 €, das ist knapp 1% der Projektsumme. Bezogen nur auf Schule und GT-Bereich sind es 673.911,52 €, das sind 2%. Einsparungen wurden, soweit ohne Verlassen des Grundkonzeptes und Raumprogrammes möglich, bereits realisiert.

Da weitere Planungsschritte, auch bei der Sporthalle, nochmals Verschiebungen bei den Kosten ergeben können und Ergebnisse erster Ausschreibungen in den nächsten Wochen vorliegen werden, wird vorgeschlagen, die Finanzierung zum HH-Plan 2012 auf Basis der dann vorliegende Erkenntnisse darzustellen. Zum Zeitpunkt der Vorla-

generstellung kann als gesichert gelten, dass bei der ersten Ausschreibung (Abräumen und Herrichten des gesamten Baugeländes samt Aufkiesungen) ca. 400.000,-- € Einsparung gegenüber der Kostenschätzung realisiert und damit die Überschreitung bezogen auf das Gesamtprojekt ausgeglichen werden kann.

2) Ausgangssituation

Die Kostenschätzung war gemäß DS 136/2010 am 26. Juli 2010 vom Gemeinderat verabschiedet worden. Im Oktober 2010 hatte der Gemeinderat über Fassadengestaltung und Energiekonzept samt der dazugehörigen Kosten entschieden (DS 171 und 170/2010). Architekten und Fachplaner haben die Entwurfsaufgabe weiter bearbeitet und eine detaillierte Kostenberechnung erstellt.

3) Entwurf

Die Entwicklung der Entwurfsplanung haben die Architekten im Bauausschuss zuletzt im Herbst 2010 mit der Fassadenplanung und dem Energiekonzept vorgestellt. Da dies im wesentlichen den aktuellen Stand abbildet, wird an dieser Stelle auf eine detailliertere Entwurfsbeschreibung verzichtet. Nach Abschluss der Innenraumplanung wird diese im Bauausschuss vorgestellt werden.

4) Kostenberechnung

Die Kostenberechnung für Schule und GT-Bereich gliedert sich wie folgt:

RZB - Neubau Realschule mit Sporthalle

Kostenberechnung

28.2.2011

		1	2	3	
KGR		Schule	GT	4-fach Sporth.	gesamt
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00
200	Herrichten und Erschließen	787.581,09	241.989,01	326.074,07	1.355.644,17
300	Bauwerk - Baukonstruktion	10.458.219,35	3.213.350,65	4.107.900,00	17.779.470,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.677.595,09	1.437.219,16	1.232.609,30	7.347.423,55
500	Außenanlagen	896.826,97	275.551,78	287.954,02	1.460.332,77
600	Ausstattung und Kunstwerke	871.360,00	315.700,00	60.000,00	1.247.060,00
700	Nebenkosten	2.901.463,08	891.491,94	1.186.433,64	4.979.388,66
gesamt	netto	20.593.045,58	6.375.302,54	7.200.971,03	34.169.319,15
	zuzügl. 19 % Mwst.	3.912.678,66	1.211.307,48	1.368.184,50	6.492.170,64
	abzügl. Mwst. Mensa		-290.876,90		
gesamt	brutto	24.505.724,24	7.295.733,12	8.569.155,53	40.370.612,89
		31.801.457,36			

Bezogen auf Schule und GT-Bereich ergibt sich gegenüber DS 136 und 193/2010 (diese beinhaltet das Energiekonzept mit seinen Kosten) eine Kostenüberschreitung um 673.911,52 € oder 2% der Bausumme.

Die Kostenentwicklung stellt sich demnach, bezogen auf die Gesamtkostenschätzung, DS 136/2010, wie folgt dar:

Kostenfortschreibung RBZ

	DS 136/2010	DS 193/2010	Kostenberechnung 28. 02.2011	Differenz	Steigerung in %
Schule und GT	30.566.545,86	30.566.545,86			
zuzügl. Energiekonzept DS 170/2010		389.000,00			
zuzügl. Fassaden DS 171/2010		22.000,00			
Kunst am Bau		150.000,00			
gesamt - Schule und GT		31.127.545,86	31.801.457,38	673.911,52	2,17%
Sporthalle	9.613.436,73				
Variante B		8.639.898,66	8.569.155,53		
Hans-Liebherr-Str.	533.000,00				
lt. DS 172/2010 Ziffern 1+3+7		675.000,00	675.000,00		
Wilhelm-Leger-Str.	726.000,00				
lt. DS 172/2010 incl. Kreisel Ziffer 2		365.000,00	365.000,00		
Parkplatz					
lt. DS 172/2010 Ziffer 5		100.000,00	100.000,00		
Erlenweg					
lt. DS 172/2010 Ziffer 4		180.000,00	180.000,00		
gesamt Verkehrsmaßnahmen			1.320.000,00		
Sportfreiflächen	3.461.000,00	3.461.000,00	3.461.000,00		
zuzügl. DS 168/2010		60.700,00	60.700,00		
gesamt Sportfreiflächen			3.521.700,00		
Gesamtkosten	44.899.982,59	44.609.144,52	45.212.312,91	312.330,32	0,70%

Die Kostenüberschreitung gegenüber der ursprünglichen Gesamt-Projektsumme gemäß DS 136/2010 unter Berücksichtigung aller Maßnahmen beträgt damit 312.330,32 €.

Das ist prozentual ausgedrückt knapp ein Prozent der Gesamt-Projektsumme.

Die Kostenberechnung stellt im Planungsverlauf eine konkretere Kostenermittlung aufgrund einer weiter in die Tiefe gehenden Betrachtung der Bauteile dar, als dies bei der Kostenschätzung der Fall ist. Sie erfolgt auf Basis einer detaillierteren Durcharbeitung in der Entwurfsphase. Insofern lässt sich nicht jede Kostensteigerung konkreten Bauteilen zuordnen. Eindeutig benennen lassen sich jedoch folgende konkrete Maßnahmen, die zur Kostensteigerung beigetragen haben:

- Erhöhung der Geschosse um jeweils 10 cm: Dies wurde erforderlich, um trotz akustisch notwendiger Maßnahmen und erheblicher haustechnischer Installationen in den Decken unter Beachtung der Gebäudetechnik die vorgeschriebene lichte Mindesthöhe der Unterrichtsräume zu gewährleisten.
- Akustische Maßnahmen in den Unterrichtsräumen: Besichtigungen und Messungen in verschiedenen Schulen, auch mit dem Kollegium der Dollinger-Realschule und unter Beteiligung von Professoren der Hochschule Biberach, haben eine hohe Priorität auf einer guten, nicht zu halligen akustischen Atmosphäre der Unterrichtsräume ergeben, auch im Interesse des Gesundheitsschutzes für die Lehrer und Schüler.
- Ein notwendiges Technik-Zwischengeschoss für die zentrale Lüftungsanlage wurde im Bereich des Ganztageszentrums im Interesse einer möglichst effektiven Verteilung und Energienutzung weiter konkretisiert.
- Durcharbeitung des statischen Konzeptes
- Einbau von technischen Anlagen für den Amokfall; dieses Thema wurde im Planungsverlauf auf Basis neuer Erkenntnisse der einschlägigen Fachleute zusätzlich vorgesehen.

5) Finanzierung

Eine detaillierte Kostenberechnung ist zeitnah auch für die Sporthalle zu erstellen. Ferner werden in den nächsten Monaten weitere Ausschreibungsergebnisse vorliegen. Insofern wird vorgeschlagen, die Finanzierung zum HH-Plan 2012 auf Basis der dann vorliegende Erkenntnisse darzustellen.

6) Beschlussempfehlung

Die Ausschreibung Abräumen und Herrichten des gesamten Baugeländes samt Aufkiesungen, Submission am 25. Februar 2011, bringt nach dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung Einsparungen gegenüber der Kostenschätzung in Höhe von rund 400.000,-- €, was die Kostenüberschreitung bezogen auf das Gesamtprojekt ausgleichen würde. Die Planer haben dennoch den Auftrag, mögliche Kosteneinsparungen konsequent zu realisieren, um den ursprünglichen

Kostenrahmen einzuhalten. Ob dies gelingt, wird sich in den nächsten Wochen konkretisieren.

Die Beauftragung der Architekten und Fachingenieure mit weiteren Leistungen bis Leistungsphase 9 wird erforderlich, da in Kürze mit dem Bau begonnen wird und die Büros die Bauleitung disponieren müssen.

7) Weiteres Vorgehen

Die nächsten Schritte sind

- Kostenberechnung für die Sporthalle im April 2011
- Baubeginn für das Abbrechen bestehender Anlagen und Vorbereiten des Geländes im April 2011 (Vergabe in der BA-Sitzung im April)
- Ausschreibung Rohbau für Schule und GT-Bereich mit dem Ziel eines Baubeginns im Juni 2011

Damit liegt das Bauvorhaben bezüglich Schule und GT-Bereich weiterhin im Terminplan (Fertigstellung Ende 2012).

Kopf

Anlagen