

## Informationsvorlage

**Drucksache  
Nr. 2019/075**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	29.04.2019	Kenntnisnahme

### Neubau Dollinger-Realschule, Heinz H. Engler-Forum und Wilhelm-Leger-Sporthalle - Kostenfeststellung

#### I. Information

##### 1) Kurzfassung

Das unter dem Arbeitstitel „Räumliches Bildungszentrum“ (RBZ) geplante und errichtete Projekt wird mit 47.558.227,92 € abgerechnet.

##### 2) Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat sich am 10. März 2010 für die Beauftragung des Gewinnerteams des interdisziplinären Planungswettbewerbs unter der Führung von Lanz Schwager Architekten BDA, Konstanz, ausgesprochen. Die Realschule hat das Gebäude im Juli 2013 bezogen.

##### 3) Kostenschätzung 2010

Die Kostenschätzung (DS 136/2010) lautete wie folgt, das zur Realisierung vorgeschlagene Maßnahmenpaket beinhaltet folgende Bausteine:

		1	2	3	
KGR		Schule	GT	4-fach Sporthalle	gesamt
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00*
200	Herrichten und Erschließen	814.659,87	250.309,13	333.882,41	1.398.851,41
300	Bauwerk - Baukonstruktion	9.948.294,37	3.056.673,13	4.600.200,00	17.605.167,50
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.005.997,33	1.230.866,72	1.454.750,76	6.691.614,81
500	Außenanlagen	963.916,31	296.169,07	402.373,47	1.662.458,85
600	Ausstattung	1.243.800,00	346.293,28	60.000,00	1.650.093,28
700	Nebenkosten	2.878.016,58	884.287,86	1.227.311,62	4.989.616,06
<b>gesamt</b>	<b>netto</b>	<b>19.854.684,46</b>	<b>6.064.599,19</b>	<b>8.078.518,26</b>	<b>33.997.801,91</b>
	zuzügl. 19 % MwSt.	3.772.390,05	1.152.273,85	1.534.918,47	6.459.582,36
	abzügl. MwSt. Mensa		-277.401,69		
<b>gesamt</b>	<b>brutto</b>	<b>23.627.074,51</b>	<b>6.939.471,35</b>	<b>9.613.436,73</b>	<b>40.179.982,58</b>

Gesamtkostendarstellung unter Berücksichtigung der Maßnahmen an den begrenzenden Straßen und der Verlegung der Sportfreiflächen:

Schule, GT-Bereich und 4-teilige Sporthalle	€ 40.180.000,--
Maßnahmen Hans-Liebherr-Straße	€ 533.000,--
Maßnahmen Wilhelm-Leger-Straße	€ 726.000,--
Sportfreiflächenverlegung	€ 3.461.000,--
<b>Gesamtkosten</b>	<b>€ 44.900.000,--</b>

**4) Bericht über die Kostentwicklung/Kostenkontrolle vom 23. Januar 2014 (nach Fertigstellung und Bezug):**

Die Gesamtprojektsumme RBZ incl. Sportfreiflächen- und Straßenbau ist im Haushaltsplan auf verschiedene Haushaltsstellen verteilt.

Eine Kostenkontrolle wurde regelmäßig im Bauausschuss vorgelegt. Der hier genannte Stand der Kostenprognose (Gesamt RBZ samt Folgen des Neubaus) betrug 45.824.195,02 € gegenüber 44.840.000,-- € seinerzeit finanzierter Projektsumme, d.h. 1 Mio. € Überschreitung.

Am 23. September 2013 wurde im Bauausschuss mündlich über verschiedene, teils kosten-trächtige Problemstellungen bei der Fertigstellung des RBZ berichtet.

Das waren insbesondere

- Rechtsstreit Tannhauser und Ulbricht mit einer Klagesumme in Höhe von 116.000,-- € - sh. hierzu auch DS 1/2014, gerichtlicher Vergleich.
- Schaden Linoleum – Kündigung Curcic, Beauftragung von Drittfirmen, Mängel – ca. 400.000,-- € Schaden.
- Probleme mit der Fassadenfirma Neumayr, Zeitverzug und kostenintensive Nachträge.
- Weitere Nachträge in Bearbeitung.

Aktuell ist der Kostenstand der Gesamtmaßnahme bei 47.324.028,47 €, das bedeutet eine Überschreitung der Gesamtprojektsumme um knapp 6%.

Soweit der Zwischenbericht nach Fertigstellung und Bezug 2013.

## 5) Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt nun, nachdem in den vergangenen Jahren noch einige Restarbeiten und Mängelbeseitigungsmaßnahmen mit gewissen Sowieso-Kosten durchgeführt wurden. Die Abrechnung der Maßnahme beziffert sich wie folgt:

### Dollinger-RS, Heinz H. Engler-Forum und Wilhelm-Leger-Sporthalle

KGR	Hochbau	Dollinger-RS u. H.H.Engler-Forum Kostenfeststellung 21.03.2019	Wilhelm-Leger- Sporthalle Kostenfeststellung 21.03.2019
100	Grundstück	0,00	0,00
200	Herrichten und Erschließen	931.981,90	209.827,68
300	Bauwerk - Baukonstruktion	18.157.058,68	4.242.128,03
400	Bauwerk - Technische Anlagen	7.591.930,32	1.478.795,66
500	Außenanlagen	1.834.869,02	698.294,29
600	Ausstattung	1.308.327,23	194.062,57
700	Nebenkosten	4.983.616,28	1.449.375,71
<b>gesamt</b>	<b>brutto</b>	<b>34.807.783,43</b>	<b>8.272.483,94</b>
<b>Summe</b>		<b>43.080.267,37</b>	

Zusammen mit den zusätzliche notwendigen flankierenden Maßnahmen (Sportstättenverlegung, Straßenbau etc.) ergibt sich folgendes Gesamtbild:

	bereitgestellte Mittel sonst. Sperrn/üplAs	Ergebnis Abrechnung
Schule und Heinz H. Engler-Forum	34.463.000,00 €	34.807.783,43 €
Wilhelm-Leger-Sporthalle	8.620.000,00 €	8.272.483,95 €
Ersatz Neubau Kunstrasenplatz	1.200.000,00 €	1.049.333,87 €
Ertüchtigung Kreissportplatz	50.000,00 €	136.252,67 €
Ersatz Sportanlagen Kreis	868.000,00 €	973.477,39 €
Erweiterung Funktionsflächen Erlenweg samt Geräteschuppen	460.000,00 €	737.330,77 €
Grünflächen Sportareal	270.000,00 €	217.809,81 €
Skateranlage	274.000,00 €	263.320,67 €
Umbau Hans-Liebherr-/Wilhelm-Leger- Straße	1.435.000,00 €	1.100.435,36 €
	<b>47.640.000,00 €</b>	<b>47.558.227,92 €</b>

Für die gesamten Baumaßnahmen wurden Mittel in Höhe von 47.640.000,00 € bereitgestellt.

Die Kosten aller Maßnahmen betragen 47.558.227,92 €.

Die Gesamtmaßnahme wurde mit 81.772,00 € unter den bereitgestellten Mitteln abgerechnet.

Damit bleibt es in der Endabrechnung, wie schon im Zwischenbericht, gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung 2010 (DS 136/2010) bei einer Gesamtkostensteigerung in Höhe von knapp 6 %.

## 6) Zuwendungen/Förderungen

	Maßnahmen	Höhe Zuschüsse	erhaltene Zuschüsse 21.03.2019
RP	Schule BA 01	4.809.000,00	5.169.600,00
RP	Schule BA 02	935.000,00	
RP	Ganztagesbereich	2.736.000,00	2.462.400,00
RP	Kunstrasen-Kleinspielfeld	114.000,00	114.000,00
RP	Umkleidegebäude Erlenweg	50.000,00	50.000,00
RP	100 m Bahn	16.000,00	16.000,00
<b>gesamt</b>	<b>brutto</b>	<b>8.660.000,00</b>	<b>7.812.000,00</b>

Für die Gesamtmaßnahme hat die Stadt Biberach Zuschusszusagen über 8.660.000,00 €. Bisher wurden 7.812.000,00 € an die Stadt Biberach überwiesen. Nach Abrechnung des Gesamtprojektes erwartet die Stadt Biberach den Restbetrag von 848.000,00 €.

Nach Abzug der gesamten Förderungen in Höhe von 8.660.000,00 € verbleibt für die Stadt Biberach ein Eigenanteil in Höhe von netto 38.898.227,92 €.

Die Verkaufserlöse für die alte Dollinger Realschule betragen insgesamt 9.400.000,00 € (5,4 Mio € Barleistungen, 4 Mio € Grundstücke).

## 7) Ökobilanz

Die Gebäudehülle sollte mehr als den damals gültigen Standard EnEV 2009 erfüllen. Das energetische Niveau der seinerzeit gerade in Betrieb gegangenen Gebhard-Müller-Schule („3-I-Haus“) sollte, bezogen auf den Verbrauch von Heizenergie, unterschritten werden.

Maßnahmen dazu waren hauptsächlich die Erhöhung der Wärmedämmung in der Fassade und eine 3-fach Verglasung.

Die Wärme für die Gebäudeteile wird mit Gas-Wärmepumpen durch Entzug von Wärme aus dem Grundwasser gewonnen, ebenso im Sommer die Kühlung der Räume.

Die Regenrückhaltung des Oberflächenwassers von den Dächern und dem Schulhof findet über ein großes Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück statt.

Das Dach des Heinz H. Engler Forums ist mit einer Extensivbegrünung versehen.

### Photovoltaikanlage

Auf dem Dach des Gebäudeteils Dollinger-Realschule befindet sich eine Photovoltaikanlage. Die Dachfläche wurde an die Fa. Oberschwaben Solar Erste Invest GmbH vermietet, diese ist Eigentümer der Photovoltaikanlage.

Das Dach der Sporthalle ist für die Aufnahme einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

### Wärmeverbrauch (Energiebericht)

Nach Inbetriebnahme der 3 Gebäudeteile wurde der Heizenergiebedarf auf dem Wege des Monitoring immer weiter optimiert (BGF = 19.269 m<sup>2</sup>). Die jahresbezogenen Verbräuche wurden im Durchschnitt wie folgt vom Gebäudemanagement, unterstützt von der Hochschule Biberach, festgestellt:

2014	31,34 kWh pro m <sup>2</sup>
2015	22,80 kWh pro m <sup>2</sup>
2016	25,57 kWh pro m <sup>2</sup>
2017	24,71 kWh pro m <sup>2</sup>
2018	25,30 kWh pro m <sup>2</sup>

Damit wurde das Ziel eines 2 1/2-I-Gebäudes erreicht.

Zum Vergleich: beim Gebäude der alten Dollinger-Realschule wurde im Jahr 2012 ein Heizenergieverbrauch von 90,96 kWh festgestellt (BGF = 10.332 m<sup>2</sup>).

### Stromverbrauch (Energiebericht)

Der Stromverbrauch der neuen Dollingerealschule liegt 2018 für 3 Gebäudeteile bei 19,69 kWh/qm. Die Schule liegt bei 20,23 kWh/qm. Der Verbrauch der alten Dollingerrealschule lag bei 11,61 kWh/qm.

Der Mehrverbrauch resultiert u .a. aus einer Aufzugsanlage, der Lüftungsanlage und vor allem einer flächendeckenden Beamerausstattung in den Klassenzimmern.