



Beschlussvorlage

Nr. 119/2019

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
---------------------	---

AZ./Datum:	/21.06.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	09.07.2019
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	11.07.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2019

**Neubau Maickler-Grundschule
Bericht und Beschluss des Planungskonzeptes**

Bezug:

Beschlussvorlage 027/2017 (GR – öffentlich 04.04.2017)
Beschlussvorlage 052/2018 (GR – öffentlich 19.06.2018)
Beschlussvorlage 077/2018 (GR – öffentlich 17.07.2018)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt den Bericht zum Stand der Planung und Kostenfortschreibung (Basis: vertiefte Kostenschätzung gemäß HOAI Leistungsphase 2) für den Neubau der Maickler-Grundschule zur Kenntnis und beschließt:

1. Die vorliegende Vorplanung (HOAI Leistungsphase 2) wird zur Vorbereitung des Baubeschlusses bis zur Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphase 3) unverändert fortgeführt.
2. Das Budget für die Gesamtmaßnahme wird im Hinblick auf die bis zur Vergabe erwarteten Baupreissteigerungen und Unvorhergesehenes auf 25 Mio. € erhöht und in der Haushalts- und Finanzplanung entsprechend abgebildet.

3. Die in der Auslobung zugrunde gelegte Kostenobergrenze von 17,14 Mio. € (ohne Baukostenindexierung und Unvorhergesehenes) wird entsprechend auf 18,84 Mio. € angepasst und bis zur Vergabe der wesentlichen Gewerke (Abschluss HOAI Leistungsphase 6) quartalsweise entsprechend dem Baupreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg fortgeschrieben.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.04.2017 beschlossen, den Neubau der Maickler-Grundschule auf Grundlage des damals beschlossenen Raumprogramms (Anlage 1 zur Vorlage Nr. 027/2019) weiterzuverfolgen. Die Kostenobergrenze für das Vergabeverfahren mit Realisierungswettbewerb betrug 17,14 Mio. €; die erwarteten Baupreissteigerungen sowie Unvorhergesehenes waren in dieser Summe ausdrücklich nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Baupreissteigerungen samt Unvorhergesehenem wurde das Budget für die Maßnahme einschließlich Tiefgarage und Freianlagen auf 20 Mio. € festgelegt und in der Haushalts- und Finanzplanung entsprechend abgebildet.

Nach Abschluss des kombinierten Vergabe- und Wettbewerbsverfahrens wurde der Wettbewerbsplan des Augsburger Architekturbüros Löhle Neubauer Architekten BDA pmbb (Augsburg) durch Gemeinderatsbeschluss vom 19.06.2018 (Beschlussvorlage Nr. 052/2018) bestätigt; der Gemeinderat entsprach damit der einstimmigen Empfehlung des Preisgerichts.

Die eingeforderten Kostenprognosen der ersten drei Preisträger wurden von einem externen Büro plausibilisiert und dem Grunde nach bestätigt.

Zur planerischen Ausarbeitung des Wettbewerbsergebnisses wurde neben der Gebäudeplanung insbesondere die Fachplanung vorangetrieben (Technische Gebäudeausrüstung, Freianlagen); vgl. Beschlussfassung des Gemeinderats vom 17.07.2018 (Beschlussvorlage Nr. 077/2018).

2. Erste Beauftragungsstufe – Grundlagenermittlung / Vorplanung

Die beauftragten Planungsbüros haben im Laufe des zurückliegenden Jahres die Wettbewerbsplanung in enger Abstimmung mit den Fachämtern der Verwaltung unter Einbeziehung der Schulleitung der Maickler-Grundschule weiterentwickelt. Zur Unterstützung bei der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben hat die Verwaltung das Ingenieurbüro Sprojekt (Ostfildern) hinzugezogen. Um bereits in dieser frühen Projektphase möglichst verlässliche Aussagen zu den zu erwartenden Baukosten machen zu können, wurden die Planer mit einer vertieften Kostenschätzung beauftragt, die durch das Büro Sprojekt mittels einer eigenen, unabhängigen Rechnung verifiziert wurde. Als Abschluss der ersten Beauftragungsstufe liegt nun die Vorplanung gemäß HOAI Leistungsphase 2 vor.

3. Bauliche Anpassungen mit fortschreitender Planungstiefe

Der Wettbewerbsentwurf hat im Zuge der Vorplanung wesentliche Änderungen erfahren, die im Wesentlichen auf berechnete Hinweise der Fachplaner zurückgehen und vom Architekturbüro zum Zeitpunkt des Wettbewerbs nicht vorhersehbar waren. Weitere Anpassungen resultieren – wie in dieser Planungsphase üblich – aus der vertieften Einbeziehung der künftigen Nutzer. Im Folgenden die wesentlichen Änderungen in Kürze:

a) Raumbedarf für technische Installationen (Lüftung / Schwachstrom)

Im Wettbewerbskonzept gingen die Architekten richtigerweise davon aus, zur Sicherstellung der Raumluftqualität eine mechanische Lüftungsanlage zu benötigen. Dies ergab sich aus der Raumgeometrie der Unterrichtsräume, die gemäß den geltenden Richtlinien eine konventionelle Fensterlüftung ausschloss. Allerdings wiesen die von den Architekten angenommenen Leitungsquerschnitte der Lüftungsanlage nicht die tatsächlich erforderliche Größe auf. So mussten in den Obergeschossen zusätzliche vertikale Schächte in den Grundriss integriert werden. Im Untergeschoss der Tiefgarage und den zugehörigen Technikräumen verhielt es sich ähnlich, so dass auch hier zusätzliche Kubatur für den Leitungsverzug geschaffen werden musste.

b) Schülergarderoben

Bei der Festlegung des Raumprogramms waren konventionelle Schülergarderoben vorgesehen. Erst im Zuge der vertieften Einbeziehung der Nutzer stellte sich heraus, dass der vorgesehene Typus der Ganztagschule („Clusterschule“; konzeptionell ausdrücklicher Wechsel von Straßenschuhen zu Gunsten von Hausschuhen; ferner zentrales Ablegen der Schulranzen in der Garderobe) mit weitergehenden räumlichen Anforderungen verbunden ist: Tatsächlich wird je Cluster ein zentraler Garderobebereich benötigt.

c) Nachhaltiges Tragwerkskonzept

Das Tragwerkskonzept der Wettbewerbsplanung sah durchgängig tragende Wände vor, die eine spätere Anpassung der Grundrisse unmöglich gemacht hätten. Im Hinblick auf die vorgesehen Nutzungsdauer der Schule (Abschreibungszeitraum 50 Jahre) und die dynamischen Änderungen im Bildungssektor wird eine derart „statisch“ festgeschriebene Grundrissplanung von der Verwaltung als nicht verantwortbar eingeschätzt. Daher wurde das Tragwerkskonzept in einer Weise optimiert, welche künftig in den Obergeschossen Grundrissänderungen grundsätzlich ermöglicht.

d) Gründung

Weitergehende Baugrunduntersuchungen und höhere Lasten aus dem vorgenannten Tragwerkskonzept wirken sich auf die Gründung aus, welche aufwändiger ausgeführt werden muss als bislang angenommen.

e) Raumhöhen / Optimierungen

Durch die Reduzierung der lichten Raumhöhen über alle Obergeschosse auf jeweils 3 m und durch eine intensive Grundrissoptimierung konnte der Kubaturvergrößerung entgegengewirkt werden. Die Kubatur des Gebäudes überschreitet laut dem aktuellen Entwurfsstand mit ca. 19.145 m³ nur knapp den in der Vorlage 027/2017 zur Kostenprognose angenommenen Wert von 19.000 m³.

4. Einsparpotentiale

Seitens der Planer wurde auf Veranlassung der Verwaltung eine Liste mit Einsparpotenzialen aufgestellt. Hierbei handelt es sich im westlichen um Reduzierung der bislang vorgesehenen Standards auf ein noch vertretbares Maß (z.B. konventionelle Heizkörper anstelle von Fußbodenheizung).

Aus Sicht der Verwaltung sind nicht alle Einsparvorschläge im Sinne eines nachhaltigen Gebäudebetrieb realisierbar. Die Verwaltung wird hierzu in der Sitzung vortragen. Über die verbindliche Umsetzung der Einsparpotenziale ist zum Teil kurzfristig, zum Teil im Zuge der weiteren Planung zu beschließen.

5. Erforderliche Anpassung der Baukostenentwicklung

In der Vorlage 027/2017 wurde von einer jährlichen Baukostensteigerung i.H.v. 3 % ausgegangen. Dies entsprach den Durchschnittswerten der vorangehenden Jahre. In dem damals beispielhaft angegebenen Zeitraum (3. Quartal 2016 bis 3. Quartal 2018) betrug die tatsächliche Baukostensteigerung jedoch 8,8 %.

6. Erforderliche Anpassung der Fortschreibungsdauer der Baukostenentwicklung

In der Vorlage 027/2017 wurde die erwartete jährliche Baukostensteigerung in der Kostenprognose lediglich bis zum 3. Quartal 2018 berücksichtigt. Der Zeitraum vom 4. Quartal 2018 bis zum 4. Quartal 2020 (angestrebter Vergabezeitpunkt der wesentlichen Bauleistungen) wurde nicht berücksichtigt. Entgegen den ursprünglichen Annahmen ergab sich eine deutliche Verlängerung des Planungszeitraums zwischen Wettbewerbsabschluss und Vergabe der Bauleistungen; die Verlängerung ist auf ganz unterschiedliche Faktoren zurückzuführen, zu denen die Verwaltung mündlich Stellung nehmen wird.

Unter Berücksichtigung des verlängerten Planungszeitraums und der Marktdynamik muss bis zum Abschluss der Vergaben realistischerweise ein weiterer Anstieg der Baupreise um 10,7 % einberechnet werden.

7. Kostenentwicklung nach korrigierter Berechnungsmethode der Verwaltung

Prognose BV 027/2017 Ohne Baukostenindex / UV	ca. 17,14 Mio. €	
+ zus. Gebäudekubatur	+ ca. 1,20 Mio. €	
+ Mehraufwand Gründung	+ ca. 0,50 Mio. €	
Prognose neu gesamt Ohne Baukostenindex / UV	ca. 18,84 Mio. €	
+ Baukostenindex von 3/2016 bis 3/2018	ca. 1,13 Mio. €	6 % (3% pro Jahr)
+ Baukostenindex von 3/2016 bis 3/2018 korrigiert	ca. 0,53 Mio. €	2,8 %
+ Baukostenindex 3/2018 bis Q4/2020 (Progn.)	ca. 2,19 Mio. €	10,7 %
Prognose neu gesamt Ohne UV	ca. 22,70 Mio. €	
+ UV	ca. 2,27 Mio. €	10 %
Prognose neu gesamt	ca. 24,97 Mio. €	

8. Vertiefte Kostenschätzung der Architekten und Fachplaner (Kostenstand Stand 01. Quartal 2019, Planungsstand 25.06.2019)

Kostenschätzung KG 200 - 700	ca. 20,73 Mio. €	Stand Q1/2019
+ Baukostenindex 1/2019 bis Q4/2020 (Progn.)	ca. 1,75 Mio. €	8,4 %
+ UV	ca. 2,25 Mio. €	10 %
Prognose neu gesamt	ca. 24,73 Mio. €	

9. Fazit

Das Gebäude kann ohne funktionale Einschränkungen nicht mehr weiter optimiert werden. Das unter Ziffer 4 erläuterte Einsparpotential beträgt maximal ca. 700 T€.

Die unter Ziffer 7 und 8 dargestellten Berechnungsmodelle differieren geringfügig. Es zeichnet sich jedoch eindeutig ab, dass das vorgesehene Budget von 20 Mio. € nicht eingehalten werden kann.

Festzuhalten ist, dass der Großteil der prognostizierten Budgetüberschreitung aus der Annahme weiterhin stark steigender Baupreise resultiert und nicht aus baulichen Anpassungen.

10. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterführung der Planung auf dem derzeitigen Stand bis zum Abschluss der Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphase 3). Zum Abschluss der Entwurfsplanung wird eine detaillierte Kostenberechnung vorliegen, die dem Baubeschluss des Gemeinderats zu Grunde gelegt werden soll.

Im Zuge der Entwurfsplanung sollen alle Möglichkeiten zur Präzisierung der Kosten genutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 21100102 Maßnahme 202 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges: Das Gesamtbudget für die Maßnahme ist gemäß Beschlussfassung (Ziffer 2 des Beschlussvorschlags) in der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Johannes Berner
Erster Bürgermeister

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: