

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 28.09.2021		
Beratungspunkt	<b>Realschule / Neubau - 2. Sachstandsbericht und Entscheidung Einsparungsoption Turnhalle</b>		
Anlagen	Anlage 1 - Einspar- und Entscheidungspakete Anlage 2 - BKI-Vergleichsobjekte Anlage 3 - Varianten Sporthallen Anlage 4 - Stellungnahme Tourismus und Marketing		
Kontierung	Co. 7211004.001.010.00, SK 9611 000		
Gäste	Herr Dirk Anhorn, Atrium Projektmanagement GmbH		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum
	4-027/21	Projekt-NÖ GR-Ö	30.03.2021 22.06.2021
	4-037/21	Projekt-NÖ GR-Ö	15.07.2021 27.07.2021
	4-046/21	GR-Ö	27.07.2021

Erläuterungen:

Nach Vorstellung des 1. Sachstandsberichtes am 11. Mai 2021 wurde das Projekt entsprechend den Beschlüssen weiterbearbeitet. Im Folgenden wird der 2. Sachstandsbericht zum Neubau der Realschule mit Dreifeldturnhalle dargestellt.

**1. Leistungsstand**

Ende August 2021 konnten die Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) und die Vorplanung (Leistungsphase 2) erfolgreich abgeschlossen und mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) fortgeföhren werden. Unter Federföhhrung der Verwaltung und in regelmäßiger Abstimmung mit der Leitung der Realschule wurde der Planungsprozess weiter vertieft.

Hierzu wurden die nachfolgenden weiteren Fachplaner beauftragt:

- Zertifizierung Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg (NBBW): Stahl+Weiß, PartGmbH, 79100 Freiburg
- Notfall- und Gefahrenmanagement: S+K Ingenieurgesellschaft mbH, 70565 Stuttgart

In Abstimmung mit der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (KEG) erfolgten verschiedenste Abstimmungen unter anderem zur südlichen Feuerwehruzufahrt und zur Aufstellung des Bebauungsplans.

**2. Kenntnisgabe aus dem Projektbeirat**

Am 15. Juli 2021 fand eine Projektbeiratssitzung statt, in welcher - aufgrund der bereits im 1. Sachstandsbericht thematisierten Kostenentwicklung - hauptsächlich über Einsparmaßnahmen beraten wurde.

Dazu wurden von Verwaltung und Planern insgesamt drei aufeinander aufbauende Einspar- bzw. Entscheidungspakete erarbeitet, welche der in **Anlage 1** beigefügten tabellarischen Aufstellung entnommen werden können. Alle Einsparungspakete haben keine Eingriffe in die pädagogischen Flächen.

Während das „Entscheidungspaket 1“ nur geringe Änderungen auf die bisherige Planung hat, ziehen die Einsparmaßnahmen des „Entscheidungspaket 2“ bereits deutliche Änderungen nach sich. Beispielsweise werden die Lüftungsgeräte vom Untergeschoss auf das Dach versetzt.

Das „Entscheidungspaket 3: Sporthalle“ betrifft ausschließlich die Ausführung der Sporthalle und neben der Frage des Dachtragwerks vor allem die wesentliche Fragestellung, ob eine Veranstaltungshalle oder eine reine Schul- und Vereinssporthalle umgesetzt werden soll und stellt damit eine sehr deutliche Änderung dar.

Nach eingehender Beratung wurden folgende Einsparungsmaßnahmen durch den Projektbeirat beschlossen:

- a) Umsetzung des Einsparungspakets 2 unter Berücksichtigung folgender zusätzlicher Einsparungen.
- b) Der Sonnenschutz soll an der Südseite beweglich, an der Nordseite feststehend ausgeführt werden. Dies soll im Zuge der Planungen weiter untersucht werden.
- c) Zusätzlich soll die im Paket 3 enthaltene Maßnahme „Dachbinder der Sporthalle in Stahlbeton statt Holz auszuführen“ ebenfalls umgesetzt werden.

Eine Entscheidung über die Ausführung der Sporthalle erfolgte nicht, da dies aus Sicht der Verwaltung und des Projektbeirats durch den Gemeinderat zu entscheiden ist.

Als weiteres Thema wurde aus der Mitte des Projektbeirats um Prüfung verschiedener Vergleichsobjekte aus dem Baupreisindex (BKI) gebeten, um diese zum geplanten Realschulneubau entsprechend ins Verhältnis zu setzen.

Die Projektsteuerung hat BKI-Vergleichsobjekte in einer Tabelle dem Planungsstand vom 26. März 2021 gegenübergestellt - **Anlage 2**. Ein eins-zu-eins-Vergleich ist dabei allerdings problematisch, da sich bei Clusterschulen mit dem Gebäudetypus Schule, der Digitalisierung und mechanischer Lüftung der technische Standard deutlich verändert hat.

Dabei hat sich der Kostenkennwert des aktuellen Planstandes der Realschule im Vergleich zu dem vom 26. März 2021 erhöht, obwohl - absolut gesehen - Kosteneinsparungen vorgenommen wurden: Die Flächen wurden um ca. 10 %, die Kosten aber nur um ca. 5 % verringert. Dies ist dadurch begründet, dass die Flächenreduzierung nur Technikräume im Untergeschoss betrifft, diese sind weniger kostenintensiv als Schulräume.

Anderes stellt sich dies bei der Sporthalle dar. Hier reduziert sich der Kostenkennwert zum bisherigen Planungsstand deutlich, da sowohl erdüberdeckte Technikflächen im Untergeschoss verkleinert, als auch qualitative Einsparungen, z.B. durch die Änderung des Holzträgers zu Stahlbetonträgern oder Einsparungen in der Gebäudetechnik vorgenommen werden konnten.

### 3. Kostenstand

Im Rahmen des 1. Sachstandsberichts wurde eine erste Kostenschätzung in Höhe insgesamt **45.800.000,00 €** brutto einschließlich 5% Projektreserve und Berücksichtigung des Umsatzsteuerausgleichs vorgelegt.

Es haben sich alle Fraktionen ausdrücklich zum Neubau der Realschule bekannt, jedoch mit der Maßgabe, die Planung nochmals eingehend zu prüfen, um merkliche und verantwortbare Kosteneinsparungen vorzunehmen.

Die oben genannten Einsparpakete, die bereits durch den Projektbeirat entschieden wurden, bedeuten eine Verringerung der Kosten um 3.400.000,00 €. Die Kostenschätzung liegt somit bei **42.400.000,00 €** brutto einschließlich 5% Projektreserve und Berücksichtigung des Umsatzsteuerausgleichs.

### 4. Einsparungsvorschläge für die Sporthalle

Im ursprünglichen Konzept, welches im Rahmen des 1. Sachstandsberichts vorgestellt wurde, war die Sporthalle noch als komplette Veranstaltungshalle für 1.000 Personen mit einer über die ganze Hallenlänge verlaufenden Tribüne geplant. Hierzu wäre allerdings ein großer Technikbereich als zusätzlicher seitlicher Baukörper im Untergeschoss notwendig geworden. Diese große Variante wurde mit dem Entscheidungspaket 2 bereits durch den Projektbeirat abgeschlossen.

Es stehen nun zwei Varianten zur Entscheidung an. Beide Varianten finden sich auch in den in **Anlage 1** dargestellten Entscheidungspaketen wieder. Die Variante 1 ist dabei Teil des Entscheidungspakets 2. Die Variante 2 ist im Wesentlichen das Entscheidungspaket 3.

Die Grundrisse der beiden Varianten sind in der **Anlage 3** dargestellt. Zur Verdeutlichung sind die entscheidungsrelevanten Bereiche farbig hervorgehoben.

#### Variante 1: Sportveranstaltungshalle

Diese sogenannte Sportveranstaltungshalle ist für eine Nutzung von 600 Personen ausgelegt und bietet mit einer Mitteltribüne, einem Foyer, einem Bewirtungsraum sowie den erforderlichen sanitären Anlagen die Möglichkeit für Sportveranstaltungen mit Publikum oder auch kulturelle Veranstaltungen.

Der gesamte Umkleidebereich sowie die für Veranstaltungen benötigten, zusätzlichen sanitären Anlagen sind in einem erdüberdeckten Annex im Untergeschoss (Achse A-B / 1-11) untergebracht.

Diese Variante ist in den bereits genannten Kosten in Höhe von 42.400.000,00 € brutto einschließlich 5% Projektreserve und Berücksichtigung des Umsatzsteuerausgleichs enthalten.

## **Variante 2: Reine Schul- und Vereinssporthalle**

Als zusätzliche Einsparungsmöglichkeit wurde eine reine Schul- und Vereinssporthalle – die weder über eine Tribüne, Bewirtungsmöglichkeiten sowie die hierfür erforderlichen sanitären Anlagen verfügt - geplant.

Neben dem Entfall der vorgenannten Flächen und Räumlichkeiten erübrigt sich auch deren Ausstattung, vor allem aber der im vorherigen Abschnitt unter Variante 1 beschriebene, erdüberdeckte Annex im Untergeschoss. Das verbleibende Raumprogramm ist bei Variante 2 kompakt in einem Grundriss, mit über beide Stockwerke gleicher Grundfläche, untergebracht.

Durch Umsetzung der Variante 2, der reinen Schul- und Vereinssporthalle, ist eine weitere Kostenersparnis in Höhe von 400.000,00 € möglich.

Es würden sich damit Gesamtkosten für den Neubau der Schule und Sporthalle in Höhe von **42.000.000,00 €** brutto einschließlich 5% Projektreserve und Umsatzsteuerausgleich ergeben.

Die Sportstättenförderung wird bei beiden Varianten unverändert in Aussicht gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Variante 2 zwar eine Möglichkeit zu einer deutlichen Einsparung dar, jedoch ist diese im Verhältnis zu den nicht unerheblichen Einschränkungen einer künftigen Nutzung zu sehen.

Gegen die Variante 2 spricht insbesondere, dass bauliche Entscheidungen getroffen würden, welche später nicht mehr geändert oder ergänzt werden könnten.

Von Seiten der Vereine wird seit Jahren darum gebeten, beim Neubau einer Sporthalle adäquate Möglichkeiten zur Bewirtung zu schaffen. Das Amt für Tourismus und Marketing hat deshalb am 30. Juli 2021 eine Stellungnahme abgegeben - **Anlage 4**.

## **5. Terminplanung**

Im Rahmen der beginnenden Entwurfsplanung wurde auch der Rahmenterminplan (Meilensteinterminplan) weiter ausgearbeitet.

Hierbei ist zu beachten, dass für die Einhaltung des Terminplans eine Entscheidung zur Sporthalle benötigt wird. Zwar konnte in den letzten Wochen konzentriert an der Realschule weitergeplant werden, doch muss der Fokus nun auf die Planungen der Sporthalle gelegt werden. Realschule und Turnhalle müssen auf den gleichen Planfortschritt gebracht werden.

Dies spiegelt sich auch in den nachfolgenden Terminen wieder

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • Vorentwurfsplanung:                            | Juli 2021 (abgeschlossen) |
| • Entwurfsplanung Schule:                        | August 2021 – März 2022   |
| • Entwurfsplanung Sporthalle:                    | Oktober 2021 – März 2022  |
| • Genehmigungsplanung und Einreichung Bauantrag: | Mai 2022                  |
| • Ausführungsplanung Rohbau:                     | September 2022            |
| • Ausschreibung und Vergabe Erdarbeiten:         | Dezember 2022             |
| • Ausschreibung und Vergabe Rohbau:              | Juni 2023                 |
| • Baubeginn Vorabmaßnahmen:                      | Juni 2023                 |
| • Baubeginn Rohbau:                              | Juli 2023                 |
| • Fertigstellung Gesamtprojekt:                  | Oktober 2025              |

1
2
5
6
7
<u>BM</u>
<u>IN</u>

Beschlussvorschlag:

1. Der 2. Sachstandsbericht zum Neubau der Realschule mit Dreifeldturnhalle im Konversionsgebiet wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Sporthalle soll in der Variante 1 als Sportveranstaltungshalle mit Tribüne und Bewirtungsraum weiterverfolgt werden.

Beratung: