

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 12.04.2022		
Beratungspunkt	Realschule / Neubau - 3. Sachstandsbericht		
Anlagen	Anlage 1 - Planunterlagen Anlage 2 - Statusbericht Nr. 2 Anlage 3 - Kostenkontrolle Gesamtkosten Anlage 4 - Kostenkontrolle Schule Anlage 5 - Kostenkontrolle Sporthalle		
Kontierung	Co 7.211004.001.010.00, SK 9611 000		
Gäste	Herr Stefan Peters a l s h sander.hofrichter architekten GmbH Herr Dirk Anhorn, Atrium Projektmanagement GmbH		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum
	4-022/21	Projekt-NÖ	30.03.2021
	4-027/21	GR-Ö	11.05.2021
		GR-Ö	22.06.2021
	4-051/21	Projekt-NÖ	15.07.2021
		GR-Ö	28.09.2021
		Projekt-NÖ	02.02.2022

Erläuterungen:

Nach Vorstellung des 2. Sachstandsbericht in der Sitzung am 28. September 2021 wurden die Planungen für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle entsprechend der Hinweise und der Beschlüsse aus dem Gemeinderat weiterverfolgt.

1. Leistungsstand

Die Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung (von insgesamt 9 Leistungsphasen) wurde mit der Erarbeitung des entsprechenden Planstands und der zugehörigen Kostenberechnung erfolgreich abgeschlossen.

Unter Federführung der Verwaltung und in steter Abstimmung mit den Planern, der Projektsteuerung und der Leitung der Realschule wurde der Planungsprozess weiter vertieft. Außerdem ist das Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Donaueschingen und Herr Manfred Kemter, als ehrenamtlich Beauftragter für die Belange von Menschen mit Behinderung, in den Planungsprozess einbezogen.

In Abstimmung mit der Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (KEG) erfolgten verschiedenste Abstimmungen. Unter anderem konnte die nördliche und die südliche Zufahrtssituation, einschließlich der erforderlichen Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen, auf Grundlage konkreter Ausführungsplanungen nun verbindlich festgelegt werden. Auch diverse Schnittstellen zu den Planungen des umgebenden Bürgerparks wurden koordiniert. Ein für das Baugenehmigungsverfahren benötigtes Lärmgutachten wurde beauftragt.

Herr Stefan Peters, a lsh sander.hofrichter architekten GmbH, wird den Planstand in der Sitzung vorstellen – **Anlage 1**.

Der Abschluss der Entwurfsplanung wurde durch die Projektsteuerung in Abstimmung mit der Verwaltung im Statusbericht Nr. 2 - März 2022 - dokumentiert. Dieser ist als **Anlage 2** der Sitzungsvorlage beigefügt. Neben einer ausführlichen Stellungnahme zum Projekt- und Planungsstand sind auch wesentliche Informationen zu den Baukosten, Darstellung der Kostenentwicklung bzw. die Plausibilitätsprüfung in der aktuellen Kostenberechnung enthalten.

Herr Dirk Anhorn, Atrium Projektmanagement GmbH, wird die wichtigsten Fakten des Berichts in der Sitzung darstellen.

2. Kenntnisgabe aus dem Projektbeirat

Am 2. Februar 2022 fand eine weitere Projektbeiratssitzung statt.

Neben der Vorstellung des aktuellen Planungs- und Terminstands wurden hauptsächlich die nachfolgenden Themenschwerpunkte behandelt:

- Auf Grundlage der normativ geforderten und in Zusammenarbeit mit der Schulleitung durchgeführten Risikobewertung wurde das sogenannte Notfall- und Gefahren-Reaktions-System (NGRS) vorgestellt, welches im Standard Grad 2 geplant werden soll. Ein NGRS des Grad 2 ermöglicht Sprachkommunikation zwischen der auslösenden und der hilfeleistenden Stelle. Eine Aufschaltung auf die Polizei ist über einen externen Dienstleister geplant. Des Weiteren können in das NGRS weitere benötigte Funktionen wie z.B. interne Kommunikation, Durchsagen oder Pausengong integriert werden, wodurch die hierfür sonst zusätzlich erforderlichen Anlagen entfallen können. Ein NGRS des Grad 2 ist in der Kostenberechnung enthalten. Bei einem NGRS des Grad 1 verbliebe der Alarm im Gebäude, eine externe Aufschaltung wäre dauerhaft nicht möglich. Ein NGRS des Grad 3 unterscheidet sich vom Grad 2 im Wesentlichen nur noch durch eine geringere Ausfallsicherheit und einen größeren Kommunikationsabstand im Raum.
- Des Weiteren wurde im Projektbeirat ein Zwischenstand der Baukosten anhand einer vertieften Kostenschätzung vorgestellt. Hier hatten sich bereits Baukostensteigerungen abgezeichnet. Diese wurden transparent dargestellt, getrennt nach Steigerungen aus Planungsfortschritt und Baupreissteigerung / Marktgeschehens. Hierbei hatten sich in der Hochrechnung des Projektsteuerers Gesamtbaukosten in Höhe von 47.000.000,-- € brutto (Kostengruppe 200-700) ergeben. Der weit größere Anteil dieser Steigerung ergab sich begründet durch Baupreissteigerung / Marktgeschehen. Die prognostizierten Gesamtbaukosten (bis zur Vergabe) beliefen sich unter Annahme verschiedener Baupreissteigerungen von 3% (48.400.000,-- €) bis 7% (50.300.000,-- €) brutto. Hierbei wurden 5% Projektreserve und der Umsatzsteuerausgleich berücksichtigt.
- Durch den Projektbeirat wurde entschieden, im Zuge der Ausführungsplanung weiterhin Einsparmöglichkeiten zu prüfen.

- Auch die Projektlaufzeit bzw. die Bauzeit hat maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Baukosten. Um den bisher geplanten Fertigstellungstermin (Oktober 2025) zu halten und einen etwas früheren Baubeginn zu erreichen, werden - gemäß Abstimmung im Projektbeirat - die nun folgenden Planungs- bzw. Leistungsphasen, die Baugenehmigungsplanung (LP 4) und die Ausführungsplanung (LP5) parallel bearbeitet. Dieses Vorgehen ist problemlos möglich und durchaus üblich.

3. Kostenstand

Die Baukostenentwicklung ist aktuell einer außergewöhnlichen Dynamik unterworfen und nach den aktuellen Veränderungen der geopolitischen Situation schwer bis kaum einzuschätzen. Zuletzt waren die höchsten Baupreissteigerungen seit 50 Jahren zu verzeichnen.

Die Prüfung der Baukosten ist im Statusbericht des Projektsteuerers unter Punkt 6 / Kostenkontrolle und insbesondere Punkt 6.4 / Plausibilitätsprüfung der Kostenberechnung, sowie den dazugehörigen Anlagen, enthalten.

Gemäß der aktuellen Kostenberechnung vom 7. März 2022, auf Grundlage der abgeschlossenen Entwurfsplanung, ergeben sich für die Kostengruppen 200 – 700 Gesamtbaukosten in Höhe von **47.704.986,83 € brutto** einschließlich 5% Projektreserve und Berücksichtigung des Umsatzsteuerausgleichs - **Anlage 3** (Kostenkontrolle Gesamtkosten).

Die Aufteilung, welche Anteile auf den Neubau der Schule und welche auf den Neubau der Sporthalle entfallen, sind in **Anlage 4** (Kostenkontrolle Schule) und **Anlage 5** (Kostenkontrolle Sporthalle) ersichtlich.

Der aktuellen Kostenberechnung liegt der Baupreisstand des 4. Quartal 2021 zugrunde. Ein aktuellerer Baupreisstand (1. Quartal 2022) liegt seitens des statistischen Landesamts derzeit noch nicht vor.

Nur ein verhältnismäßig kleiner Anteil der Kostensteigerung - im Vergleich zur Kostenschätzung - in Höhe von ca. 1% der Baukosten ist auf die zwischenzeitlich weitergeführte und vertiefte Planung zurückzuführen.

Die Gründe wurden dem Projektbeirat bereits erläutert:

- Konstruktive Änderung Konsolausbildung Fassade
- Planungsvertiefung Sonnenschutzlamellen
- Planungsvertiefung Wandausbildung
- Ergänzung Fassade OG
- Erweiterung Drainage und Anschluss an Vorflut
- Erhöhung Raumhöhe Mensa und Rampe auf Bühne
- Umstellung Fassade Innenhöfe auf Pfosten-Riegel-Fassade aufgrund technischer Anforderungen
- Umstellung Fassade Stahlbeton (öffentlicher Raum)
- Umsetzung nicht brennbare Dämmung Sportboden (Brandschutz)
- Überarbeitung Tragwerk der Sporthalle aufgrund statischer Notwendigkeiten

Der größte Anteil der Kostensteigerung (ca. 10% der Baukosten) ist somit auf die eingangs erwähnte allgemeine Baukostensteigerung zurückzuführen.

Um einen möglichen weiteren Preisanstieg bis zur Ausschreibung im Jahr 2023 einschätzen zu können, werden unter Punkt 6.6 des Statusberichts Projektsteuerung mehrere Szenarien bzw. prozentuale Aufschläge betrachtet. Auf dieser Grundlage empfiehlt die Projektsteuerung eine Baupreissteigerung von 7,5% bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Ausgehend vom aktuellen Kostenstand in Höhe von rund 47.704.986,83 € brutto wären dies ca. 3.600.000,-- €.

Somit ergeben sich nach derzeitigem Erkenntnisstand für das Jahr 2023 prognostizierte Gesamtbaukosten für Schule und Sporthalle in Höhe von **51.300.000,-- € brutto** einschließlich 5% Projektreserve und Berücksichtigung des Umsatzsteuerausgleichs.

4. Fördermittel

Bezüglich der zu erwartenden Fördermittel aus Schulbauförderung und Sportstättenförderung sind derzeit keine größeren Verschiebungen im Vergleich zu den letzten Sachstandsberichten zu erwarten.

Der Antrag auf Schulbauförderung wurde eingereicht. Erste Rückmeldung seitens des Regierungspräsidiums ist, dass der Antrag sehr strukturiert aufgestellt ist.

Gegenüber dem Regierungspräsidium wurde, entsprechend den Anregungen aus den Reihen des Gemeinderats, aufgezeigt, dass im Bestandsgebäude der Realschule die notwendigen Flächen entsprechend des Räumlich-Pädagogischen Konzeptes nicht umgesetzt werden könnten. Anhand eines Soll-Ist-Abgleichs der Flächen in den einzelnen Räumlichkeiten des Bestandsgebäudes wurde ein höherer, tatsächlicher Flächenbedarf nachgewiesen, als es die Schulbauförderrichtlinie mit Blick auf die anrechenbare Programmfläche zulässt.

Außerdem wurde anhand einer (groben) Anpassung der Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes dargelegt, dass der Neubau wirtschaftlicher als eine eventuelle Sanierung mit Teilabriss/Erweiterung im Bestand ist.

Der Argumentation ist das Regierungspräsidium leider nicht gefolgt und verweist auf die Regularien der Förderrichtlinien.

Mit einem Schreiben an Abgeordnete und Städtetag wurde um Unterstützung zur Erzielung höherer Fördermittel gebeten. Förderübersichten von Seiten des Städtetags zeigen, dass Donaueschingen hier nicht allein betroffen ist: Im Vergleich mit anderen Schulprojekten im Land ergibt sich eine ähnliche Fördersituation.

Weitere Förderungen (z.B. Lüftung) werden ergänzend beantragt. Hier werden nach derzeitigem Stand jedoch keine allzu hohen Fördersummen zu generieren sein.

5. Terminplanung

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

Nachfolgend sind die wesentlichen Rahmentermine aufgeführt. Wie bereits unter Punkt 2 erwähnt, werden Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung parallel bearbeitet.

- Abschluss Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) März 2022
- Freigabe Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 4) und Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) März 2022
- Einreichung Baugesuch Mai 2022
- Ausschreibung und Vergabe Erdarbeiten Juli - November 2022
- Ausschreibung und Vergabe Rohbau: August 2022 - Februar 2023
- Baubeginn Vorabmaßnahmen: November 2022
- Baubeginn Erdarbeiten: Februar 2023
- Baubeginn Rohbau: April 2023
- Fertigstellung Gesamtprojekt: Oktober 2025

1
2
5
6
7
9
IN
OB

Beschlussvorschlag:

Der 3. Sachstandsbericht zum Neubau der Realschule mit Dreifeldturnhalle im Konversionsgebiet wird zur Kenntnis genommen.

Beratung: