

Statusbericht Nr. 3

Bericht zum Planungsstand August 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation.....	2
2. Ziel des Berichts.....	2
3. Projektbeteiligte.....	2
4. Beauftragungsstand Planungsleistungen	3
5. Grundlage und Planungsstand	3
5.1. Grundlage	3
5.2. Planungsstand Architekt.....	3
5.3. Planungsstand Freianlagenplanung	3
5.4. Planungsstand Tragwerksplanung	3
5.5. Planungsstand HLS/MSR-Planung.....	3
5.6. Planungsstand Stark- und Schwachstromplanung.....	3
5.7. Planungsstand Brandschutzplanung	3
5.8. Planungsstand Küchenplanung	4
5.9. Planungsstand Fachraumplanung	4
5.10. Planungsstand Bauphysik	4
5.11. Planungsstand Baugrundgutachten.....	4
6. Kostenstand	4
6.1. Freigegebene Kostenberechnung	4
6.2. Fortschreibung der freigegebenen Kostenberechnung aufgrund Planungsänderungen	5
6.3. Baupreis- und Kostenentwicklung seit Gemeinderatsitzung am 12.04.2022	6
7. Terminplanung	6

1. Ausgangssituation

Die Stadt Donaueschingen beabsichtigt einen Neubau einer fünfzügigen Realschule mit Erweiterungsoption sowie einer Dreifeldsporthalle auf dem Konversionsgelände in Donaueschingen.

Grundlage für den Neubau ist das räumlich-pädagogische Konzept mit zugehörigem Raumprogramm des Büro Schneidermeyer aus Stuttgart.

Die Stadt Donaueschingen hat 2019 einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle durchgeführt, aus dem das Architekturbüro sander.hofrichter architekten GmbH und das Landschaftsarchitekturbüro hofmann röttgen Landschaftsarchitekten BDLA als 1. Preisträger hervorgingen.

Im anschließenden VgV-Verhandlungsverfahren wurde beschlossen, die beiden Büros auf Grundlage ihres Wettbewerbsentwurfs mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Die weiteren Fachplanungsleistungen wurden in VgV-Verhandlungsverfahren bzw. beschränkt ausgeschrieben und vergeben.

Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) wurde abgeschlossen und liegt mit zugehöriger Kostenberechnung vor, die vom Bauherrn zur weiteren Planung freigegeben wurde. Der Bauantrag (Leistungsphase 4) ist eingereicht. Die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) wird derzeit erstellt. Die ersten Ausschreibungen werden vorbereitet (Leistungsphase 6).

2. Ziel des Berichts

Der Statusbericht Nr. 3 soll dem Bauherrn vor der Veröffentlichung der ersten Ausschreibungen als Zwischenbericht dienen.

3. Projektbeteiligte

Bauherr	Stadt Donaueschingen	Donaueschingen
Nutzer	Realschule Donaueschingen	Donaueschingen
Projektsteuerung	Atrium Projektmanagement GmbH	Reutlingen
Architektur	sander.hofrichter architekten GmbH	Ludwigshafen
Freianlagen	hofmann röttgen Landschaftsarchitekten BDLA	Limburgerhof
Tragwerksplanung	Breinlinger Ingenieure	Tuttlingen
Fachplanung HLS/MSR	IB Knaus + Zentner	Pfullendorf
Fachplanung Elektro	Raible + Partner	Eningen u. A.
Küchenplanung	Geisel GmbH	Reutlingen
Fachraumplanung	aha-laborplanung	Lenningen
Bauphysik, Bauakustik	IB Horstmann + Berger	Altensteig
Brandschutz	ash Brandschutz GmbH	Ludwigshafen
Baugrundgutachten	Smolczyk & Partner	Stuttgart
Vermessung	Grießhaber + Oberfell	Donaueschingen
Verkehrsplanung	BIT Ingenieure	Donaueschingen

Risikomanager	S+K Ingenieurgesellschaft	Stuttgart
NBBW-Nachweisführung und Gebäudesimulation	Stahl-Weiß PartGmbH	Freiburg
SiGeKo	Ingenieurbüro Sättele	Löffingen

4. **Beauftragungsstand Planungsleistungen**

Die oben aufgeführten Planungsbüros sind bis einschließlich der Leistungsphase 5 HOAI beauftragt.

5. **Grundlage und Planungsstand**

5.1. **Grundlage**

Die Grundlage des Statusberichts ist die vom Bauherrn freigegebene Entwurfsplanung (siehe in Planfred abgelegte Planunterlagen und Dokumente) und die vom Bauherrn freigegebene Kostenberechnung von ash vom 12.05.2022.

Des Weiteren sind die im Rahmen der Ausführungsplanung vorgestellten Ausarbeitungen maßgeblich.

5.2. **Planungsstand Architekt**

Die Architekten haben den Bauantrag abgestimmt, fertiggestellt und eingereicht.

Die Ausführungsplanung wird im M 1 : 50 zurzeit erarbeitet. Die Grundrisse sind als Rohbau- und Ausbaupläne in den Maßstab M 1 : 50 transferiert.

5.3. **Planungsstand Freianlagenplanung**

Im Rahmen der weiteren Planung wurden die Freianlagen weiter konkretisiert.

Insbesondere die Themen Bewässerung und Fassadenbegrünung wurden weiter abgestimmt und ausgearbeitet.

5.4. **Planungsstand Tragwerksplanung**

Die Tragwerksplaner erarbeiten zurzeit die Schal- und Positionspläne in Verbindung mit der statischen Dimensionierung als Grundlage für die Rohbauausschreibung.

5.5. **Planungsstand HLS/MSR-Planung**

Im Rahmen der weiteren Planung wurden die HLS/MSR-Planung weiter konkretisiert.

Die Ausführungsplanung wird derzeit erstellt.

5.6. **Planungsstand Stark- und Schwachstromplanung**

Im Rahmen der weiteren Planung wurden die Elektroplanung weiter konkretisiert.

Die Ausführungsplanung wird derzeit erstellt. Das Blitzschutz-LV wurde bereits vorgelegt.

5.7. **Planungsstand Brandschutzplanung**

Mit dem Bauantrag wurde das Brandschutzkonzept fertiggestellt und eingereicht.

5.8. Planungsstand Küchenplanung

Im Rahmen der weiteren Planung wurden die Küchenplanung weiter konkretisiert.

5.9. Planungsstand Fachraumplanung

Im Rahmen der weiteren Planung wurden die Fachraumplanung weiter konkretisiert.

5.10. Planungsstand Bauphysik

Es liegen vom IB Horstmann + Berger Bauteilkataloge, Berechnungsdokumentationen, Schallschutznachweise und Stellungnahmen zur Schule und Sporthalle vor.

5.11. Planungsstand Baugrundgutachten

Das Baugrund- und Gründungsgutachten liegt vor.

6. Kostenstand

6.1. Freigegebene Kostenberechnung

Die Kostenberechnung auf Grundlage der Entwurfsplanung von sander.hofrichter Architekten vom 07.03.2022 weist Gesamtbaukosten von 45.994.986,83 EUR brutto für die Kostengruppen 200 - 700 aus (Schule 36.725.042,17 EUR brutto und Sporthalle 9.269.944,66 EUR brutto).

Die Kostenberechnung wurde um den Umsatzsteuerausgleich bei der Sporthalle und einer Projektreserve erweitert. Diese Kostenberechnung mit Gesamtbaukosten von 47,7 Mio. EUR brutto für Schule und Sporthalle wurde dem Gemeinderat am 12.04.2022 vorgestellt.

Diese Kostenberechnung wurde von sander.hofrichter Architekten um ein paar kleinere Rechenfehler und Doppelungen korrigiert und gewerkeweise aufgestellt. Daraufhin legten sander.hofrichter Architekten die Kostenberechnung vom 12.05.2022 mit Gesamtbaukosten von 45.906.213,14 EUR brutto für die Kostengruppen 200 - 700 vor (Schule 36.699.610,34 EUR brutto und Sporthalle 9.206.602,80 EUR brutto). Diese Kostenberechnung vom 12.05.2022 hat der Bauherr zur weiteren Planung freigegeben. Auch diese Kostenberechnung wird um den Umsatzsteuerausgleich bei der Sporthalle und einer Projektreserve erweitert und schließt mit Gesamtbaukosten von 47,7 Mio. EUR brutto für Schule und Sporthalle.

Die freigegebene Kostenberechnung wurde in das Kostenverfolgungsprogramm K3 der Projektsteuerung unter Berücksichtigung der bereits von der Stadt Donaueschingen geleisteten Zahlungen übernommen, Wegen der Berücksichtigung der bereits von der Stadt Donaueschingen geleisteten Zahlungen mussten bei der Aufteilung der Gesamtbaukosten auf Schule und Sporthalle Budgetverschiebungen vorgenommen werden, was gegenüber der Kostenberechnung von sander.hofrichter Architekten zu leichten Abweichungen führt.

Im Kostenverfolgungsprogramm der Projektsteuerung vom 01.09.2022 sind für die Schule 36.754.210 EUR brutto und für die Sporthalle 9.152.003 EUR brutto aufgenommen (= Gesamtbaukosten von 45.906.213 EUR brutto).

Inklusive Umsatzsteuerausgleich bei der Sporthalle und einer Projektreserve ergeben sich Gesamtbaukosten von 47,7 Mio. EUR brutto für Schule und Sporthalle.

Alle hier genannten Kosten haben den Baupreisstand 4. Quartal 2021.

6.2. Fortschreibung der freigegebenen Kostenberechnung aufgrund Planungsänderungen

In der weiteren Planung sind zwei Entscheidungen gefällt worden, die Budgeterhöhungen nach sich führen:

- Südfassade der Sporthalle mit bodentiefer Verglasung anstelle Verglasung nur im oberen Bereich:

In der Entwurfsplanung wurde die Sporthallensüdfassade gegenüber dem Wettbewerbsentwurf aus Kostengründen im unteren Bereich ohne Verglasung vorgesehen. Im Zuge der Vorstellung der Planung im Projektbeirat wurde dies in Frage gestellt und der Wunsch geäußert, die Südfassade zum direkt davorliegenden Park wieder transparent zu gestalten wie im Wettbewerbsentwurf.

Es wurde entschieden, die Südfassade wieder wie im Wettbewerbsentwurf bodentief zu verglasen, um die optische Verbindung zum Park wieder zu ermöglichen.

Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 200.000 EUR brutto.

- Fassadenbegrünung der Sporthallenquerfassaden und Regenwassernutzung mit automatischer Bewässerung:

In der weiteren Planung entschied man sich wegen Graffiti-Schutz und Verbesserung des Mikroklimas für eine Fassadenbegrünung der Stirnseiten der Sporthalle und für eine Regenwassersammlung in Zisternen mit automatischer Bewässerung von Teilen der Außenanlagen.

Die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 140.000 EUR brutto (Regenwassernutzung 80.000 EUR brutto + Fassadenbegrünung 60.000 EUR brutto).

Um die freigegebene Kostenberechnung fortzuführen, müssen den freigegebenen Gesamtbaukosten von 47,7 Mio. EUR brutto noch 340.000 EUR brutto (Sporthallenfassade 200.000 EUR + Regenwassernutzung 80.000 EUR + Fassadenbegrünung 60.000 EUR) addiert werden.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich nach der Planungsfortschreibung auf 48,04 Mio. EUR brutto.

Alle hier genannten Kosten haben den Baupreisstand 4. Quartal 2021.

6.3. Baupreis- und Kostenentwicklung seit Gemeinderatsitzung am 12.04.2022

Die in der Gemeinderatssitzung am 12.04.2022 vorgestellten Kosten von **47,7 Mio. EUR brutto** und die fortgeführten Kosten aufgrund der Planungsänderungen von **48,04 Mio. EUR brutto** sowie alle weiteren oben dargestellten Kosten haben den Baupreisstand 4. Quartal 2021.

Dem Gemeinderat wurde am 12.04.2022 eine mögliche, geschätzte Baupreissteigerung bis zur Auftragsvergabe in 2023 von 7,5 % angekündigt, was Gesamtbaukosten von **51,3 Mio. EUR brutto** bedeutet hätte.

Seit dem 4. Quartal 2021 bis zum 2. Quartal 2022 gibt aber nun das Statistische Landesamt Baden-Württemberg eine Baupreissteigerung von ca. 10,8% an.

Wenn diese Baupreissteigerung auf die Gesamtbaukosten von 48,04 Mio. EUR brutto addiert werden, ergeben sich nach aktuell vorliegendem Baupreisindex Gesamtbaukosten von **53,2 Mio. EUR brutto** (= aktueller vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ausgewiesener Baupreisstand mit Datum Mai 2022). Zu beachten ist, dass diese Zahl nicht die Genauigkeit einer Kostenberechnung oder gar eines Kostenschlags hat, sondern lediglich die pauschal um den aktuellen Baupreisindex hochgerechnete Kostenberechnung darstellt. Der Baupreisindex mit Stand August 2022 liegt leider zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Statusberichts noch nicht vor.

Da vom 4. Quartal 2021 bis zum 2. Quartal 2022 eine Baupreissteigerung von 10,8% vorliegt, ist aufgrund der aktuellen Lage von einer weiteren Baupreissteigerung bis zum 4. Quartal 2022 (= Zeitpunkt Angebotseinholung Rohbauarbeiten) von eventuell 5% auszugehen. Dies ist keine gesicherte Zahl, sondern lediglich ein Ausblick in eine mögliche zukünftige Baupreisentwicklung.

Würde man die 53,2 Mio. EUR brutto um diese grob abgeschätzte Baupreissteigerung von 5% bis zur Vergabe der ersten Bauleistungen im Januar 2023 erhöhen, so ergäben sich voraussichtliche Gesamtbaukosten von **55,9 Mio. EUR brutto**.

7. Terminplanung

Folgende Meilensteine sind für die Umsetzung des Bauvorhabens vorgesehen:

Fertigstellung Entwurfsplanung	erfolgt
Einreichung Bauantrag	erfolgt
Bearbeitung Ausführungsplanung und Ausschreibungen	zurzeit
Versand erste Leistungsverzeichnisse	Oktober 2022
Baubeginn Erdarbeiten	Januar 2023
Baubeginn Rohbau	April 2023
Fertigstellung Gesamtprojekt	Oktober 2025

Reutlingen, 09.09.2022 DA

Atrium
Projektmanagement GmbH