

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.09.2022		
Beratungspunkt	<b>Realschule / Neubau - 4. Sachstandsbericht und Baupreisentwicklung Ausschreibungen</b>		
Anlagen	Anlage 1 - Statusbericht Nr. 3 Projektsteuerung Anlage 2 - Grafische Darstellung Baupreisentwicklung		
Kontierung	Co. 7.211004.001.010.00, SK 9611 000		
Gäste	Herr Dirk Anhorn / Atrium Projektmanagement GmbH		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-019/22 4-026/22	Sitzung Projekt-NÖ GR-Ö GR-NÖ Projekt-NÖ	Datum 02.02.2022 12.04.2022 12.04.2022 05.07.2022

Erläuterungen:

Nach Vorstellung des 3. Sachstandsberichtes in der Sitzung am 12. April 2022 wurden die Planungen für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle entsprechend der Hinweise und der Beschlüsse aus dem Gemeinderat weiterverfolgt.

Der Gemeinderat hatte um Vorlage eines aktualisierten Sachstandsberichtes, vor den ersten größeren Ausschreibungen, gebeten.

**1. Leistungsstand**

Die Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung (von insgesamt 9 Leistungsphasen), wurde mit Einreichen des Bauantrags Anfang August 2022 abgeschlossen.

Parallel zur Genehmigungsplanung wurde auch mit der Bearbeitung der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) und der Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) begonnen, welche bis heute andauern.

Unter Federführung der Verwaltung und in steter Abstimmung mit den Planern, der Projektsteuerung und der Schulleitung wird der Planungsprozess weiter vertieft und in die konkrete Ausführungsplanung überführt. Daneben werden auch die Leistungsverzeichnisse erstellt, von denen das erste Paket Ende dieses Jahres veröffentlicht werden soll.

- Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH (KEG) stellt der Stadt mit dem an das Baufeld anschließenden östlichen Grundstücksbereich eine, in Bezug auf Baufeld und Infrastruktur, optimal gelegene Fläche für die Baustelleneinrichtung zur Verfügung.
- Das für den Bauantrag erforderliche Lärmgutachten, welches im Frühjahr dieses Jahres in Auftrag gegeben wurde, liegt mittlerweile vor.
- Die Abbrucharbeiten auf dem Baufeld sind vollständig abgeschlossen.

Der gegenwärtige Projektstand wird im Statusbericht Nr. 3 der Projektsteuerung vom 9. September 2022 dokumentiert und ist als **Anlage 1** der Sitzungsvorlage beigefügt.

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

## 2. Kenntnisgabe aus dem Projektbeirat

Am 5. Juli 2022 fand eine weitere Projektbeiratssitzung statt.

Neben der Vorstellung des aktuellen Planungs- und Terminstands wurde durch die Architekten, anhand von perspektivischen Darstellungen und entsprechenden Musterwerkstoffen, ein grundlegendes Farb- und Materialkonzept für die materielle und farbliche Ausgestaltung der wesentlichsten Bauteile vorgestellt.

Sowohl Projektbeirat, Schulleitung und Verwaltung haben diesem grundsätzlich zugestimmt.

Des Weiteren wurde im Projektbeirat ein Zwischenstand der Baukosten vorgestellt. Aus der eigentlichen Planungsfortschreibung folgen überschaubare Kostensteigerungen:

- Die umfangreichen Fassadenbegrünungen an den Seitenwänden der Sporthalle und den Stützmauern im Bereich der Villinger Straße (Graffitischutz und Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse) wurden ergänzt.
- Neben der Begrünung geht vor allem eine erweiterte Regenwassernutzung in die Mehrkosten ein.
- Im Projektbeirat kam die Thematik auf, nochmals die Möglichkeit einer bodentiefen Vollverglasung der Südseite der Sporthalle technisch und wirtschaftlich zu prüfen. Da sich die Mehrkosten in verhältnismäßigem Rahmen zur den Gesamtkosten bewegen, soll die Fassade, wie im ursprünglichen Wettbewerbsentwurf dargestellt, vollverglast ausgeführt werden.

Den größten Einfluss auf die Kostenentwicklung haben jedoch die unverändert steigenden Baupreise. Auf diesen Umstand soll im Folgenden genauer eingegangen werden.

## 3. Kostenstand

Die Baukostenentwicklung ist nach wie vor einer außergewöhnlichen Dynamik unterworfen und deren Entwicklung kaum abschätzbar. Hinzu kommt nun noch die mit der geopolitischen Situation einhergehende und sich derzeit verschärfende Energieproblematik, welche insbesondere bei energieintensiven Materialien und Baustoffen zu außergewöhnlichen Preissteigerungen führt. Als **Anlage 2** ist eine grafische Darstellung zur Baupreisentwicklung beigefügt.

Die Entwicklung der Baukosten sind im Statusbericht des Projektsteuerers unter Punkt 6. Kostenstand und insbesondere Punkt 6.3 Baupreis- und Kostenentwicklung seit Gemeinderatsitzung am 12. April 2022, in ausführlicher Form dargestellt.

Nachfolgend soll daher nur auf die wesentlichen Informationen eingegangen werden.

Die Anfangs des Jahres in der Gemeinderatssitzung am 12 April 2022 vorgestellte Kostenberechnung belief sich - einschließlich Umsatzsteuerausgleich bei der Sporthalle und einer Projektreserve von 5 % - auf 47.700.000,00 € brutto (Grundlage Baupreisstand 4. Quartal 2021).

Die beschriebenen Planungsänderungen (Fassadenbegrünung 140.000,00 € brutto und bodentiefe Südfassade Sporthalle 200.000,00 €) gehen mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 340.000,00 € brutto einher.

Somit belaufen sich die Gesamtbaukosten nach Planungsfortschreibung und bei unverändertem Baupreisstand auf 48.040.000,00 € brutto.

In der Gemeinderatssitzung am 12. April 2022 ging man aufgrund der damals verfügbaren Datenlage, von 7,5 % Kostensteigerung aus. Zwischenzeitlich wird vom statistischen Landesamt für den Zeitraum vom 4. Quartal 2021 bis zum 2. Quartal 2022 eine Baupreissteigerung von ca. 10,8 % angegeben; ein aktueller Indexstand liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Auf Grundlage der 48.040.000,00 € brutto ergeben sich bei Hochrechnung bis zum 2. Quartal 2022 somit Baukosten in Höhe 53.200.000,00 € brutto.

Die weitere Entwicklung der Baukosten ist zurzeit, wenn überhaupt, nur sehr schwer einschätzbar. Geht man davon aus, dass sich die bisherige Entwicklung, ohne größere Veränderungen, fortsetzt, so ergäbe sich für den Zeitraum bis zur Vergabe der ersten Bauleistungen im Januar 2023 eine weitere Steigerung von ungefähr 5 %.

Damit kann zum Januar 2023 schlussendlich mit prognostizierten Gesamtbaukosten für Schule und Dreifeldsporthalle in Höhe von **55.900.000,00 €** brutto, einschließlich 5 % Projektreserve und Berücksichtigung des Umsatzsteuerausgleichs, gerechnet werden.

Im Haushalt sind derzeit folgende Mittel eingestellt:

Jahr	Realschule	Dreifeldsporthalle	Gesamt
2021	2.200.000,00 €	300.000,00 €	2.500.000,00 €
Übertrag aus 2021*	1.545.469,96 €	300.000,00 €	1.845.469,96 €
2022	800.000,00 €	400.000,00 €	1.200.000,00 €
2023	7.500.000,00 €	1.800.000,00 €	9.300.000,00 €
2024	11.500.000,00 €	2.500.000,00 €	14.000.000,00 €
2025	9.600.000,00 €	1.700.000,00 €	11.300.000,00 €
2026	3.500.000,00 €	600.000,00 €	4.100.000,00 €
<b>Gesamtbudget</b>			<b>42.400.000,00 €</b>

\* Übertrag geht nicht in das Gesamtbudget ein.

Somit ergibt sich eine Differenz um 13.500.000,00 € zu den bisherigen Haushaltsansätzen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Mittelansatz für die Jahre 2023 bis 2026 um insgesamt 13.500.000,00 € anzupassen und damit die Gesamtmittel für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle auf 55.900.000,00 € brutto zu erhöhen.

Dabei sind die 5 % Projektreserve trotz der bisherigen Kostensteigerung weiterhin im Projekt für Unvorhergesehenes dargestellt. Es werden also keine Mittel aus der Projektreserve entnommen.

Eine Aufteilung der Ansätze in Realschule und Sporthalle erfolgt im Rahmen der Haushaltsmeldung.

#### **4. Fördermittel**

Bezüglich der zu erwartenden Fördermittel aus Schulbauförderung und Sportstättenförderung sind derzeit keine größeren Verschiebungen im Vergleich zu den letzten Sachstandsberichten zu erwarten. Weiterhin wird geprüft, ob weitere Förderprogramme ergänzend in Anspruch genommen werden können. Nach derzeitigem Stand sind hier jedoch keine allzu hohen Fördersummen zu erwarten.

#### **5. Terminplanung**

Nachfolgend sind die wesentlichen Rahmentermine aufgeführt:

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| – Einreichung Baugesuch   | August 2022                 |
| – Ausschreibung und Vergabe Baustelleneinrichtung und Erdarbeiten | Oktober - Dezember 2022     |
| – Ausschreibung und Vergabe Rohbau                                | Oktober 2022 - Februar 2023 |
| – Baubeginn Erdarbeiten   | Januar 2023                 |
| – Baubeginn Rohbau  | April 2023                  |
| – Fertigstellung Gesamtprojekt                                    | Oktober 2025                |

1  
5  
6  
7  
9  
BM  
IN

Beschlussvorschlag:

1. Der 4. Sachstandsbericht zum Neubau der Realschule und die Ausführungen zu den zu erwartenden Baupreisentwicklungen bei den Ausschreibungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Im Haushaltsplan wird der Mittelansatz für den Neubau der Realschule mit Dreifeldsporthalle für die Jahre 2023 bis 2026 um 13.500.000,00 € auf 55.900.000,00 € brutto erhöht.

Beratung: