

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0129/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	16.03.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Kostenanpassung Neubau GGS Bensberg

Beschlussvorschlag:

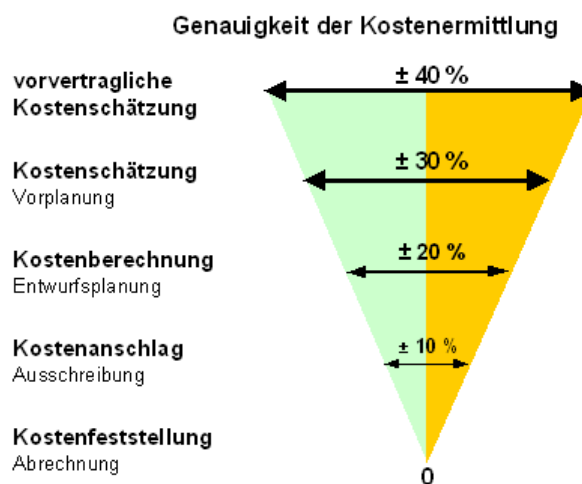
Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt die Anpassung und Finanzierung der Baukosten Neubau GGS Bensberg in dem in der Vorlage dargestellten Kostenrahmen und einer Risikoanpassung der Baukosten.

Sachdarstellung/ Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr hat am 03.12.2019 die Maßnahme „Neubau der GGS Bensberg“ auf Grundlage der Kostenberechnung/ Kostenschätzung von November 2019 des Architekturbüros Kniffler aus Bergisch Gladbach bei einer Gesamtsumme von rund 12.500.000,- € beschlossen.

Allgemein gilt bezüglich der Kostenentwicklung bei Bauvorhaben die DIN 276 (Kosten im Bauwesen). Beginnend mit dem Kostenrahmen unterscheidet sie den Verlauf des Projektfortschritts in fünf Kostenermittlungsstufen, die in der Kostenprognose durch steigenden Erkenntnisgewinn grundsätzlich zunehmend sicherer werden, weil die Kosten für bekannte bzw. definierte Leistungen nur mit einer von der Planungstiefe abhängigen Genauigkeit prognostiziert werden.

Ist die benötigte Leistung nicht bekannt, können zugehörige Kosten nicht ermittelt werden. Dadurch entsteht eine Kostenvarianz. Der in der nachfolgenden Abbildung dargestellte trichterförmige Verlauf des Toleranzrahmens spiegelt (idealisiert) den Erkenntnisgewinn im Planungsfortschritt wieder. Die Kostenvarianz ist nicht auf geänderte oder zusätzliche Leistungen zurückzuführen, sondern hat die Ursache im Prognosecharakter der Kostenermittlung, sowie den prozessbedingten Unschärfen der Planung.



Im Nachgang der Kostendarstellung des Büros Kniffler ist der Baupreisindex seit Nov. 2019 bezogen auf den Nov. 2021 um 16,6 % (Quelle BKI) in erheblichem Umfang gestiegen. Zudem wurden im Zuge der Maßnahme unvorhergesehene bauliche Leistungsveränderungen erforderlich, die sowohl zu einer Kostensteigerung der Gesamtmaßnahme als auch zu einer Bauzeitverlängerung führen. Die Leistungs- und Bauzeitenveränderungen gegenüber der Entwurfsplanung (LPH 3) sind technisch und konstruktionsbedingt auf zwingende bauliche Sachverhalte zurückzuführen. Dies resultiert zum einen aus den unterschiedlichen Planungstiefen ergebenden Unschärfegraden sowie hier im Konkreten aus den in den letzten Jahren atypisch hohen Baupreisindexsteigerungen - z.B. aufgrund von Corona -, die im Vorfeld nicht zu erkennen waren.

Die Anpassung der Kosten (Kostenbetrachtung Generalplaner s. Anlage) in den Kostengruppen 300 – 600 musste seitens des Generalplaners durch prozessbedingte Unschärfen in der Planung vorgenommen werden und beinhaltet unter anderem folgende Maßnahmen:

Baustelleneinrichtung

Baulich bedingte verlängerte Standzeiten bei Baukranstellung, Baucontainer, Bautenschutz,

Bauzaun, Wasserhaltung etc.

Erdarbeiten

Erhöhter Aufwand durch notwendige, statisch bedingte Verdichtungsarbeiten und technische erforderliche Bodenprüfungen (Schwingungsmessungen, Lastplattendruckversuche). Erforderlicher Baugrubenverbau durch das beengte Grundstück sowie vermehrter Rohrgraben-aushub (verursacht u.a. durch Überflutungsnachweis und Entwässerungssituation).

Mauerwerksbau, Beton-/ Stahlbetonbau und Innenausbau

Erhöhter Aufwand durch die komplexe Konstruktion (gebogener Baukörper) in den Bereichen Statik, Schalungsarbeiten, Innenausbau, Mauerwerksbau, Stahlbetonbau etc. sowie konstruktionsbedingte Durchdringungen und Abdichtungen im Bereich der „Weißen Wanne“.

Abdichtungsarbeiten

Erforderliche, zusätzliche Abdichtungsarbeiten durch die Vorgaben aus dem Überflutungsnachweis bei Dacheindeckungen und Terrassenbelägen (Einstaudach).

Technische Anlagen

Erweiterte technische Anforderungen im Bereich TGA (Technische Gebäudeausrüstung) im Zusammenhang mit der Gebäudekonstruktion und funktionalen Anforderungen aus den Bereichen der Lüftungstechnischen Anlagen, Starkstromanlagen, fernmelde- und informationstechnischen Anlagen.

Außenanlagen

Notwendige Überarbeitung der Entwurfsplanung der Außenanlagen in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem FB 8-67 (StadtGrün) auf aktuelle Erfordernisse aus dem Bereich Schulbau, Erfordernissen aus dem Überschwemmungsnachweis und Abstimmung mit dem Nutzer.

Kosten

Die aufgeführten Kostenänderungen beinhalten neben den technisch und konstruktionsbedingten Sachverhalten eine Erhöhung des Baupreisindex von 16,6 % (Stand Nov. 2021) seit der Kostenberechnung/ Kostenschätzung des Büros Kniffler aus Nov. 2019.

Weitere Kosten wurden im Zusammenhang mit der Instandsetzung der Interimsschule an der Saaler Mühle notwendig, die im Vorfeld nicht zu kalkulieren waren. Da die (Interims-)Schule während der Voruntersuchung in Betrieb war, konnten zu diesem Zeitpunkt keine substantiellen Untersuchungen vorgenommen werden.

Entgegen dem Vorschlag des Generalplaners, die Kostenberechnung um einen 5 %igen Risikozuschlag zu erhöhen, schlägt die Verwaltung zur Kompensation weiterer Kostenanpassungen während der Bauzeit (z.B. durch weitere Erhöhung des Baupreisindex, mögliche Bauzeitenverzögerungen, unsichere Kostenlage bei bestimmten Baumaterialien, Auswirkungen auf dem Vergabemarkt) einen Sicherheitsfaktor von 10 % auf die Kostenbetrachtung des Generalplaners vor.

Kostenanpassung in der Kostengruppe 200-600 (Brutto)

(Baukostenberechnung/ Schätzung (Büro Kniffler Nov. 2019) 10.007.164,58 €)

Kostenbetrachtung Generalplaner (hmp) vom 08.02.2022 **13.287.086,13 €**

Kostenanpassung in der Kostengruppe 700 (Brutto)

(Baukostenberechnung/ Schätzung Büro Kniffler vom Nov. 2019) 2.419.067,70 €

Kostenbetrachtung Generalplaner (hmp) vom 08.02.2022 **3.332.000,00 €**

Kosten Instandsetzung Interimsschule (Saaler Mühle) 345.000,00 €

Summe Kosten Neubau GGS Bensberg ohne Risikoaufschlag 16.964.086,13 €

Risikoaufschlag (10 %)

(16.964.086,13 € x 0,10)

1.696.408,61 €

Summe Kosten Neubau GGS Bensberg inkl. Risikoaufschlag 18.660.494,74 €

Die zu finanzierende Summe beträgt somit ohne Risikoaufschlag

(Kostenberechnung/ -schätzung des Büros Kniffler von Nov. 2019 für den Neubau GGS Bensberg (Brutto) von rd. 12.500.000,- €)

16.964.086,13 € - 12.500.000,00 €

4.464.086,13 €

Die zu finanzierende Summe beträgt somit mit Risikoaufschlag

(Kostenberechnung/ -schätzung des Büros Kniffler von Nov. 2019 für den Neubau GGS Bensberg (Brutto) von rd. 12.500.000,- €)

18.660.494,74 € - 12.500.000,00 €

6.160.494,74 €

Finanzierung

Im Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes (bis Ende 2021) und ab 2022 im städtischen Haushaltsplan wurden für die Investitionsmaßnahme „I 82313030 Gute Schule 2020 – Neubau GGS Bensberg“ bisher insgesamt Auszahlungsmittel in Höhe von rd. 12.500.000 € vorgesehen.

Die nunmehr zusätzlich erforderlichen Investitionsmittel in Höhe von (gerundet) 6.160.000 € werden im Haushalt 2022 im Rahmen der Deckungsfähigkeit innerhalb der Produktgruppe „01.824 Grundstücks- und Gebäudemanagement“ bereitgestellt.

In 2022 werden bei der Investitionsmaßnahme „I 82313039 Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“ entsprechende Minderauszahlungen erwartet, so dass diese für Mehrauszahlungen bei der Maßnahme „Neubau GGS Bensberg“ eingesetzt werden können.