

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0073/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	28.02.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Erweiterungsbau KGS Frankenforst

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt unter Zugrundelegung des gegenüber dem ursprünglichen Beschluss geänderten Kostenrahmens die Fortführung des Projektes „Erweiterungsbau KGS Frankenforst“.

Die Finanzierung der Kosten wird durch die haushaltsneutrale Mittelumschichtung aus dem Budget der Baumaßnahmen zur Umsetzung des ISEP - vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach - gewährleistet.

Kurzzusammenfassung:

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		X - Baumaßnahme

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:					X
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Sachdarstellung/ Begründung:

Einleitung

Im Zuge des Beschlusses vom 16.03.2022 wurde die Errichtung eines Erweiterungsgebäudes an der KGS Frankenforst beschlossen, durch 8-65 mit dem Nutzer und den Fachbereichen 4 und 5 daraufhin weiterentwickelt und die Maßnahme durch die im ASG am 09.11.2022 vorstellte Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß BKI auf einen Baukostenrahmen von 9.629.645,- € (Einzelvergabe), 9.222.104,- € (GU-Variante) bzw. 8.851.612,- € (TU-Modell) geschätzt.

In der weitergeführten Projektentwicklung und der beschlossenen Übergabe an die Schulbau GmbH wurde nun mit dieser eine umfänglichere Kostenschätzung erarbeitet, welche deren Vergütung, die überschwelligen Verfahrenskosten und bisher nicht berücksichtigte Baukosten abbildet sowie die allgemeinen Baukostensteigerungen und einen Risikozuschlag berücksichtigt. Der zufolge belaufen sich die Gesamtbruttobaukosten auf ca. **17.008.071 €**, deren Bereitstellung - und somit die Fortführung der Maßnahme - nun beschlossen werden soll.

Maßnahmenbeschreibung

Die Katholische Grundschule Frankenforst erhält einen neuen Anbau, welcher auf 2212 m² Bruttogeschossfläche gemäß ISEP (Integrierter Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan) die Erweiterung von 2 auf 3 Züge im Ganztagsbetrieb ermöglicht und in der hierfür geplanten Mensa auch die Funktion einer Versammlungsstätte bietet. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde in Zusammenarbeit mit dem Nutzer und den für eine Genehmigung

erforderlichen Fachbereichen eine Gebäudekubatur mit funktionalem Raumprogramm erstellt (s. Anlage), welches die gemäß ISEP vorgegebenen Raumfunktionen für das Gesamtobjekt abdeckt und die pädagogisch gewünschten Raumbeziehungen erfüllt.

Da hierfür auch im Bestand funktionale Änderungen benötigt werden und energetische Synergieeffekte (TGA) beider Gebäudeteile zu planen sind sowie die gewünschte Bachoffenlegung projiziert werden muss, wurde durch 8-65 beschlossen, in Bauabschnitten (s. Anlage) vorzugehen und diese gesondert zu vergeben: Bauabschnitt A für den Neubau, Abschnitt B für die Nutzungsänderungen und den energetischen Anschluss und Ertüchtigung des Bestandgebäudes sowie Abschnitt C für die Offenlegung des Bachlaufes mit resultierender Modellierung des Außengeländes.

Mit herannahendem Abschluss der Vertragsverhandlungen ist die Projektentwicklung seitens der Verwaltung abgeschlossen und Bauabschnitt A kann an die Schulbau GmbH übergeben werden. Bauabschnitt B wird bereits parallel beplant und eine Beauftragung an die Schulbau GmbH ist vorgesehen. Bauabschnitt C wird bereits in der Freianlagenplanung berücksichtigt und nach Fertigstellung von A und B in Abstimmung mit FB 7 umgesetzt.

Höhe der zu erwartenden Gesamtkosten Bauabschnitt A

Die vorliegende Beschlussvorlage ist bestrebt, eine vollumfängliche Kostenschätzung zu liefern, und obwohl alle absehbaren Faktoren berücksichtigt wurden und die jährlich steigenden Baukosten mit veranschlagt wurden (die Verwaltung kalkuliert hier noch immer mit jährlich 10%), ist eine annähernd realistische Kostenschätzung erheblich komplizierter geworden. Anmerkung: In der hier zugrundeliegenden Kostenschätzung ist eine Kostensteigerung von 15% inkludiert, da von einer Beauftragung in 1,5 Jahren ausgegangen wird. Zusätzlich wurde auch ein Risikofaktor von 20% seitens der Schulbau GmbH mit einberechnet. Nachfolgend gliedern sich die anfallenden Kosten wie folgt nach Kostengruppen auf:

Gesamtbruttokostenentwicklung nach Kostengruppe und Datum

<i>Kostengruppe</i>	<i>Wirtschaftlichkeitsuntersuchung PSPC (TU-Modell) QIV/23 ASG 14.09.2022</i>	<i>Kostenschätzung 8-65/ SBGL ASG 28.02.2024</i>
200 Erschließung	94.437€	341.483 €
300-400 Bauwerk (inkl. KfW40, Gründach, PV)	7.180.387 €	7.868.182 €
500 Außenanlagen	976.843 €	878.194,41 €
600 Ausstattung (ohne lose Möblierung)	-	451.715 €
700 Baunebenkosten	1.252.707 €	1.631.589 €
Gesamtbaukosten brutto	8.851.612 €	11.171.164 €
Kosten SchulbauGmbH	-	813.422 €
Vergabeverfahrenskosten	-	340.102 €

Kostenprognose 15% Mitte 2025 (10% jährlich)	-	1.848.703 €
Risikozuschlag 20%	-	2.834.678 €
Gesamtkosten brutto	8.851.612 €	17.008.071 €

Zusammenfassung

Durch den Erweiterungsbau an der KGS Frankenforst wird die beschlossene ISEP-Erweiterung des Schulbetriebs von 2 auf 3 Züge umgesetzt und alle Anforderungen für eine zukünftige Ganztagsbetreuung erfüllt. Im Rahmen der gesamtheitlichen Betrachtung der Schule kommt es zudem zu Verlagerungen und Schaffung von neuen Raumfunktionen im Bestand, welche parallel zur energetischen Ertüchtigung des Bestandsgebäudes vollzogen werden.

Des Weiteren wird durch die Offenlegung des benachbarten Frankenforstbaches das Außengelände der Liegenschaft renaturiert und die Schulhoffläche vergrößert.

Zeitplan

Seitens der Schulbau GmbH wird zurzeit mit einem Baufertigstellungstermin Ende 2028 gerechnet.

Abschluss LP3 (Entwurf)
Maßnahmenbeschluss
Beauftragung LP 4-9
Geplante Inbetriebnahme

Anfang 2025
unmittelbar im Anschluss
nach Beschluss
Ende 2028

Finanzierung

Insgesamt wurden bisher für die Maßnahme „I82413006 - Erweiterung KGS Frankenforst (ISEP)“ inklusive des Doppelhaushaltes 2024/2025 Ansätze in Höhe von 11.549.000 € vorgesehen. Von der Investitionsmaßnahme „I82413006 Erweiterung KGS Frankenforst (ISEP)“ sind in 2023 bereits 530.668,60 € an die Schulbau GmbH geflossen. Aufgrund des nun geänderten und angepassten Zeiten- und Kostenplans werden die Mehraufwendungen durch Umschichtungen von Mitteln aus der Maßnahme „Baumaßnahmen zur Umsetzung - ISEP I82313039“ abgedeckt. Hierfür werden in den Jahren 2026 bis 2028 die notwendigen Mittel aus der Maßnahme „I82313039“ entnommen und den Ansätzen der Maßnahme „I82413006 - Erweiterung KGS Frankenforst (ISEP)“ zugeführt. Da die Investitionsmittel erst im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/2025 beschlossen werden können, steht die Maßnahme insofern unter dem Finanzierungsvorbehalt.

Zahlungsplan

2023	2024	2025	2026	2027	2028	gesamt
530.669 €	1.730.266 €	3.316.357 €	3.213.481€	4.362.515 €	3.854.782€	17.008.071 €

Anlagen

Pläne:

2023.01.25_PE105_2102_LP_NEUBAU_M250_A1_105
2023.01.25_PE111_2102_LP_NEUBAU_M250_A3_111
2023.01.25_PE122_2102_AB_LB_XX_Fußabdruck_M1000_A4_122
2023.02.10_PE106_2102_GR_EG_Flächennutzung_M200_700-500_106
2023.02.10_PE107_2102_GR_1.OG_Flächennutzung_M200_700-500_107
2023.02.10_PE108_2102_GR_2.OG_Flächennutzung_M200_A3_108
2023.02.10_PE109_2102_GR_UG_Flächennutzung_M200_A3_109
2024.01.16_PE124_2102_AB_LP_XX_Bauabschnitte A-B-C_M500_A3_124_124
2024.01.31_PE119_2102_AB_AN_EG-DG_Ansichten_M200-350_A2_119
2023.07.19_PE123_2102_AB_LP_XX_Projektflächen_M250_A2_123