

1. Zeitstrahl und Fertigstellungsprognose

Der Totalunternehmer ist noch nicht vertraglich gebunden und die nächsten Planungsschritte bzw. Beauftragungsschritte müssen erfolgreich abgeschlossen werden, um eine verlässliche Detailplanung der Einzeltermine zuzusagen.

Hierzu zählen Vertragsschluss mit dem Sportverein, Angebotsprüfung und Vertragsschluss mit der Schulbau GmbH, Angebotsprüfung und Vertragsschluss mit dem Totalunternehmer.

Es schließen sich später Bauantragserstellung und nach dessen Einreichung längere Prüfung und Bearbeitung an. Die Bauarbeiten sollen den Vereinsbetrieb nicht beeinflussen, so dass eine enge Abstimmung erforderlich wird und etwaige Unterbrechungen noch nicht eruiert sind.

Bei laufender Projektierung prognostiziert die Schulbau GmbH eine gesicherte Fertigstellung zum Beginn des Schuljahres 2026. Mit der Schule wird der entstehende Fahrplan eng besprochen und ein präziser Fertigstellungstermin umgehend kommuniziert.

2. Entwicklung der Kosten im zurückliegenden Planungsprozess

Verglichen werden die Kostennoten aus 08/2023 zum Grundsatzbeschluss mit Kostenschätzungen aus 09/2024

	Grundsatz- beschluss 08/23	Maßnahmen- beschluss 09/24
BGF in m ² <i>Änderung</i>	1.240	1.613 30%
Gesamtkosten brutto KG 200-700	6.213.716,68 € exkl. SBGL Honorar	8.855.532,02 € exkl. SBGL Honorar
€/ m ² BGF brutto <i>Änderung</i>	5.011,06 €	5.304,11 € 43% 6%

Im ersten Aufschlag zum Grundsatzbeschluss verwendet jede Planungsinstanz in der Regel Baukostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums BKI. Mit Kostenkennwerten der reinen Baukosten wird zunächst ein Flächenmodell erzeugt, mit dem BKI-Wert multipliziert und sodann, mit Hinzuziehung von Planungskosten, eine erste Kostennote benannt.

Da zu Beginn noch keine Planungstiefe besteht, konkretisiert sich die Genauigkeit der Kosten erst mit einsetzender Planung der dann einzubindenden Fachplanung. So kommen mit Planungseinstieg kostenauslösende Grundstücksabhängigkeiten (Boden und Baugrund), individuellen Planungsanforderungen (Infrastruktur) und ein konkretisiertes Raum- und Anforderungsprogramm (Nutzerbedarf) hinzu. Auch ökologische Wünsche des Bauherrn werden mit Planungseinstieg konkretisiert, die im Kostenkennwert des BKI nicht enthalten sind.

Die Bruttogeschossfläche (BGF) hat sich von 1.240 m² auf 1.613 m² erhöht. Der vorgegebene Raumbedarf wurde planerisch in ein Flächenprogramm umgesetzt und dies ergibt hier eine Vergrößerung von ca. 370 m², was einem Zuwachs von 30% entspricht.

Im Erdgeschoss ist nun Fläche für eine Bibliothek entstanden, die von der Schule dringend benötigt wird.

Das Gebäude wächst um eine Etage und wird dreigeschossig. Durch seine Geometrie wird die Möglichkeit für einen späteren zweiten Bauabschnitt gegeben. Der spätere zweite Bauabschnitt erfährt Erleichterung, da keine zus. WC-Anlage auf der Etage erstellt werden muss. Zudem ist eines der zwei erforderlichen Treppenhäuser bereits im ersten Bauabschnitt vorhanden.

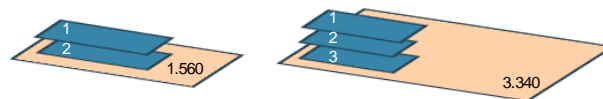
Die Bauweise wurde auf eine nachhaltige Konstruktion gewechselt und es ist nun ein Holzmodulbau vorgesehen, der nach der Standzeit als Interim problemlos an anderer Stelle weiter verwendet werden kann. Durch diese besondere Art des Modulbaus sind die zukünftigen Kosten für einen Gebäudeumzug bzw. die Wiederrichtung an neuem Standort geringer als bei einem Stahlmodulbau.

In der Planung sind Lüftungsanlagen und spezielle Heiz-/Kühlgeräte in die Klassenräume eingeflossen, die dauerhaft energetische Vorteile bringen und bei der Gebäudeumsetzung bautechnische Erleichterung bringen.

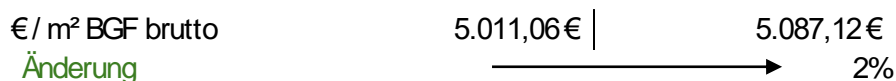
Feste Möblierung war zuvor nicht im Budget enthalten und wird nun über das Realisierungsteam der SBGL mit geplant und installiert.

Die Grundstücks- bzw. Außenflächen haben sich in der Fläche mehr als verdoppelt und sind von 1.560m² auf 2.840 m² (3.340 qm) gewachsen. Die inzwischen als unausweichlich anerkannte Standortverlegung von Ost nach West vergrößert den Flächenbedarf der Freianlagenplanung. Hinweis: Lärmschutzgutachten / BlmschV. Zudem ist eine 100m Sprintstrecke nebst Sprunggrube hinzugekommen, da im lfd. Planungsprozess Sport als Abiturfach eingeführt wurde und die Schule entsprechende Übungsflächen vorhalten muss.

Symbolbild zur Planungsentwicklung



Die Flächenvergrößerung der Baufläche ist in der o.g. Quotientenbetrachtung [€ pro m²BGF] nicht abbildbar, denn die auslösende Fläche für die Kostengruppe 500, ist im Quotienten nicht enthalten. Bereinigt man diesen Flächenkennwert, ist die Gesamtentwicklung einer Steigerung von nur noch 2% unterzogen.



Honorare der Planungsbüros werden anhand von anrechenbaren Baukosten aus Tafelwerten ermittelt. Die HOAI regelt, dass nach feststehender Entwurfsplanung eine Anpassung der Honorare an die fortgeschriebenen anrechenbaren Baukosten erfolgt. So auch hier für den Generalplaner und Freianlagenplaner bzw. weitergehend für die Schulbau GmbH. Der Honoraranstieg verläuft in der Regel linear bzw. proportional zu den anrechenbaren Kosten.

Durch inzwischen präzisere Honorarbewertungen aller sogenannter Fremdleistungen findet auch hier eine Präzisierung statt. So steht in Summe eine Reduzierung von 1,021 Mio € netto auf 0,920 Mio € netto an.

3. Maßnahmenbeschluss auf Basis Leistungsphase 2 bzw. Kostenschätzung

Durch interdisziplinäre Zusammenarbeit der an der Planung Beteiligten, ist die Schulbau GmbH frühzeitig in der Lage, eine Kostenschätzung mit hoher Genauigkeitsrate abzugeben. Konkret gemeint ist hier, dass das mit der Vorentwurfsplanung beauftragte Architekturbüro in die Auswahl des

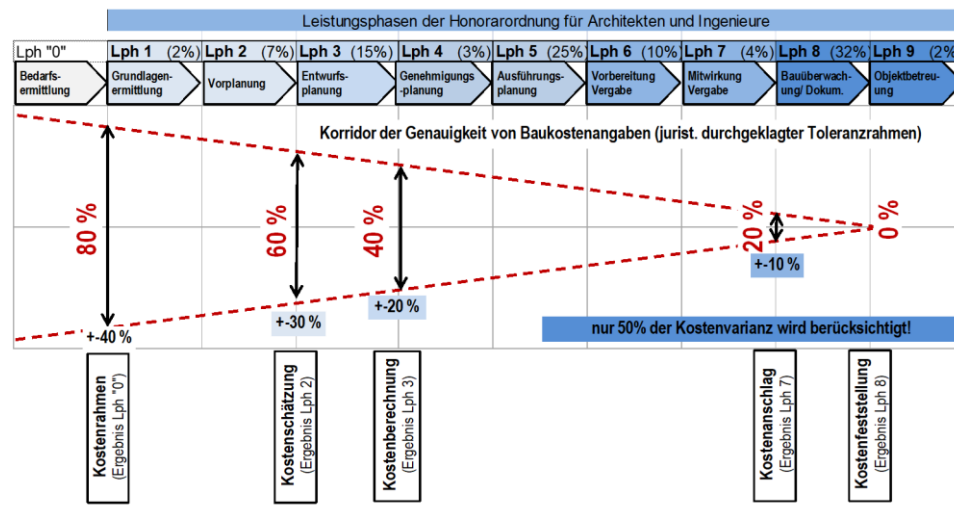
bauausführenden Totalunternehmers aktiv eingebunden wird und auch nach Beauftragung des Totalunternehmers mit diesem in stetem Austausch steht. Der Totalunternehmer übernimmt dann die bestehende Vorentwurfsplanung als seine Arbeitsgrundlage und entwickelt diese zu einer umsetzbaren Lösung fort. In diesem Fall haben Generalplaner und Bauunternehmer bereits erfolgreiche Projekte realisiert in Dortmund, Prüm u.m. Die Schulbau GmbH hat Referenzen geprüft und sich von den Projekterfolgen überzeugt.

Hieraus entstehen Synergieeffekte und die üblicherweise hohe Schnittstellengranularität zwischen Planung und Ausführung wird durch intensive Zusammenarbeit der Beteiligten reduziert. Das Vorgehen ist hierbei vergleichbar mit Verfahren wie IPA¹, bei denen ebenfalls eine frühe Verknüpfung von Bauherr, Planung und Bauausführung stattfindet. Einige bundesweite Projekte werden danach bereits realisiert.

Im Weiteren ist zu betonen, dass die hier von der Schulbau GmbH angestrebte Vergabekooperation generell bereits an mehreren Projekten erfolgreich umgesetzt wurde und auch von anderen Kommunen erfolgreich gelebt wird.

In Anwendung der DIN 276, würde den prognostizierten Baukosten in Leistungsphase 2 momentan ein Risikozuschlag von 20 bis 30% zustehen. Die zuvor erläuterte Vergabeart und die bestehende Kooperation ermöglicht es, den Risikowert auf nur noch 5% zu reduzieren. Siehe nachstehende Grafik.²

Der Maßnahmenbeschluss auf Basis einer Kostenschätzung und in der Leistungsphase 2 ist mit vorgenannter Erläuterung plausibel und annehmbar erläutert.



4. Vergabestrategie und Schwellenwertbetrachtung

Das hier durch Kostenschätzung berechnete Gesamtbudget ist losgelöst vom EU-Schwellenwert für Planungs- bzw. Bauleistungsvergaben zu sehen. Anders formuliert: Die Frage, ob eine oder mehrere Leistungen im Wege eines europaweiten Verfahrens zu vergeben sind, ist unabhängig von Projektbudget. Nur weil das Projektbudget über den EU-Schwellenwerten liegt, bedeutet dies nicht automatisch, dass auch sämtliche zu beschaffenden Leistungen europaweit zu vergeben sind. Das Projektbudget umfasst sämtliche für die Projektrealisierung erforderlichen Kosten. Dazu zählen auch Kosten für das Grundstück und dessen Herrichtung, Baunebenkosten, Kosten für die Projektsteuerung sowie weitere Kosten auf Seiten des Bauherrn, Gebühren, Finanzierungskosten etc. Bei der Berechnung

¹ <https://ipa-zentrum.de/>

² Vergleich Schlephack-Müller: Kosten und Termine im Hochbau - Folie 18

des EU-Schwellenwertes spielen hingegen zunächst nur solche Leistungen eine Rolle, die die SBGL extern beschaffen, also einkaufen muss. Eigenleistungen sind in der Regel nicht zu berücksichtigen.

Bei den zu berücksichtigenden Einzelleistungen kommt es sodann ferner darauf an, ob diese in einem wirtschaftlich funktionalen Zusammenhang zueinander stehen, wobei zur Beurteilung jeweils der Tag maßgeblich ist, an dem der Auftraggeber die Beschaffung in die Wege leitet.

Bei Beschaffung unterhalb der EU-Schwellenwerte hat die Schulbau GmbH Bergisch Gladbach (SBGL) - bei der Vergabe von Planungs- und Bauleistungen- spezifische Freiheiten und rechtliche Grundlagen, die ihr eine flexible Handhabung ermöglichen. Die SBGL ist als kommunale Eigengesellschaft in Privatrechtsform nicht an das nationale Vergaberecht gebunden, solange die Auftragswerte unterhalb der EU-Schwellenwerte liegen. Dadurch kann die SBGL Planungs- und Bauleistungen freihändig und direkt an ausgewählte Unternehmen vergeben, ohne ein europaweites oder nationales Vergabeverfahren durchführen zu müssen.

Bei sämtlichen Beschaffungsvorgängen hält sich die SBGL streng an die einschlägigen Gesetze. Die unternehmerische Verantwortung der SBGL wird durch externe juristische Begleitung sichergestellt.