

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
Federführender Fachbereich  
Hochbau

## **Beschlussvorlage**

Drucksachen-Nr. 0486/2024  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	11.09.2024	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

**Maßnahmebeschluss Beauftragung der Schulbau GmbH mit den Leistungsphasen 4-9 für das Projekt: DBG-Klassenhaus**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt, aufbauend auf die Grundsatzbeschlüsse vom 13.09.2023 mit der Ziffer 0503/2023 und 25.04.2024 Ziffer 0225/2024, die Schulbau GmbH mit den weiteren Leistungsphasen 4-9 für das DBG-Klassenhaus auf dem westlichen Areal des Sportvereins Jan – Wellem zu beauftragen.

## Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		x

### Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Auswirkungen auf die Klimarelevanz ergeben sich durch die Versiegelung einer Fläche. Selbstverständlich haben Planung und Bau das Ziel klimatische Folgen so gering wie möglich zu halten. Es besteht ein klarer Fokus auf nachhaltigem Bauen. So wird unter anderem eine reine Holzbauweise zum Einsatz kommen.

Außerdem wird das Gebäude innerhalb des Wirkungsbereichs einer Frischluft-Schneise errichtet. Die genauen Auswirkungen wurde durch einen Gutachter geprüft und als „nicht wesentlich“ beurteilt (s. Mitteilungsvorlage – DBG-Kaltluftgutachten Büro Lohmeyer: Mitgeteilt im selbigen ASG).

## Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>				x	
<b>planmäßig:</b>				x	
<b>außerplanmäßig:</b>					

## Sachdarstellung/ Begründung:

Die Projektentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach ergab, dass es aufgrund des Zeitdrucks das oberste Gebot im Rahmen dieses Projektes sein muss, schnell Schulraum zu schaffen. Dies erfolgt in Form eines Klassenhauses mit entsprechenden Außenanlagen. Dieses Klassenhaus kann jedoch nur ca. 65% der Real-Bedarfe decken. Die weitere Deckung muss über zukünftige Baumaßnahmen erfolgen.

Die Schulbau GmbH wurde anschließend mit der Planung ab der Leistungsphase 1 beauftragt. Im weiteren Planungsprozess wurde der Standort des Klassenhauses von Ost nach West verlegt, so dass sich das Gebäude nun auf dem straßenseitigen Sportplatz-Areal des Jan-Wellem-Vereins befinden wird. Die Fachbereiche FB 4, FB 8, FB 6, FB 10, FB 7, die Schulleitung und der Vereinsvorstand (Jan-Wellem) haben ihren Input und ihre Zustimmung zu diesem Konzept eingebracht und folgen der Planung der Schulbau GmbH.

Prämisse ist, dass das Gebäude erweitert werden kann (Bauabschnitt 2 (BA 2)). Da das zeitliche Ziel in diesem Projekt sehr eng gesteckt ist, soll zunächst lediglich so viel Schulraum geschaffen werden, wie dies in der gegebenen Zeitspanne möglich ist.

Zum hier beschriebenen Klassenhaus gehören Außenanlagen in Form von Schulhofflächen und Spotanlagen (s. Anlage: Lageplan).

## Planungsinhalt:

EG:	-	AUR	2x	á 55 qm	
	-		Diff.-Raum	1x	á 58 qm
	-	Bib.	1x	á 75 qm	
	-	Technik			
	-	PuMi			
	-	Sanitäranlagen			
	-	Teeküche	Lehrer		
1. OG:	-	AUR	3x	á 55 qm	
	-		Diff.-Raum	1x	á 58 qm
	-		Diff.-Raum	1x	á 36 qm
	-	Technik			
	-	Lehrmittel			
	-	Sanitäranlagen			
	-	Teeküche	Lehrer		
2. OG:	-	AUR	3x	á 55 qm	
	-		Diff.-Raum	2x	á 36 qm
	-	Technik			
	-	Lehrmittel			
	-	Sanitäranlagen			
	-	Teeküche	Lehrer		

Plus alle zugehörigen Nebenflächen, wie Erschließung etc.:

- ➔ ergibt eine Grundfläche von ca. 537 qm pro Geschoss \*3 ➔ ca. 1.613 qm BGF
- ➔ gesamte Außenanlagen: 2.840 m<sup>2</sup>

### Bauweise:

Das Klassenhaus wird in einer Modulbauweise in Holz erstellt. In Abstimmung mit den beteiligten Instanzen und dem Fokus auf „Nachhaltiges Bauen“ wird diese Konstruktionsweise von allen Beteiligten befürwortet. Auch die Fassadenverkleidung wird in Holz hergestellt. Der Dreigeschosser erhält zudem ein Gründach und perspektivisch eine PV-Anlage auf dem Flachdach.

## Kostenrahmen Klassenhaus:

<b>Kostenschätzung WerkUm</b>		
Kostenangaben für Projekt Ausführung ab LP 4		
Kostenangaben in Netto		#WERT!
Aug 24		
<b>Projekt Gesamt</b>	<b>1.613 m² BGF</b>	<b>LP 1-8 netto</b>
Summe 200		137.815,00 €
Summe 300		3.504.202,00 €
Summe 400		1.117.647,00 €
Summe 500		654.170,00 €
Summe 600		137.815,00 €
Summe 700		919.328,00 €
Zwischensumme		<b>6.470.977,00 €</b> Indexstand QIII / 24
Zuschlag TU 10%		647.097,70 €
Risiko 5%		323.548,85 €
Gesamtsumme netto		7.441.623,55 €
19% MwSt.		1.413.908,47 €
Gesamtsumme brutto		<b>8.855.532,02 €</b>
zzgl. 700 SBGL	netto	298.221,00 €
	brutto	354.882,99 €
Budget gesamt brutto		9.210.415,01 €
<i>KG300+400 / m² BGF netto</i>		<i>2.865 €</i>
<i>KG300+400 / m² BGF brutto</i>		<i>3.410 €</i>
<b>BKI Werte: (KG300+400)</b>		
mittlerer Standard	3.000 - 3.500 € brutto	
gehobener Standard	3.500 - 4.500 € brutto	
aufgestellt 02.07.2024	aktualisiert: 15.08.2024	
Schulbau GmbH Bergisch Gladbach		

## BRUTTO Planungskosten gesamt

Die Brutto-Gesamtkosten inklusive Risikozuschlag und Projektmanagementleistungen der Schulbau GmbH betragen:

354.883 Euro + 8.855.532 Euro = **9.210.415 Euro** | **brutto (gerundet)**

### Erläuterung: 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. Das hier eingebundene Planerteam aus Generalplaner und Bauunternehmer hat bereits erfolgreiche Projekte realisiert. 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.

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 ermöglichen es, den Risikowert auf nur noch 5% zu reduzieren.

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

*(weiterführende Erläuterungen im Anhang)*

### Erläuterung: Kostenentwicklung

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

	<b>Grundsatz- beschluss 08/23</b>	<b>Maßnahmen- beschluss 09/24</b>
BGF in m <sup>2</sup>	1.240	1.613
<i>Änderung</i>		▶ 30%
Gesamtkosten brutto KG200-700	6.213.716,68 € exkl. SBGL Honorar	8.855.532,02 € exkl. SBGL Honorar
€/ m <sup>2</sup> BGF brutto	5.011,06 €	5.304,11 €
<i>Änderung</i>		▶ 6%

Die Bruttogeschossfläche (BGF) hat sich von 1.240 m<sup>2</sup> auf 1.613 m<sup>2</sup> erhöht. Der vorgegebene Raumbedarf wurde planerisch in ein Flächenprogramm umgesetzt und dies ergibt hier eine Vergrößerung von ca. 370 m<sup>2</sup>, was einem Zuwachs von 30% entspricht.

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 weiterverwendet werden kann.

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 SBG mit geplant und installiert.

Die Grundstücks- bzw. Außenflächen haben sich in der Fläche annähernd verdoppelt und sind von 1.560m<sup>2</sup> auf 2.840 m<sup>2</sup> (3.340 qm) gewachsen. Die inzwischen als unausweichlich anerkannte Standortverlegung von Ost nach West vergrößert den Flächenbedarf der Freianlagenplanung.

Zudem ist eine 100m-Sprintstrecke nebst Sprunggrube hinzugekommen, da im lfd. Planungsprozess Sport als Abiturfach eingeführt wurde und die Schule entsprechende Übungsflächen vorhalten muss.



## 7. Weiterführende Erläuterungen zu Kosten, Vergabe und Terminen (Schulbau GmbH)