

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: GR/613/2020

Federführung: Rathaus
Bearbeiter: Hartmut Stern

Datum: 15.10.2020
Telefon: 07728 648 60

Beratungsfolge

Gemeinderat

03.11.2020

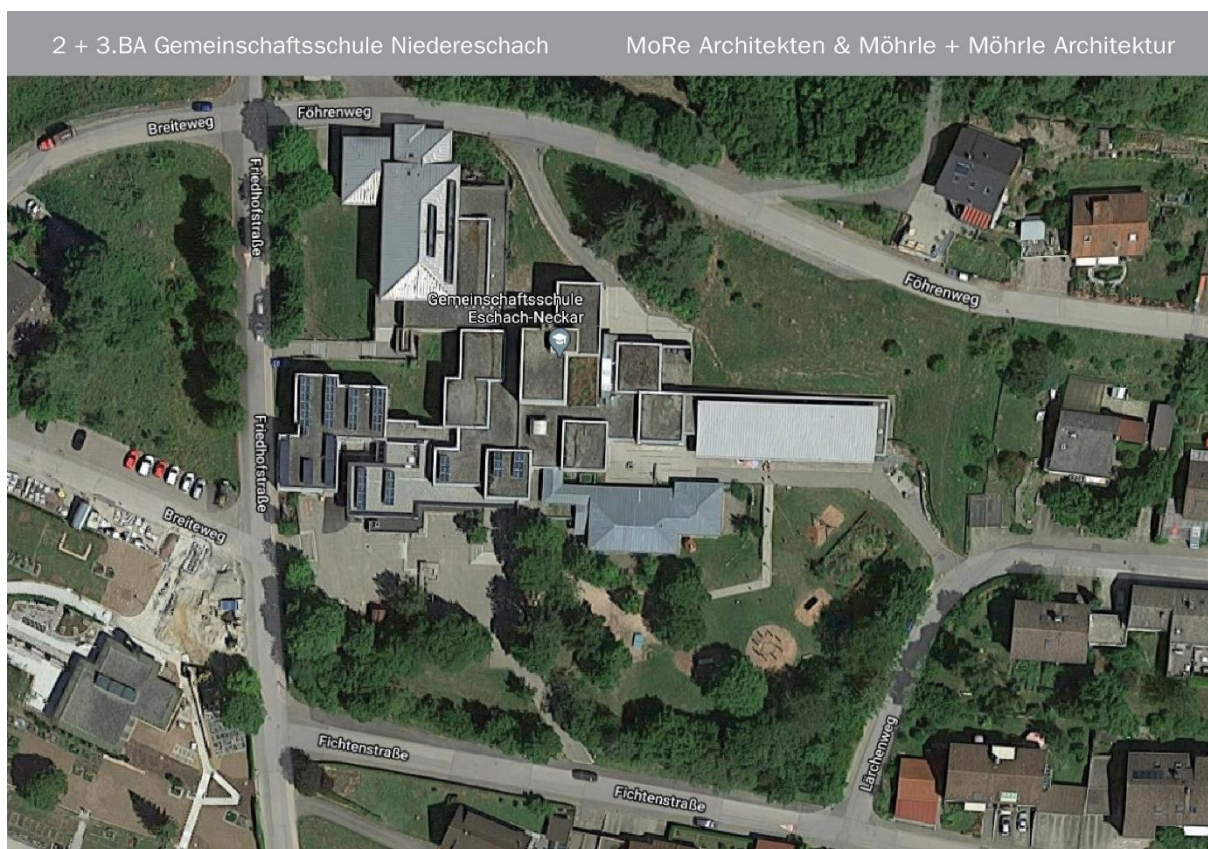
Gegenstand der Vorlage

Sachstandsbericht Sanierung GMS Eschach – Neckar 2. BA Sanierung und 3. BA Anbau / Erweiterung (Informationen über den Baustellenstand, die Terminplanung und den aktuellen Kostenstand)

Sachverhalt:

1.0 Präsentation vom Büro Möhrle zur Sitzung am 06.10.2020

Nachdem in der Gemeinderatssitzung am 06.10.2020 die Abweichung der Kostenfeststellung zur Kostenschätzung aus dem Jahre 2017 im 3. BA des Anbaues kontrovers diskutiert wurde, nachstehend die Präsentation von Frau Möhrle aus der Gemeinderatssitzung.



**3.BA Neubau mit Treppenhaus und Aufzug
- Barrierefreiheit -**

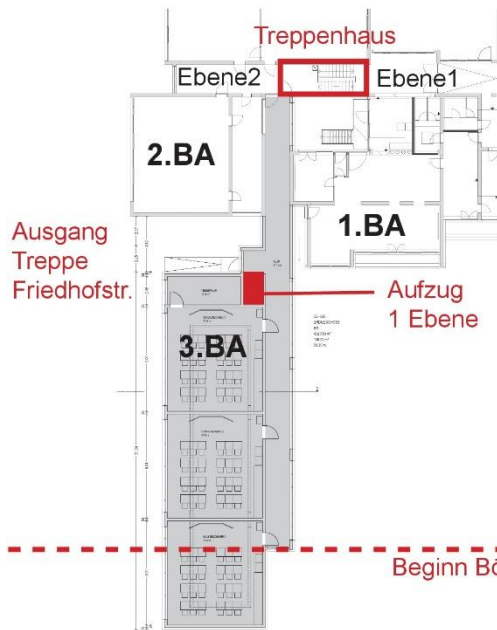
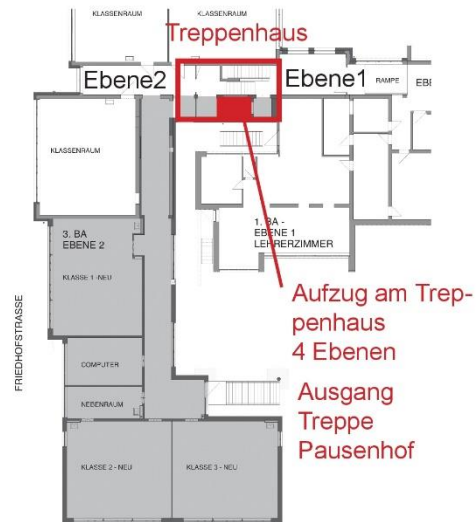
**2.+3.BA Information
Kosten- aktueller Stand Vergabe**

**Erläuterung zusätzlicher Kosten 3.BA
Einsparungen durch Optimierung Aufzug**

GLIEDERUNG

**3.BA Neubau mit Treppenhaus und Aufzug
- Barrierefreiheit -**

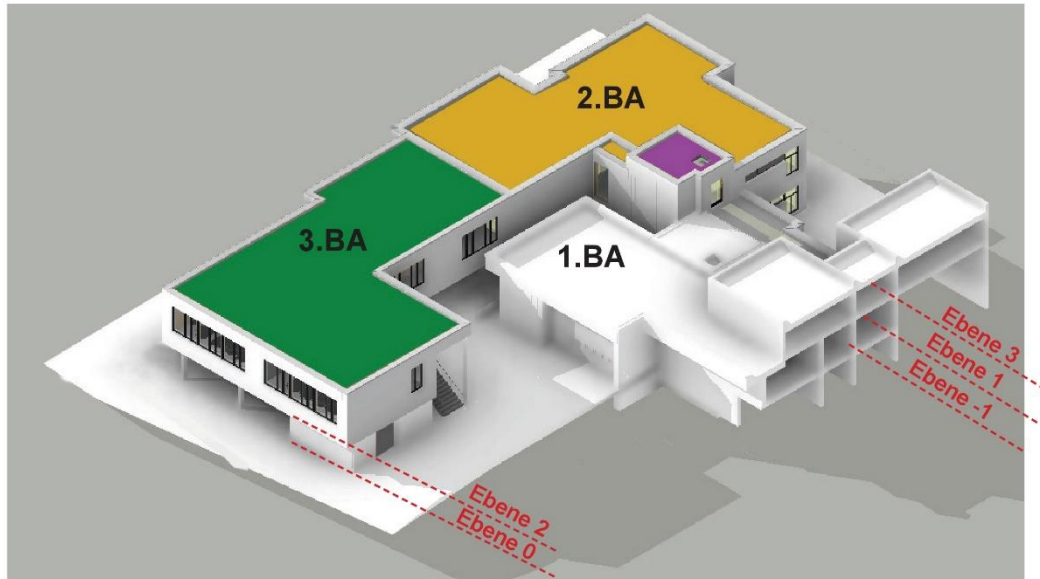
GLIEDERUNG

Entwurf 2018**Entwurf 2020 - Optimiert****Optimierung Erschließung****Entwurf 2018****Entwurf 2020 - Optimiert**

Aufzug am Treppenhaus für 4 Ebenen, Durchlader für halbe Stockwerke



Übersicht 2. + 3. Bauabschnitt



Barrierefreiheit Vergleich

Entwurf 2018

Zugang Aufzug nur über Pausenhof

Aufzug erschließt 1 Ebene mit:

6 Klassenräumen (Ebene 2),
Aufzug ohne Anbindung an die restliche Schule.

Zukünftig: 4 Treppenlifte

1 Lift im 2.BA nicht umsetzbar, Treppe zu schmal

kein barrierefreies WC erreichbar / geplant

Entwurf 2020 - Optimiert

Zugänge über Innenraum und Dachfläche

Aufzug erschließt 4 Ebenen mit:

22 Klassen-/Fach-/Besprechungsräume
zusätzlich Foyer, Lehrerzimmer, Rektorat,
Mensa, Ganztagesbereich, Turnhalle,
Technikzentrale;
Liegetransport (Krankenliege) möglich,
Materialtransport mit Paletten-Wagen möglich,

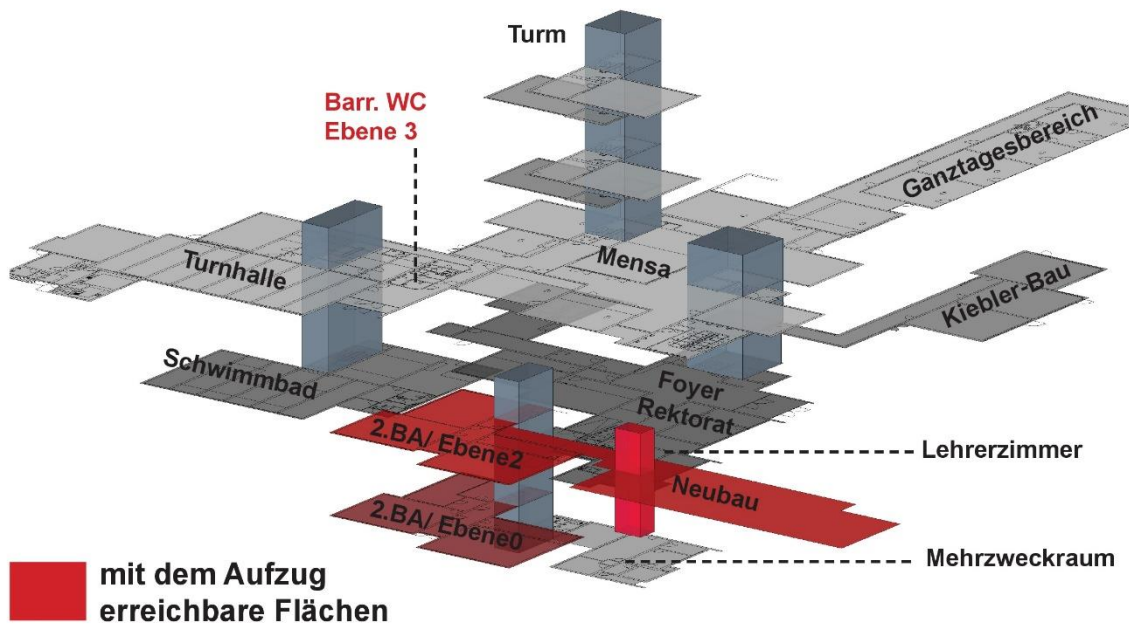
Zukünftig: 2 Treppenlifte

(Turm / Umkleide-Schwimmbad)

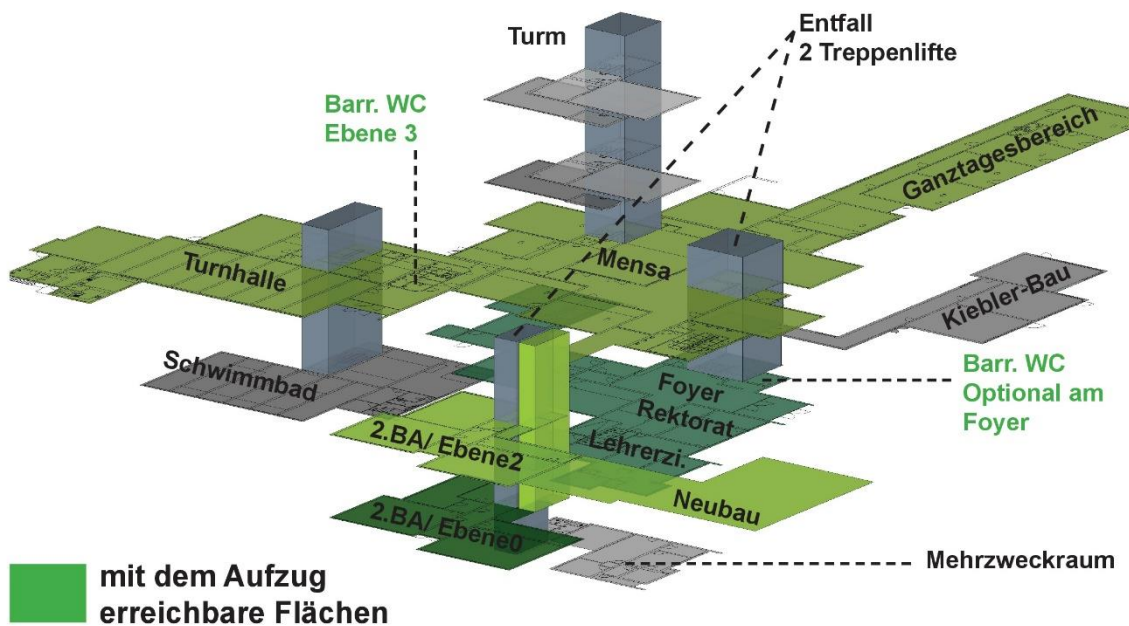
**Option: Aussenanlagengestaltung so möglich,
dass Schwimmbadebene barrierefrei erreichbar**

**barrierefreies WC an Turnhalle erreichbar,
Optional: Umbau 1 Raumes am Foyer zu WC**

Barrierefreiheit nach Entwurf 2018



Barrierefreiheit nach Entwurf 2020



Barrierefreiheit Vergleich

Entwurf 2018

Mit dem Rollstuhl erreichbar:

Bestand: 545 m² NF von 4.456 m²
Neubau: 329 m² NF

ca. 12 % der Gesamtfläche

Entwurf 2020 - Optimiert

Mit dem Rollstuhl erreichbar:

Bestand: 3.310 m² NF von 4.456 m²
Neubau: 347 m² NF +
67 m² Lager- /Technik Neu

ca. 76 % der Gesamtfläche

Mit dem Rollstuhl nur über Aussen oder Einbau von Treppenliften erreichbar:

Turm mit 4 Klassen 380 m²
Kiebler-Bau mit 3 Klassen 276 m² - Aussenzugang möglich
Schwimmbad mit Nebenräumen 375 m² - Aussenzugang umsetzbar

nicht barrierefrei erreichbar:

Nebenräume im UG/Ebene -1 mit 115 m² = nicht zugänglich

2.+3.BA Information
Kosten - aktueller Stand Vergabe

GLIEDERUNG

Grundlagen der Planung nach Auftragserteilung

2.BA Sanierung:

- Bestandspläne
- Kurzbeschreibung
- Kostenberechnung

3.BA Neubau:

- Konzeptpläne Architektur
ohne: Statik / Bodengutachten/ Haustechnikkonzept / Brandschutzkonzept
- Kurzbeschreibung
- Kostenschätzung

Übersicht Kosten & Vergabe - 3.BA Neubau

Leistungsspektrum in der Architektur 25 Gewerke

9 Gewerke ausgeschrieben

Vergabeanteil zu den Gesamtkosten 56%

Kostengruppe	A		B		C	
	Kostenschätzung 2018		Kostenschätzung 02-2020		Stand Vergabe 09/2020	Differenz A/C
KG 200 Herrichten & Erschließen	10.000,00		12.500,00		36.675,00	26.675,00
KG 300 Baukonstruktion	551.340,00		649.750,00		887.370,00	336.030,00
KG 400 Förderanlagen / Aufzug	25.000,00		45.000,00		46.740,00	21.740,00
KG 400 Technische Anlagen	110.720,00		245.645,00		180.612,00	69.892,00
KG 500 Aussenanlagen	96.145,00		103.945,00		103.945,00	7.800,00
KG 600 Möblierung	47.400,00		47.400,00		47.400,00	0,00
KG 700 Baunebenkosten	205.000,00		205.000,00		205.000,00	0,00
Summe - Netto	1.045.605,00		1.309.240,00		1.507.742,00	462.137,00
Summe - Brutto	1.244.269,95		1.557.995,60		1.794.212,98	549.943,03

Hinweis: keine Darstellung/Berücksichtigung von Fördermitteln

Übersicht Kosten & Vergabe - 2.BA Sanierung

Leistungsspektrum in der Architektur 32 Gewerke

23 Gewerke ausgeschrieben

-1 Gewerk bisher ohne Angebot, Neuvergabe notwendig-

Vergabeanteil zu den Gesamtkosten 76%

2 laufende Ausschreibungen

	A	B	C	
Kostengruppe	Kostenberechnung 2018	Kostenberechnung 02-2020	Stand Vergabe 09/2020	Differenz A/C
KG 300 Baukonstruktion	830.905,00	872.250,00	904.024,00	73.119,00
KG 400 Technische Anlagen	432.988,00	383.750,00	308.425,00	-124.563,00
KG 500 Aussenanlagen	0,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
KG 600 Möblierung	54.605,00	54.605,00	54.605,00	0,00
KG 700 Baunebenkosten	319.126,24	319.126,24	319.126,24	0,00
Summe - Netto	1.637.624,24	1.654.731,24	1.611.180,24	-26.444,00
Summe - Brutto	1.948.772,85	1.969.130,18	1.917.304,49	-31.468,36

Hinweis: keine Darstellung/Berücksichtigung von Fördermitteln

Erläuterung zusätzlicher Kosten 3.BA Einsparungen durch Optimierung Aufzug

GLIEDERUNG

**in Kostenschätzung 2018 nicht eingestellt -
aus dem Gewerk Rohbau mit Grundleitungen & Erschließung:**

Baustellenlogistik - separate Baustraße notwendig	14.300,-
Baustelleneinrichtung u.a. mit:	53.500,-
Gerüststellung Hanglage mit Überhöhen	
Abstützungen Decke über Pausenhof	
Schutzeinrichtungen für Schülerzugänge	
Grund- und Entwässerungsleitungen inkl. Zysterne (KG 200)	25.000,-
erschwerte Gründung nach Bodengutachten mit Zusatz für: Aushub / Entsorgung / Magerbeton für Auffüllungen	ca. 42.000,-
Keine Aussteifung vorgesehen, nur Stützen, wurde mit Wänden Elektro- und Lagerraum umgesetzt;	ca. 39.300,-
Elektrozentrale als Verteilerstation - Erfordernis Haustechnik	17.800,-
Mengen für Stahl zu gering angesetzt: Schätzung: 25 Tonnen / Ausführung: 37 Tonnen	27.300,-
Summe Brutto:	219.200,-

**in Kostenschätzung 2018 nicht eingestellt -
Allgemein**

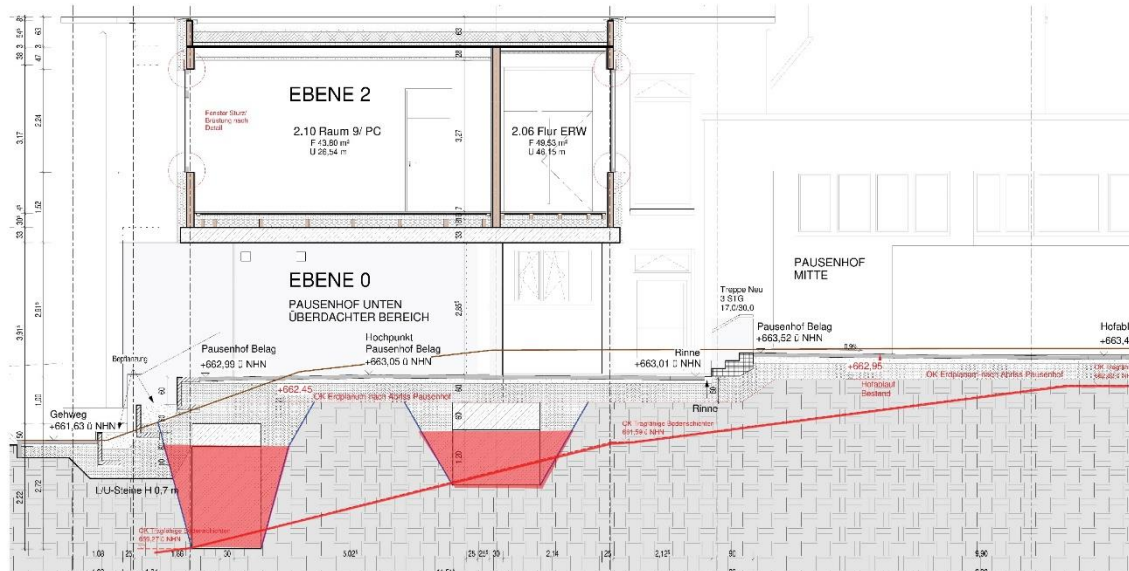
Veränderung der Kosten über 3 Jahre Baupreisindex	ca. 12 % = 148.750,-
Puffer für Unvorhergesehenes	ca. 3 % = 37.300,-
Anteilige Erschließung für neue Haustechnik und Elektrozentrale über den Kriechkeller,	ca. 45.000,-
	<u>Zusätzliche Kosten im 3.BA</u>
	<u>Brutto ca. 450.000,-</u>

Mehrwert Veränderung Aufzugsstandort
statt 12% jetzt 76% Schulfläche barrierefrei erreichbar
Treppenlift für Schule zugelassen mit allen
Sicherheitserfordernissen und Umbauten:
je Treppenhaus ca. 40.000,-€

Einsparung Treppenlifte im Bestand
2 Stück: Treppenhaus 2.BA und Foyer

Einsparung Sanierung Gesamtschule
Brutto ca. 80.000,-

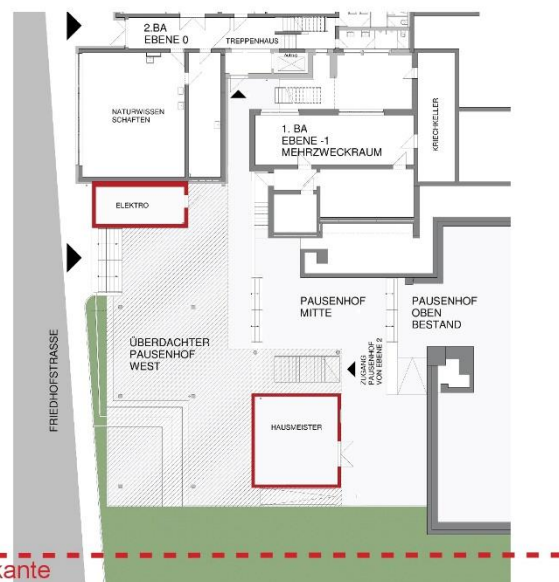
Darstellung Verlauf Gründung / Auffüllungen

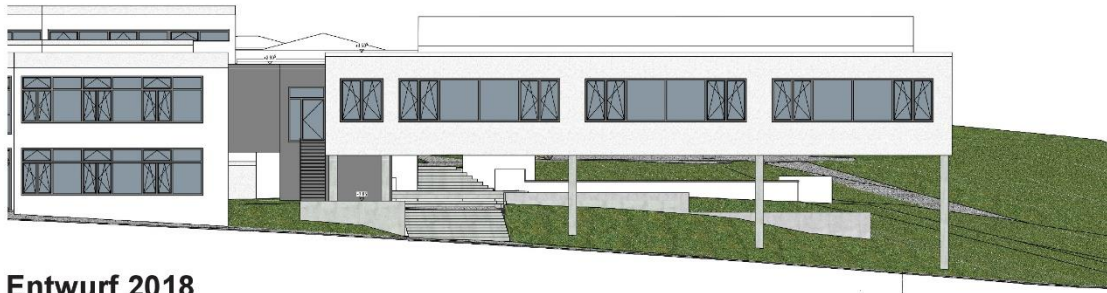


Entwurf 2018



Entwurf 2020 - Optimiert





Entwurf 2018



Entwurf 2020 - Optimierte



1.2 Anmerkung Verwaltung

Es wurden keine Grundsätzlichen Massen und Mengen aus dem Förderantrag verändert. Pläne und Flächen des neuen Entwurfs wurden der Förderstelle beim RP übermittelt. Der Aufzug wurde in seiner Form belassen und lediglich an anderer Stelle positioniert, und durch mehr Haltestationen ergänzt.

Der Hausmeisterraum dient der Statischen Aussteifung der Konstruktion.

Eine geplante Oberlichtverglasung wurde aus Kostengründen nicht realisiert.

Der geplante angebaute Gang wurde durch vorhandene Durchgänge ersetzt, was zusätzliche Kosten und Risiken spart.

Der Mehrwert durch die optimierte Planung ist unbestritten, es wäre unverantwortlich gewesen diese Chance nicht zu nutzen.

In der Sanierung Bestand bewegen wir uns fast im vorgegebenen Kostenrahmen. Der bisherige Haushaltsansatz muss um 10.500 € erhöht werden. Der Haushaltsansatz für den Zuschuss konnte um 72.000 € erhöht werden.

Die Kostendifferenzen im Neubau sind in einer aktualisierten Version dargestellt und es wurde auch schon in vorangegangenen Sitzungen auf die Hintergründe hingewiesen bzw. diese erläutert. Hier müssen im Vergleich zur Haushaltsplanung 2020 zusätzliche Mittel i.H.v. 691.000 € aufgenommen werden. Der Haushaltsansatz für den Zuschuss konnte um 29.000 € erhöht werden.

Der Zeitrahmen für die Planung im Hinblick auf die beantragten Förderungen war eng gesteckt.

Nach der Auftragserteilung an die Architekten Möhrle im September 2019 war schon im März 2020 der Baubeginn für die Sanierung. Baubeginn für den Neubau im August 2020.

Beide Termine, welche von der Fördergeldstelle des Regierungspräsidiums vorgegeben waren, wurden eingehalten.

Hier wurde unter hohem zeitlichen Druck eine ausgewogene und belastbare Planung erstellt.

Die optimierte Planung des Neubaus musste kurzfristig zur Bauantragsreife gebracht werden, um die Genehmigungsfähigkeit vor Baubeginn zu klären.

Für den Neubau wurden aus Termingründen die ersten Ausschreibungen Erdbau und Baustraße schon vergeben, obwohl der Hochbau noch nicht fertiggeplant war.

Parallel liefen die Abstimmungen zwischen den Planern für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro.

Der Statiker in Verbindung mit dem Geologen und Vermesser prüfte die Dimensionen der Bauteile sowohl in der Sanierung und im Neubau.

Somit konnte eine detaillierte und belastbare Kostenermittlung erst zum jetzigen Zeitpunkt erstellt werden.

2.1 Aktuelle Kostenberechnung

Sanierung 2.BA und Erweiterung 3.BA
Gemeinschaftsschule Eschach-Neckar

Gegenüberstellung Kostenschätzung/ Kostenberechnung und Stand Vergabe / Ausschreibung 10-2020

2.Bauabschnitt - Sanierung

	A	B	C	
Kostengruppe	Kostenberechnung 2018	Kostenberechnung 02-2020	Stand Vergabe 10/2020	Differenz A/C
KG 300 Baukonstruktion	830.905,00	872.250,00	942.292,80	111.387,80
KG 400 Technische Anlagen	432.988,00	383.750,00	313.424,03	-119.563,97
KG 500 Aussenanlagen	0,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00
KG 600 Möblierung	54.605,00	54.605,00	54.605,00	0,00
KG 700 Baunebenkosten	319.126,24	319.126,24	344.424,45	25.298,21
Summe - Netto	1.637.624,24	1.654.731,24	1.679.746,28	42.122,04
Summe - Brutto	1.948.772,85	1.969.130,18	1.998.898,07	50.125,23

Hinweis: keine Darstellung/Berücksichtigung von Fördermitteln

3.Bauabschnitt - Erweiterung / Neubau

	A	B	C	
Kostengruppe	Kostenschätzung 2018	Kostenschätzung 02-2020	Stand Vergabe 10/2020	Differenz A/C
KG 200 Herrichten & Erschließen	10.000,00	12.500,00	36.675,00	26.675,00
KG 300 Baukonstruktion	551.340,00	649.750,00	978.076,23	426.736,23
KG 400 Förderanlagen / Aufzug	25.000,00	45.000,00	46.740,00	21.740,00
KG 400 Technische Anlagen	110.810,00	245.645,00	180.612,00	69.802,00
KG 500 Aussenanlagen	96.145,00	103.945,00	103.945,00	7.800,00
KG 600 Möblierung	47.400,00	47.400,00	47.400,00	0,00
KG 700 Baunebenkosten	205.000,00	205.000,00	313.734,79	108.734,79
Summe - Netto	1.045.695,00	1.309.240,00	1.707.183,02	661.488,02
Summe - Brutto	1.244.377,05	1.557.995,60	2.031.547,79	787.170,74

Hinweis: keine Darstellung/Berücksichtigung von Fördermitteln

Aufgestellt:

ArGe MoRe Architekten PartGmbH und Möhrle + Möhrle Architektur & Innenarchitektur PartGmbH
Kartäuserstr. 153, 79117 Freiburg, gms@arge-k153.de

22.10.2020

2.2 Erläuterung aktuelle Kosten

Im 2. Bauabschnitt bewegen wir uns fast im vorgegeben finanziellen Rahmen. Hier sind auch die zusätzlichen Kosten für die vorbereitende Erschließung des Kriechkellers zugeordnet.

Kosten für den Rückbau und die Entschädigung für die Photovoltaikanlage sind ebenso erhalten.

Eine detaillierte und schlüssige Kostenberechnung liegt vor und wird laufend angepasst.

Im Bereich des Anbaues Neubau 3. BA ist tatsächlich der vorgesehene Kostenrahmen deutlich überschritten. Auf die Gründe wurde in der vorgestellten Präsentation eingegangen.

Der Gemeinderat wurde über die bereits bekannten Kostensteigerungen gem. der ersten Kostenberechnung des neuen Architektenbüros schon im Februar 2020 informiert. Die notwendigen zusätzlichen Mittel entsprechend der aktualisierten Kostenberechnung 10/2020 müssen in die HH-Planung 2021 eingestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die aktualisierte Kostenberechnung 10/2020 zur Kenntnis und stellt die oben genannten notwendigen Mittel in die Haushaltsplanung 2021 ein.