



| | | |
|--|-------------------------|-------------------|
| Gebäudewirtschaft | Vorlagenart | Vorlagennummer |
| Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 09.07.2024 | Beschlussvorlage | 2020/425-1 |
| Öffentlichkeitsstatus: öffentlich | | |

Beratungsgegenstand:

Neuaufbau und Erweiterung der Integrierten Gesamtschule Embsen - Überprüfung des umzusetzenden Raum- und Bauprogramms sowie der Bauqualitäten
(Im Stand der 3. Aktualisierung vom 09.07.2024)

Produkt/e:

Beratungsfolge:

| Status | Datum | Gremium |
|--------|------------|----------------------------------|
| Ö | 15.06.2023 | Ausschuss für Schule und Bildung |
| N | 26.06.2023 | Kreisausschuss |
| Ö | 28.08.2023 | Kreisausschuss |
| N | 19.08.2024 | Kreisausschuss |

Anlage/n:

- 1 Übersicht Gründe Kostensteigerungen und Einsparvorschläge
- 1 aktualisierte Kostenberechnung Außenanlagen
- 1 Gesamtlageplan
- 4 Einzelpläne

Beschlussvorschlag:

1. Das vom Kreisausschuss auf Grundlage der Vorlage 2020/425 am 07.12.2020 beschlossene Raumkonzept zum Neuaufbau und zur Erweiterung der IGS Embsen wird weiter umgesetzt.
2. Das Bau- und Ausstattungsprogramm ist wegen der eingetretenen Kostensteigerungen auf die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zu reduzieren.
3. Für die automatisierte Be- und Entlüftung der Klassenräume im Cluster „blau-orange“ sind lediglich die vorbereitenden Arbeiten umzusetzen, damit eine spätere Nachrüstung problemlos möglich bleibt.
4. Das Budget für die Umsetzung des Schulhofkonzepts wird für die erste Umsetzungsphase auf 300.000 € gedeckelt.

Geänderter Beschlussvorschlag vom 09.07.2024:

Dem überarbeiteten Schulhofkonzept wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die zusätzlich benötigten Mittel in den Haushalt 2025 einzustellen.

Sachlage:

Mit Beschluss vom 07.12.2020 hat der Kreisausschuss nach vorheriger Beratung im Schulausschuss und Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen dem der Vorlage 2020/425 beigefügten Raumkonzept zum Neuaufbau und zur Erweiterung der IGS Embsen zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, dieses auf Grundlage der weiterzuentwickelnden Vorentwurfsplanung unter Beachtung der Anregungen aus dem Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen baulich umzusetzen. Im Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen am 19.11.2020 war angeregt worden, neben der geplanten Vorrüstung der geneigten Dächer für eine Begrünung bzw. den Aufbau von Photovoltaikanlagen vor dem Hintergrund der aktuellen Situation zur Lüftung in Schulen neben einer anzustrebenden natürlichen Be- und Entlüftung auch die Vor- und ggf. Nachteile automatischer Lüftungsanlagen mit zu betrachten. Zum Inhalt und Umfang des Raumkonzeptes wird auf die Anlage zur Vorlage 2020/425 und die in der Sachlage abgegebene schulfachliche Bewertung verwiesen.

In seiner Sitzung am 15.09.2021 hat sich der Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen dann intensiv mit der konkretisierten Wiederherstellungsplanung für die Dreifeldhalle, dem Neubau und der Erweiterung der Brandruine, der Erweiterung des Bestandsgebäudes („Cluster blau-orange“), den Umbauten bzw. Umnutzungen im Bestand sowie die Herrichtung der Außenanlagen befasst und der in den Erläuterungsberichten dargestellten Raum- und Bauplanung zugestimmt. Dieser zustimmenden Beschlussempfehlung ist der Kreisausschuss in seiner Sitzung am 20.09.2021 nach längerer Diskussion über die für einige Ausschussmitglieder überraschende Größenordnung der baulichen Investition gefolgt und hat die Verwaltung beauftragt, die weiteren Planungsaufträge zu erteilen bzw. diese auszuschreiben und das Bauprogramm in Bauabschnitten umzusetzen. Die geschätzten Gesamtkosten beliefen sich zu diesem Zeitpunkt auf rund 25.108.000 €. Auch hierzu wird inhaltlich auf die Sachlage und Anlagen der entsprechenden Beschlussvorlage 2021/351 verwiesen.

Im Zuge der Beratungen für den Haushalt 2023 und Vorstellung des Jahresprogramms 2023 im Ausschuss für Hochbau am 09.02.2023 hat die Verwaltung schließlich über die seit der Kostenschätzung vom September 2021 eingetretenen Baupreissteigerungen von bis zu 45 % und die daraufhin zu korrigierende Kostenprognose berichten müssen. Die zu erwartenden Gesamtkosten belaufen sich demnach auf rund 39.000.000 €. Im ersten Schritt wurde entschieden, die Ausschreibung und Umsetzung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten zu organisieren. Dies in der Hoffnung, dass sich die Baupreise in naher Zukunft wieder stabilisieren. Im zweiten Schritt wurde die Erwartung geäußert, dass das Raum- und Bauprogramm vor Umsetzung des 2. Bauabschnitts noch einmal kritisch auf das unbedingt Notwendige überprüft und neu beraten wird. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine gemeinsame Sitzung von Schul- und Hochbauausschuss zu terminieren, in welchem das gewünschte Raumprogramm und die Finanzierung behandelt werden. Einigkeit bestand, dass die Initiative trotz gültiger Beschlusslage von der Verwaltung ausgehen solle und diese die Schule über die erneute Prüfung des Raum- und Bauprogramms informiert.

Diesem Auftrag ist die Verwaltung gefolgt und hat für den 15.06.2023 zu einem gemeinsamen Schul- und Hochbauausschuss eingeladen. Ein vorbereitendes Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Schule, des Fachdienstes Schule und Kultur, der Gebäudewirtschaft und der beauftragten Architektin hat hierzu am 10.05.2023 stattgefunden. In diesem Abstimmungsgespräch wurde die Stimmigkeit des Raum- und Bauprogramms noch einmal intensiv reflektiert.

Im Ergebnis kann aus schulfachlicher Sicht auf Grundlage der curricularen Vorgaben für Integrierte Gesamtschulen nur bestätigt werden, dass das beschlossene Raumprogramm diesen entspricht und keine „wünschenswerten“ Weiterungen enthält. Auch die Ergänzung des Clusters „blau-orange“ um räumlich angegliederte Lehrerstationen und Unterrichtsräume entspricht dem pädagogischen Konzept einer IGS und sollte zur Unterstützung der konzeptionellen Arbeit der Schule umgesetzt werden, zumal dieser ältere Gebäudekomplex ohnehin sanierungsbedürftig ist und durch den Anbau Synergieeffekte erzielt werden können. Einsparmöglichkeiten werden aus schulfachlicher Sicht allein bei dem Schulhofkonzept gesehen.

Dieses wird bis zur Sitzung noch vertiefend mit der Schule erörtert und priorisiert.

Aus baufachlicher Sicht werden die Gründe für die prognostizierte Kostensteigerung in der Sitzung noch weiter spezifiziert. Der wesentliche Anteil ist der Baupreisentwicklung am Markt geschuldet. Dies gilt insbesondere für den Bereich Elektro. Ein weiterer Teil liegt in der Umsetzung von über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden wünschenswerten „Klimaschutzmaßnahmen“ und der auch für den Altbestand vorgesehenen automatisierten Lüftungsanlage begründet. Hier werden die möglichen Einsparpotentiale noch konkret aufgelistet und rechtzeitig vor der Sitzung als Anlage nachgereicht. Eine grundsätzliche Umstellung des Bauprogramms, z.B. durch Weglassen einzelner Bauteile, würde wegen der dadurch gebotenen Neuplanung zu einem weiteren Zeitverzug von bis zu 8 Monaten führen und auch unter Berücksichtigung der nochmaligen Honoraransprüche der beteiligten Planungsbüros zu keinen Einsparungen, sondern zu Mehrkosten führen und kann daher aus baufachlicher Sicht nicht empfohlen werden. Auch dies wird in der Sitzung noch vertiefend erörtert.

Aktualisierte Sachlage vom 12.06.2023:

Wie angekündigt, sind der Vorlage jetzt die Übersichten der Gründe für die eingetretenen Kostensteigerungen sowie möglicher Einsparungen bzw. Budgetverschiebungen beigefügt.

Dazu einige Erläuterungen:

Die Mehrkostenübersicht ist aufgeteilt nach den **Themenkomplexen**

- 1 - Konstruktive Änderungen / Ergänzungen,
- 2 - Zusätzliche Technische Gebäudeausrüstung,
- 3 - Zusätzliche Maßnahmen (Entwässerung im Bestand, Umsetzung Schulhofkonzept).

Die ersten beiden Themenkomplexe sind den einzelnen **Bauabschnitten**

- Neubau,
- Erweiterung im Bestand,
- Umnutzung im Bestand

zugeordnet. Schließlich wird in der letzten Zeile die Baupreissteigerung abgebildet.

Insgesamt werden gegenüber der Kostenschätzung vom Juli 2021, die Grundlage der Beschlussfassung im Kreisausschuss am 20.09.2021 gewesen ist, **Mehrkosten** in einer Gesamthöhe von **11.893.487 €** prognostiziert. Davon entfallen 3.276.116 € auf Konstruktive Änderungen / Ergänzungen, 504.410 € auf Zusätzliche Technische Gebäudeausrüstung, 3.372.626 € auf Zusätzliche Maßnahmen (Entwässerung im Bestand, Umsetzung Schulhofkonzept) sowie 4.740.335 € auf die seitdem eingetretenen Baupreissteigerungen am Markt, die von uns nicht beeinflussbar sind. Das sind immerhin 40 %.

Die Übersicht möglicher Einsparungen gliedert sich in

- **A** - Änderungen Gebäude (Verkleinerung bzw. Reduzierung Bauprogramm),
- **B** - Konstruktive Einsparungen,
- **C** - Technische Gebäudeausrüstung,
- **D** - Freianlagen und Schulhofkonzept.

Wie oben in der Vorlage bereits dargestellt führen Änderungen im Raum- und Bauprogramm wegen der dadurch entstehenden zeitlichen Verzögerungen und dem erneuten Planungsaufwand zu keinen Einsparungen, sondern zu Mehrkosten. Konstruktiv wären Einsparungen in einer Höhe von 653.432 € sowie

Budgetverschiebungen von 1.707.958 € denkbar. Bei der Technischen Gebäudeausrüstung ließen sich 16.912 € einsparen. - bei den Freianlagen 164.530 € sowie darüber hinaus 20.978 € in den zentralen Inklusionsansatz verschieben.

Zum Schulhofkonzept hat der angekündigte Abstimmungstermin mit der Schule am 05.06.2023 stattgefunden. Vorgabe war, die Investitionssumme durch sorgfältige Priorisierungen im ersten Umsetzungsschritt auf 300.000 € zu reduzieren. Das ist auch gelungen und dafür steht im Haushalt ein gesonderter Ansatz zur Verfügung. Daraus resultiert eine verbleibende Einsparung von 1.037.809 €.

Die Übersichten werden in der Sitzung noch näher erläutert und Fragen dazu beantwortet.

Aktualisierte Sachlage vom 21.06.2023:

Wie auf entsprechende Nachfrage im gemeinsamen Schul- und Bauausschuss am 15.06.2023 zugesagt, sind der Vorlage jetzt Plausibilitätsprüfungen anhand der BKI Kostenkennwerte aufgeschlüsselt nach „Neubauplanung“ und „Erweiterung“ beigefügt. Daraus ist ersichtlich, dass sich die Projektkostenkennwerte in den Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) durchaus im Rahmen der BKI Werte halten. Wie bereits von Architektin Lorenz in der Sitzung ausgeführt, sind die BKI Kostenkennwerte aber nur für eine erste grobe Orientierung geeignet, weil sich die Vergleichswerte auf Gebäudekategorien kürzlich fertiggestellter Neubauten beziehen und sich daher nur bedingt auf die konkrete Aufgabenstellung übertragen lassen. Die Besonderheiten des Projektes „IGS Embsen“ sind unter dem Punkt „Hinweise“ noch einmal zusammengefasst dargestellt. Renommierte Planungsbüros, wie z.B. auch das Architekturbüro Lorenz und die am Projekt beteiligten Fachplaner, leiten ihre Kostenschätzungen und -berechnungen daher von einer aktuellen Marktanalyse und den Ergebnissen jüngerer Ausschreibungen vergleichbarer Projekte ab. Der in der Sitzung gegebene Hinweis auf die BKI Kostenkennwerte ist von daher wenig zielführend.

Die Verwaltung ist aber selbstverständlich immer gerne bereit solche Missverständnisse aufzuklären.

Aktualisierte Sachlage vom 09.07.2024:

In seiner Sitzung am 28.08.2023 hat der Kreisausschuss auf Antrag einstimmig beschlossen, die Entscheidung über eine Deckelung der Kosten für die Umsetzung des Schulhofkonzepts zu vertagen, bis Gespräche mit der Schule stattgefunden haben.

Die Verwaltung hatte einen Kostendeckel von 300.000 € vorgeschlagen. In der Diskussion wurde sich mehrheitlich dafür ausgesprochen, sich auf einen Kompromiss in einer Größenordnung von ca. 700.000 € zu einigen.

In der Folgezeit haben die beteiligten Planungsbüros ihr gekürztes Konzept überarbeitet und mit der Schule abgestimmt. Die Ergebnisse liegen der aktualisierten Vorlage an. Die Wünsche der Schule nach insbesondere ausreichend Sitz- und Rückzugsmöglichkeiten konnten weitgehend berücksichtigt werden. Im Ergebnis liegen die Anschaffungs- und Herrichtungskosten jetzt bei 582.327,45 € Brutto. Zuzüglich der zu berücksichtigenden Nebenkosten von rd. 20 % summieren sich die Gesamtkosten für die Umsetzung auf rd. 700.000 €. Damit wird der vorgegebene Zielwert erreicht.

Die Verwaltung wird die zusätzlich benötigten Mittel unter der Investitionsnummer 3500.20.08 in den Haushaltsentwurf 2025 einstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

a) für die Umsetzung der Maßnahmen: 39.000.000 €

b) an Folgekosten: p.a. rd. 50.000 €

c) Haushaltsrechtlich gesichert:

im Haushaltsplan veranschlagt

durch überplanmäßige/außerplanmäßige Ausgabe

durch Mittelverschiebung im Budget

Begründung:

Sonstiges: Ansatzerhöhung im Haushalt 2024 und der Finanzplanung bis 2026

d) mögliche Einnahmen:

wenn ja, umsatzsteuerliche Relevanz der Einnahmen:

Ja – Versicherungsleistung rd. 10 Mio. € und KSBK

nein

klärungsbedürftig

Klimawirkungsprüfung:

Hat das Vorhaben eine Klimarelevanz?

keine wesentlichen Auswirkungen

positive Auswirkungen (Begründung)

negative Auswirkungen (Begründung)

Begründung: