

Vorlage	
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule Finanzsteuerung Sport	Vorlage-Nr: E 26/0137/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.05.2013 Verfasser: E 26/00
Neubau und Umbau 4. Gesamtschule Sandkaulstraße, Aachen weiterentwickelte Entwurfsplanung, Kostenberechnung, Baubeschluss	
Beratungsfolge:	TOP: __
Datum	Gremium
13.06.2013	SpA
26.06.2013	SchA
17.07.2013	B 0
18.07.2013	PLA
	Kompetenz
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Anhörung/Empfehlung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Beschlussvorschlag für den Sportausschuss:
Der Sportausschuss nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zustimmend Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, vorbehaltlich der Empfehlungen des Schulausschusses und der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, den Baubeschluss entsprechend der Vorlage zu fassen.
2. Beschlussvorschlag für den Schulausschuss:
Der Schulausschuss nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zustimmend Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, vorbehaltlich der Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, den Baubeschluss entsprechend der Vorlage zu fassen.
3. Beschlussvorschlag für die Bezirksvertretung Aachen-Mitte:
Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zustimmend Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, den Baubeschluss entsprechend der Vorlage zu fassen.
4. Beschlussvorschlag für den Planungsausschuss:
Der Planungsausschuss nimmt die weiterentwickelte Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zustimmend Kenntnis und fasst den Baubeschluss zum Neubau und Umbau der 4. Gesamtschule Sandkaulstraße, Aachen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die entstehenden Mehrkosten im Rahmen der Haushaltsplanung 2014 durch entsprechende Einsparungen auszugleichen.

Finanzielle Auswirkungen:

(siehe Anlage 1.0 und 1.1)

Erläuterungen:**Ausgangslage:**

In seiner Sitzung vom 08.12.2010 hat der Rat der Stadt Aachen die Errichtung der 4. Gesamtschule in Ganztagsform am Standort Sandkaulstraße 12 und 75 beschlossen.

Zur Umsetzung wurde ein Architektenwettbewerb ausgelobt, dessen zentrale Aufgabe die Weiterentwicklung des bestehenden Schulstandortes der David-Hansemann-Realschule auf dem Grundstück Sandkaulstraße 75 war.

In der Preisgerichtssitzung im Dezember 2011 wurde der Entwurf des Büros Kresings aus Münster mit dem ersten Platz prämiert.

Entwicklung:

Die dem Wettbewerb folgende Kostenschätzung des Büros Kresings, ergab Baukosten in Höhe von rund 16 Mio. € für die Umsetzung des Entwurfes. Dieser Betrag beinhaltet nicht die Indexierung und nicht alle substanziellen Mängel des Bestandes.

Aus Gründen der Kosten- und Flächenoptimierung wurde der Wettbewerbsentwurf im Rahmen der weiteren Planungsschritte so weiterentwickelt, dass die Bruttogeschossfläche (BGF) des neuen Zwischenbaus um rund 17 % reduziert werden konnte, ohne das in diversen Workshops entwickelte Raumprogramm maßgeblich zu beschneiden.

Die Kostenschätzung für den umgeplanten Entwurf ergab einen Finanzmittelbedarf in Höhe von 11 Mio. € für die Schule und 2,85 Mio. € für die Turnhalle, mithin 13,85 Mio. €.

In der gemeinsamen Sitzung des Schul- und Planungsausschusses vom 30.08.2012 wurde das Ergebnis der Umplanung zustimmend zur Kenntnis genommen und die Freigabe zur weiteren, vertieften Planung und Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung erteilt.

Die Weiterentwicklung des Entwurfes geschah in enger Zusammenarbeit mit der Schulleitung der 4. Gesamtschule.

Gleichzeitig wurde die vorhandene Gebäudesubstanz tiefer gehend untersucht und Realisierungserfordernisse für den Neubau dokumentiert. Ergebnis dieser Untersuchung:

- die Türme müssen umfangreicher instandgesetzt werden als ursprünglich vorhersehbar,
- vorhandene Schadstoffe in diesem Bereich sind zusätzlich zu beseitigen,
- zusätzliche technische Anforderungen an die Räume sind zu berücksichtigen,
- darüber hinaus sind Teile vorhandener technischer Einrichtungen, wie z.B. Wasser,- Abwasser- sowie Grundleitungen im Bestand abgängig und müssen im Zuge der Errichtung und Sanierung der Gebäude erneuert werden.

Die Umsetzung des Raumkonzeptes - insbesondere was die Foren- und Flurbereiche betrifft - stellt hohe Anforderungen an den Brandschutz, die in der Durchplanung ersichtlich wurden und Mehrkosten verursachen. Die übrige Umsetzung des Raumprogramms führte zu weiteren Änderungen, wie z.B. die Schaffung von Sammlungsräumen.

Die zu erhaltenden Gebäudeteile müssen in technischer Hinsicht auch in Bezug auf Beleuchtung, Schallschutz und Elektrik wesentlich umfangreicher saniert werden.

Im Rahmen des von der Schule konzipierten Bewirtungskonzeptes strebt die Schule an, eine Übermittagsverpflegung für alle Schülerinnen und Schüler der zukünftig im Schulgebäude der Sandkaulstraße 75 untergebrachten Jahrgangsstufen 5-8 zu gewährleisten. Dies bedingt unabhängig von gestaffelten Essenszeiten die Umsetzung des Mensabereichs (Speisesaal und Küche) entsprechend den Vorgaben des Raumprogramms.

Angesichts der erforderlichen Kosteneinsparungen durch Reduzierung des umbauten Raumes waren hierdurch Veränderungen der Raumgrößen an anderer Stelle notwendig.

Im Zuge der vertiefenden Planung zum Neubau der Sporthalle haben sich folgende Faktoren ergeben, die eine Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung ergeben haben:

- Städtebaulich anspruchsvollere Gestaltung der Fassade, aufgrund der Lage zur Sandkaulstraße,
- Zusatzkosten für erschwerte Gründungssituation (Aufschütthöhe),
- Zusatzkosten für Schutzmaßnahmen vorhandener Bäume an der Sandkaulstraße.

Kostenübersicht:

Die Kostenberechnung auf Basis des überarbeiteten Entwurfs stellt sich wie folgt dar:

A. Schule:

- Kosten Neubau Schulbau und Umbau Türme	10.555.158 €
(+ Indexierung 2,3 % p.a. von 05/13 - 12/14 (Ende Beauftragung)	322.000 €)
- Kosten Einrichtung Budget FB45	720.000 €
(+ Indexierung 2,3 % p.a. von 05/13 - 12/14 (Ende Beauftragung)	22.000 €)
- Kosten des Wettbewerbs	75.000 €
Gesamtkosten Schule (Brutto)	11.350.158 €
Gesamtkosten Schule einschl. Indexierung	11.694.158 €
(Kostenschätzung	11.000.000 €)

B. Sporthalle:

- Kosten Neubau Sporthalle	3.222.842 €
- Kosten Einrichtung (Budget FB 52)	Nicht erfasst
- Kosten des Wettbewerbs	25.000 €
Gesamtkosten Sporthalle (Brutto)	3.247.842 €
+ Indexierung 2,3 % p.a. von 05/13 - 05/16 (Ende Beauftragung)	195.000 €
Gesamtkosten einschl. Indexierung	3.442.842 €
(Kostenschätzung)	2.850.000 €

C. Gesamtkosten Schule und Sporthalle (Brutto)**15.137.000 €**

(davon Indexkosten:

539.000 €)

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der jetzt vorliegenden Planungstiefe (Leistungsphase 3 von 9 = Entwurfsplanung) und Komplexität der Maßnahme (Erweiterungsbau, Bauen im Bestand) eine Kostenunsicherheit in Höhe von bis zu 20 % der genannten Summe im Rahmen üblicher Maßnahmen liegt.

Diese Kosten sind hier noch nicht erfasst und müssen auch nicht eintreten.

Folgekostenberechnung:**Schule:**

- Kostenmiete	932.600 €
- Betriebskosten	119.300 €
jährliche Folgekosten	1.051.900 €
davon Afa (in Kostenmiete enthalten)	249.400 €

Turnhalle:

- Kostenmiete	236.700 €
- Betriebskosten	16.500 €
jährliche Folgekosten	253.200 €
davon Afa (in Kostenmiete enthalten)	86.100 €

Für die Betriebsausstattung wurde keine neue Berechnung erstellt, da sich die Beträge nicht wesentlich geändert haben.

Einplanung im Wirtschaftsplan:

Schule:

Das Gebäudemanagement bietet zur Deckung der investiven Mehrausgaben das schulische Reparaturprogramm 2014 und 2015 mit jeweils 346.100 € an.

Turnhalle:

Die Sporthalle wird als zweiter Bauabschnitt in 2016 gebaut. Für die investive Unterdeckung von 592.800 € bietet der Fachbereich Sport in Abstimmung mit dem Gebäudemanagement Deckung aus dem I-Programm des FB 52 durch Verschiebung der Maßnahme „Errichtung einer Innenstadtsporthalle“, PSP-Element 5/080101/000/00400/990/1, auf einen späteren Zeitpunkt an.

Anlage/n:

Anlage 1.0 – finanzielle Auswirkungen Schule

Anlage 1.1 – finanzielle Auswirkungen Turnhalle

Anlage 2 – Projektbeschreibung