

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0197/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		AZ:	
		Datum:	27.05.2020
		Verfasser:	E 26/00
Finanzierung Montessori-Zentrum Eilendorf, Schulbau			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.06.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis, fasst – vorbehaltlich der Zustimmung des Rates zur Bereitstellung der zusätzlich benötigten finanziellen Mittel - den Baubeschluss und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

- 1) 5-030101-200-00200-900-1, SK 78350000
- 2) 5-030101-900-00100-991-6, SK 78150000
- 3) 5-030101-900-00100-991-6, SK 78650000
- 4) 5-060101-900-00100-991-9, SK 78650000

Investive Auswirkungen	Ansatz 2020	Fortge- schriebener Ansatz 2020	Ansatz 2021 ff.	Fortge- schriebener Ansatz 2021 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	1) 0	0	250.000	250.000	11.985.000	14.600.000
	2) 4.375.045,32	4.375.045,32	1.000.000	1.000.000		
	3) 385.000	385.000	0	2.615.000		
	4) 1.000.000	1.000.000	5.100.000	5.100.000		
Ergebnis	-5.760.045,32	-5.760.045,32	-6.350.000	-8.965.000	-11.985.000	-14.600.000
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		-2.615.000			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist im Rahmen der Mittelfristplanung gegeben			

1) Teilansatz 1-030101-800-7, SK 52560000 (Festwert, hier Aufwendungen für Ausstattung)

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2020	Fortge- schriebener Ansatz 2020	Teilansatz 2021 ff.	Fortge- schriebener Teilansatz 2021 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	250.000	250.000	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	-250.000	-250.000	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben			

Bezogen auf eine zugrunde gelegte Nutzungsdauer des Objektes von 60 Jahren ergeben sich jährliche Folgekosten für Instandhaltung und Zinsaufwände in Höhe von durchschnittlich rd. 348.900 Euro.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage:

Der gesamte Verlauf des Bauvorhabens ist in Anlage 1 „Projekt-Meilensteine“ als eine Art „Lebenslauf“ dargestellt.

Aus der Anlage geht die Komplexität des Vorhabens hervor, welches aus vier (eigentlich fünf) unterschiedlichen Einzel-Vorhaben besteht:

1. Sanierung Altbau Schule (Bauteil A) aus 1909 als Kernstück der Liegenschaft. Dieses Bestandsgebäude soll nach Aussage FB 61 dieses Jahr unter Denkmalschutz gestellt werden (Antrag bereits gestellt).
2. Sanierung Schulbau aus 1953 (BT C/ D)
3. Abriss des Verbindungsbaus (1953) und Neubau als „Neue Mitte“ (BT B)
4. Abriss des Laborgebäude/Wissenschaftl. Traktes (1980) und der Alt-Pavillons
- (5. *KiTa > Überführung als eigenständiges Projekt in ein Investoren-Bauvorhaben > FB 23)*

Der Planungsstart erfolgte mit Beauftragung der Architekten und TGA-Planer in 05/2018.

Mit den ersten planerischen Konkretisierungen wurde der notwendige Gesamt-Finanzrahmen der Entwicklung der Liegenschaft mit den Gebäuden aus den unterschiedlichsten Dekaden deutlicher. Mit Blick auf das „Machbare“ erfolgten Anpassungen des Projektes an die Haushaltserfordernisse: die konkrete Projektaufgabe wurde letztendlich in drei (!) unterschiedlichen Planungsansätzen neu verfolgt, die Planung also mehrfach umgestellt werden.

Dies erfolgte zwar zu den frühestmöglichen Zeitpunkten (bereits in Lph 1 bzw. 2) und jeweils stringent, hatte aber zwingend zur Folge, dass die dazugehörigen Bearbeitungszeiten und Aufwänden aller Planungsbeteiligter stiegen.

So wurde bereits in 02/2019 eine Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung (Lph 2 HOAI) i.H.v. 24,7 Mio. EUR für das Gesamtprojekt (einschl. KiTa-Neubau) vorgelegt.

Entsprechend dem Wirtschaftlichkeitsgebot und den spezifizierten Nutzeranliegen wurden Planungen in zahlreichen Varianten beauftragt, die in 04/2019 vorlagen. In Konsequenz daraus wurde in Folge der Abwägung das (Teil-) Vorhaben der „Errichtung einer KiTa“ aus dem Projekt herausgelöst und als eigenständiges Investoren- Bauvorhaben angesetzt (> FB 23).

Zusätzlich erfolgte ein weiteres Umschwenken des Planungsansatzes weg vom Neubau zurück zu einer Sanierung im Bestand des BT C/D (1953) mit den dazugehörigen aufgezeigten und bekannten Risiken (> Schadstoffe, Alt-Technik) mit Neustart der Planung in 07/2019 und dem Hinweis der Planer, dass die Vorlage der Entwurfsplanung dieses weiteren Neuansatzes nicht vor 02/2020 erarbeitbar ist.

In Anlage 2 sind diese unterschiedlichen durchgearbeiteten Projektstufen, deren Inhalte und Anpassungen auf einem Blatt als Übersicht dargelegt.

2. Ergebnis Kostenberechnung:

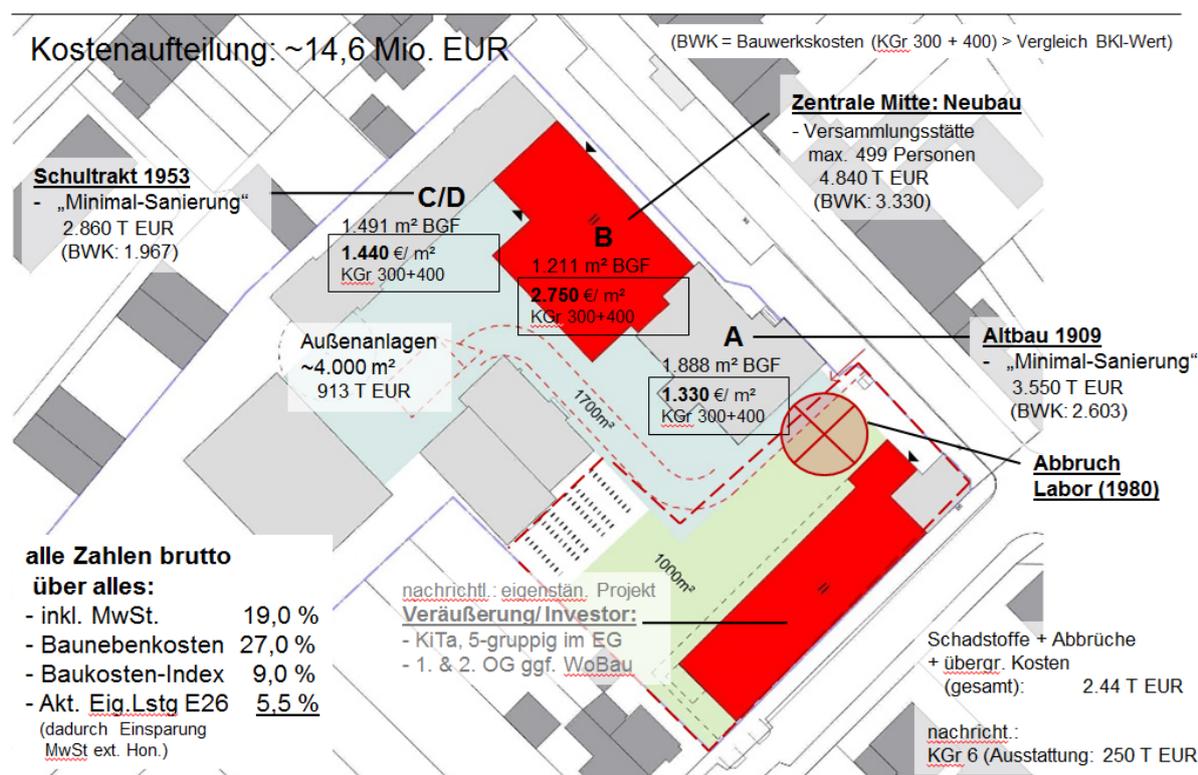
Mit Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung in 04/2020 durch die externen Planer liegt nun erstmalig für das Projekt eine „verifizierte“ Kostenermittlung (Lph 3 HOAI) vor.

Die KB schließt ab für alle vier o.g. Bauabschnitte unter dem Ansatz einer „Minimal-Sanierung“ (=nur das Notwendige“) nunmehr mit **Kosten i.H.v. brutto 14,6 Mio. EUR.**

In diesem Betrag sind Baupreissteigerungen von 4,5% p.a. inkludiert, sowie aktivierte Eigenleistungen des Gebäudemanagements enthalten.

Auch enthalten ist die Erneuerung der mehr als 65 Jahre (!) alten Ver-, u. Entsorgungs-, sowie Stromleitungen und der schon früh angezeigten Schadstoffe. Alle beteiligten Sonderfachleute, sowie das Gebäudemanagement selber halten - nach weiterer Stabilisierung der Erkenntnistiefe dazu - den Verbleib beider Problembereiche (Alt-Technik + Schadstoffe) in diesem Falle und im gemeinsamen Wirkungszusammenhang für nicht durchhaltbar bzw. verantwortbar!

Nicht enthalten sind Kostenansätze für verbleibende Projekt-Risiken und die Berücksichtigung der durch fehlende Erkenntnistiefe noch nicht erbrachter Planungsphasen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) entstehende Kostenvarianz, die mit Entwurfsplanung noch bei etwa 20 % liegt.



In der Einzelaufteilung sind die Kosten wie folgt verteilt:

- Sanierung Altbau Schule (1909): 3,55 Mio. EUR (Bauwerkskosten: 2,59)
- Neubau „Zentrale Mitte“: 4,84 Mio. EUR (BwK: 3,37)
- Sanierung Schultrakt (1953): 2,86 Mio. EUR (BwK: 1,97)
- Außenanlagen gesamt: 0,91 Mio. EUR
- Schadstoffe (BT A + CD), Abbrüche (Labor +B + Pav.) + sonst.: 2,44 Mio. EUR

Beim Vergleich real abgerechneter Bauvorhaben mit Hilfe des Baukosten-Informationszentrum (BKI) der Deutschen Architektenkammern wird deutlich, dass die aktuellen Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerkskosten, BwK) in den jeweiligen Aufgaben (Sanierung/Neubau) mit den jeweils angegebenen Werten in EUR/ qm BGF im Spektrum der Vergleichswerte liegen, also nicht auffällig sind!

Damit ist auch klar: eine Kostenüberhöhung kann faktisch nicht festgestellt werden!

3. Entwurfskonzept:

Siehe Projektbeschreibung.

4. Schulplanerische Bewertung:

Die 2-zügige Montessori Grundschule "Kaiserstraße" wird langfristig auf Grundlage der zu erwartenden Schülerzahlen dringend benötigt. Hierzu wird auf den in der gleichen Sitzung zur Beratung vorgelegten Schulentwicklungsplan Primar (SEP Primar) und die darin enthaltenden Hochrechnungen und Bewertungen der Schülerzahlentwicklung und vorhandene Schulstruktur für Eilendorf verwiesen. Der SEP Primar wurde bereits für den Bezirk Eilendorf bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung am 29.04.2020 beraten und an den Schulausschuss empfohlen.

5. Fazit:

Seit 05/2018 (Planungsstart/Beauftragung Architekten + TGA-Planer) sind Architekt und TGA-Fachplaner nebst anderen beteiligten Sonderfachleuten in drei (!) unterschiedlichen Planungsansätzen neu angesetzt worden mit den dazugehörigen Bearbeitungszeiten und Aufwänden aller Planungsbeteiligter – immer mit dem Ziel, den Wirtschaftlichkeits- und Haushaltserfordernissen gerecht zu werden, was nach den jeweiligen vertieften Erkenntnissen und den darauf zurückzuführenden haushalterisch relevanten starken Kostensteigerungen unvermeidbar war und ist. Mittlerweile sind die Zeitreserven für die Abwicklung des Vorhaben (Fertigstellung Mitte 2023, Abrechnung in 2024) innerhalb des Förderzeitraumes („GS 2020“) aufgebraucht!

Die Erstellung der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung (Lph 4 + 5 HOAI) sollte von 04/2020 – 11/2020 laufen, um den Baustart 01/2021 halten zu können oder nur minimal verschieben zu müssen.

Alle Versuche durch zahlreiche Untersuchungen von weiteren Varianten und Optionen Kosten zu minimieren sind durchgearbeitet und konnten den für diese speziellen Planungsaufgaben benötigten Finanzaufwand auch als „Minimal-Sanierung“ faktisch nicht unter 14,6 Mio. EUR drücken.

Erkenntnis:

Die zahlreichen Varianten, Neuansätze und Planungsanpassungen belegen:
die Projektziele dieser Planungsaufgabe sind unter 14,6 Mio. EUR nicht umsetzbar!
Es besteht keine Chance, die Schadstoffe und die marode Technik der Ver- und Entsorgung verantwortbar im Bestand zu lassen.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Erneuerung der Technik und Entfernung der Schadstoffe wird der Ansatz einer „Minimal-Sanierung“ des BT C/D – aber weitergeführt (> „nur das Notwendige“). E 26 empfiehlt die Umsetzung dieses Planungsansatzes und der vorgelegten Entwurfsplanung.

6. Finanzierung:

Das Vorhaben wird gefördert mit einer Summe i.H.v. 5,5 Mio. EUR aus dem Programm „Gute Schule 2020“.

Die Kostenberechnung liegt rd. 2,7 Mio. EUR über der ohne jegliche Planungen und Verifizierung vermuteten Kosten von 04/ 2019 (11,9 Mio. EUR). Diese werden im Haushalt 2023/24 wirksam. Aufgeführt sind die Gesamtkosten brutto einschl. aktivierte Eigenleistung E26 und 4,5% Bauindexkosten p.a.

Nicht berücksichtigt wurden Bau-Risiken jeglicher Art und die mit den fehlenden Erkenntnisse aus noch nicht erbrachten Planungsphasen (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) verbundenen Kostenvarianzen von bis zu 20%.

Die Maßnahme „Montessori Lernzentrum Eilendorf“ ist bisher mit 11,985 Mio. EUR etatisiert. Hierin enthalten sind allerdings 6,10 Mio. EURO, die bisher für das Montessori Lernzentrum im Bereich der Kindertagesstätten etatisiert waren und entsprechend in das Schulprodukt zu verlagern sind. Die vorgesehene Kindertagesstätte soll in einem 2. Schritt über ein Investorenmodell realisiert werden.

Die Deckung der bisher nicht in der Mittelfristplanung des Haushalts 2020 etatisierten Mittel in Höhe von rd. 2,7 Mio. Euro im Jahr 2023 kann in Höhe von 1.152.000 Euro aus PSP-Element 5-120102-400-00500-300-1 „Kornelimünster-West, Erschließung“ erfolgen. Der verbleibende Betrag in Höhe von rd. 1,5 Mio. Euro kann aus dem Investitionsportal der Feuerwehr gedeckt werden, ggfls. aus einer alternativen Beschaffung von Fahrzeugen im Wege des Leasings.

Anlage/n:

Anlage 1 – Projektmeilensteine

Anlage 2 – Überblick Projektstufen mit Inhalten und Umstellungen

Anlage 3 – Präsentation