



Vorlage

Datum: 04.11.2019
Vorlage FB IV/3821/2019

TOP	Betreff Neubau Löwen-Grundschule Präsentation des Entwurfes und der Kostenberechnung
<p>Beschlussentwurf: Der Rat beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Freigabe der vorgestellten Entwurfsplanung der Löwen-Grundschule und auf dieser Grundlage die Einreichung eines Bauantrages bis spätestens Ende des Jahres 2019 sicherzustellen. 2. Die Freigabe der Kostenberechnung unter Einbeziehung der vorberatenden Mehr- und Minderkostenliste. Falls es zu keiner Änderung der Mehr-/Minderkostenliste kommt, schließt die Kostenberechnung mit einem Bruttobetrag von 17.390.000,- € ab. 3. Die Vergabe der gesamten Bauarbeiten für die neue Löwen – Grundschule soll im Wege einer Generalunternehmerausschreibung erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt das Vergabeverfahren entsprechend einzuleiten. 4. Im Rahmen der weiteren Projektplanung ist anzustreben, dass der ursprüngliche Fertigstellungstermin (31.12.2021) eingehalten wird. Nur so können die Vorgaben der Bauaufsicht und die Erwartungen der Bevölkerung aus dem Bürgerentscheid erfüllt werden. 	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	14.11.2019	öffentlich
Ausschuss für Schule, Kultur und Sport	14.11.2019	öffentlich
Rat	28.11.2019	öffentlich

Sachverhalt:

Im Arbeitskreis Neubau Löwen-Grundschule am 05.11.2019 wurde zum Abschluss der planerischen Leistungsphase 3 der Entwurf der Schule und die Kostenberechnung vorgestellt.

Aufbauend auf den Vorentwurf ergab die vertiefende Ausarbeitung der Planung ein detaillierteres Bild der zu bearbeitenden Änderungsschwerpunkte. Im Grundriss der Ebene 0 wurde dies sichtbar in der Umgruppierung und Größenveränderung der Technikräume. Zusätzlich wurde der Küchenbereich der Mensa beplant und ergab auch dort eine Raum- und Flächenänderung.

Die Abstimmung der Planung mit der Baugenehmigungsbehörde und der Brandschutzdienststelle führte zu der weiteren sichtbaren Veränderung der Gebäudeplanung. Die vorgestellte „Cluster-Schule“ ist noch mit keiner eindeutigen Gesetzesvorgabe hinterlegt. Daher hat man sich im Vorfeld darauf geeinigt, als Grundlage der Planung den Empfehlungen der Schulbauleitlinie der Stadt Düsseldorf zu folgen. Die Gespräche der Architekten, Brandschützer und des Bauherrn mit den Genehmigungsbehörden führten zu einer Lösung, die eine größtmögliche Sicherheit der Nutzer anstrebt. Dies geschieht aber mit baulichem und technischem Aufwand, der bauherrenseitig nicht vorgesehen war. Hauptpunkte sind die Bildung von verschiedenen zusätzlichen Fluchtwegen mit Fluchttreppen und Fluchtbalkone.

Nicht direkt sichtbar in den Planunterlagen sind zwei Veränderungsbereiche, die Anforderungen der Barrierefreiheit und die Angaben der Tragwerksplanung.

Zum Thema Barrierefreiheit und Inklusion wurde für die Planungsgruppe ein Anforderungskatalog erstellt, der die projektbezogenen, sinnvollsten baulichen Einbauten vorschreibt. Dieser Katalog ist zusammengestellt aus gesetzlichen Vorgaben und Empfehlungen von verschiedensten Verbänden. Abgestimmt wurde die Zusammenfassung mit der Agentur Barrierefreiheit NRW, die im Auftrag des Landes diese Thematiken bearbeitet.

Die Tragwerksplanung musste Lösungen finden, die im Bodengutachten festgestellten unterschiedlichen Bodenfestigkeiten in einem statischen Konzept unterzubringen. Zusätzlich notwendige unterschiedliche Gründungsebenen führten zu aufwendigeren Lastabführungen in den Untergrund.

Diese planerischen Änderungen führten zu einer Kostensteigerung zwischen der Kostenschätzung und der jetzt vorgelegten Kostenberechnung. Endete die Gesamtsumme über alle Kostengruppen incl. Grundstückskosten bei der Kostenschätzung mit einem Betrag von 16.107.000,- €, so errechnet sich jetzt ein Betrag von 17.833.000,- €.

Die Erhöhung der Kosten um 1.726.000,- € lässt sich teilweise in den schon beschriebenen Planungsänderungen festmachen. Die Kostenanalyse ergab folgende Schwerpunkte:

Forderungen des Brandschutzes	291.500,- €
Anforderungen an die Barrierefreiheit	158.000,- €
Angaben der Statik	329.500,- €
Anforderungen der Bauphysik und des Bauherrn	93.000,- €

Diese Themenblöcke führen allein zu einer Zwischensumme von 872.000,- €.

Die Anpassung der Kosten durch den Kostensteigerungsindex von Mai 2019 (Kostenschätzung) nach Oktober 2019 (Kostenberechnung) beträgt noch einmal 190.000,- €.

Um dieser Kostenentwicklung entgegen zu treten wurde in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der Planungsgruppe eine Mehr- /Minderkostenliste erstellt, die verschiedenste Maßnahmen zur Kostenreduzierung enthält.

Diese vorabgestimmte Liste wurde dem Arbeitskreis vorgelegt. Er hatte die Aufgabe, die mehr als 35 Einzelpositionen zu bewerten und als Kosteneinsparungsmöglichkeit vorzuschlagen. In der Summe führen die vom Arbeitskreis vorgeschlagenen Einsparungen zu einem Be-

trag von rund 443.000,- €. Da die Minderkostenliste in der Gesamtheit vorgelegt wird, besteht hier durchaus die Möglichkeit einzelne Positionen anders zu bewerten.

Unter der Voraussetzung, dass die vorgeschlagenen Einsparungen in dieser Form angenommen werden, beläuft sich die Kostensteigerung der Kostenberechnung auf einen Gesamtbetrag von 1.283.000,- €.

Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme über alle Kostengruppen von 17.390.000,- €. Die Kostensteigerung zwischen der Kostenschätzung und der Kostenberechnung beträgt dann ca. 8 %.

Hier kann es noch zu positiven Veränderungen kommen. Parallel zur Planung der Löwen-GS wird für das Neubaugebiet Eschelsberg ein Nahwärmekonzept entwickelt. Hier ist es zur Entscheidung gekommen, den Neubau der Grundschule an das Nahwärmenetz mit anzubinden. Ebenso soll eine Photovoltaikanlage auf den freien Dachflächen der Schule platziert werden. Durch Aufbauten der Lüftungs- und Heizungstechnik steht hier ca. 1/3 der Dachfläche zur Verfügung. Da die Investitionen für die Wärmeenergieerzeugung und die PV-Anlage nicht dem Schulneubau zugeordnet werden können, entstehen hier Kosteneinsparungen in noch unbekannter Größe. Hier sind die Planungen der Anlagen und Übergabepunkte abzuwarten.

Zur zeitnahen Fortführung des Projekts ist eine Entscheidung in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule, Kultur und Sport und des Ausschusses für Bauen und Verkehr notwendig, die vorgestellte Entwurfsplanung der Löwen-Grundschule freizugeben und die kurzfristige Einreichung eines Bauantrages zu fordern.

Ebenso besteht die Notwendigkeit, der Höhe der Kostenberechnung incl. der vorgeschlagenen Minderkostenliste zuzustimmen. Bei unveränderter Höhe der Einsparungen kommt es zu einer Gesamtsumme der Kostenberechnung von 17.390.000,- €.

Gleichzeitig mit der Bauantragseinreichung beginnt die Vorbereitung zur Ausschreibung. Für das Bauvorhaben Löwengrundschule ist die Vergabe einer Vielzahl von ausführenden Gewerken notwendig. Dies kann im Wege der Einzelvergabe oder der Zusammenfassung in einer General-unternehmerausschreibung erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt die Vergabe an einen Generalunternehmer und verbindet damit nachfolgende Vorteile:

- größere Sicherheit der Termineinhaltung. Alle anstehenden Arbeiten werden komplett vergeben. Es besteht nicht die Gefahr, dass einzelne Gewerke keine Anbieter finden und damit die Zeitschiene gefährdet wird, weil mehrfach ausgeschrieben werden muss oder sich gar kein Bewerber findet. In Zeiten der Hochkonjunktur im Baugewerbe passiert das bei aktuellen Bauvorhaben leider immer wieder.
- der GU verfügt über ein eingespieltes Handwerkerteam und bietet einen reibungslosen Bauablauf.
- Probleme zwischen den Gewerken in Form von Maßtoleranzen etc. werden zügig vom GU gelöst und führen nicht zu Verzögerungen
- nach der GU-Vergabe besteht Kostensicherheit für das gesamte Projekt, sofern nicht unvorhersehbare Probleme auftreten.

- die vorhandene Personalkapazität im RGM kann im Projekt genutzt werden, anstatt eine Vielzahl von formellen Vergabeverfahren durchzuführen.
- dies gilt ebenso für die Vergabestelle, die sonst eine Vielzahl von Vergabeverfahren abwickeln müsste.
- ein großer Teil der Bauleitung wird vom GU übernommen und spart Personalressourcen im RGM.
- ein Teil der Ausführungsplanung wird vom GU übernommen, für die Funktionalaus-schreibung werden nur Leitdetails benötigt. Dies führt zu Einsparungen bei den Pla-nungskosten.

Demgegenüber sind die Nachteile nur untergeordnet zu sehen:

- die GU-Vergabe benötigt mehr Vorlaufzeit, da im Vorfeld die Planung komplett abge-schlossen sein muss.
- zwischen Auftragserteilung und Baubeginn ist für den GU eine Vorlaufzeit einzurech-nen, um die Planung abzuschließen
- die Kalkulationszeit muss verlängert werden, da alle Gewerke einfließen
- Änderungen im Verlaufe der Bauzeit sind mit höheren Kosten verbunden
- der GU verlangt einen Zuschlag, der jedoch durch günstigere Preise von Haus- und Hofunternehmern des GU gegenüber Einzelvergaben aufgefangen wird.

Insgesamt stellt sich die GU-Vergabe als entscheidend vorteilhafter dar.

Finanzielle Auswirkungen:

Die über den Haushaltsansätzen liegenden Kosten und die damit verbundene Gesamt-entwicklung der notwendigen Finanzierung ist den entsprechenden Gremien zum frühest-möglichen Zeitpunkt vorzulegen und in die Haushaltsplanung 2020 einzufügen.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Rainer Frauendorf

Anlagen:

- Arbeitskreis _Planungspräsentation
- Arbeitskreis _Mehr- _Minderkostenliste vorberaten
- Arbeitskreis _Kostenberechnung incl. Analyse