

**Mitteilung der Verwaltung
Vorlage Nr.: 20191751**

Status: öffentlich

Datum: 06.06.2019

Verfasser/in: Göke, Jürgen

Fachbereich: Zentrale Dienste

Bezeichnung der Vorlage:

Schulzentrum Gerthe

Bezug:

Anfrage der CDU-Fraktion in der Sitzung des Rates am 06.06.2019 (TOP „Schulzentrum Gerthe“, Vorlage 20191690)

Beratungsfolge:

Gremien:

Sitzungstermin:

Zuständigkeit:

Rat

06.06.2019

Kenntnisnahme

Betriebsausschuss für die Eigenbetriebe

18.06.2019

Kenntnisnahme

Wortlaut:

Die CDU-Fraktion fragte wie folgt an:

Offensichtlich sind die Planungen für den Neubau des Schulzentrums wegen der bekannt gewordenen Kostenentwicklung zurzeit gestoppt. Damit ist das Risiko einer erheblichen zeitlichen Verzögerung für die überfällige Realisierung des Projekts gegeben.

Die CDU-Fraktion bittet daher um eine möglichst zeitnahe Beantwortung folgender Fragen:

1. Seit wann hat die Verwaltung Kenntnis von der jetzt besprochenen Kostensteigerung?
2. Welche Anteile an den Kosten haben Stadtteilbücherei und Außenanlagen und waren diese Teilprojekte Gegenstand des Wettbewerbs, ggf. warum nicht?
3. Hat im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens eine fachliche Vorprüfung und Berechnung inklusive Kostenschätzung stattgefunden, ggf. mit welchem Ergebnis bzw. warum nicht?
4. War in den Ausschreibungsbedingungen eine Kostenobergrenze angegeben und eine Schätzung der Kosten für Bau und Bewirtschaftung durch die Wettbewerbsteilnehmer gefordert?
5. Hat die Verwaltung mit dem Sieger des Wettbewerbs Gespräche hinsichtlich möglicher Kostenoptimierung geführt, ggf. mit welchem Ergebnis?
6. Welche Kostenoptimierungspotentiale sieht die Verwaltung selbst?
7. Mit welchen zeitlichen Verzögerungen muss im weiteren Vorgehen gerechnet werden?
8. Wie stellt die Verwaltung sicher, dass durch die zeitliche Verzögerung keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Anmeldungen für die Schulen im Schulzentrum erwartet werden müssen und welche Perspektive kann der Schulgemeinde

- Schüler, Eltern, Lehrerschaft - eröffnet werden?
9. Wie stellt sich mit der zeitlichen Verzögerung die Finanzierung (Gute Schule?) dar?

Zu den Fragen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1

Seit wann hat die Verwaltung Kenntnis von der jetzt besprochenen Kostensteigerung?

Seit dem 6.5.2019 liegen der Verwaltung detaillierte Kostenergebnisse vor. Nach Vorstellung im Ältestenrat hat die Verwaltung am 10.5.2019 beschlossen, die Planung pausieren zu lassen und das Ergebnis zu bewerten.

Frage 2

Welche Anteile an den Kosten haben Stadtteilbücherei und Außenanlagen und waren diese Teilprojekte Gegenstand des Wettbewerbs, ggf. warum nicht?

Der Kostenanteil der Stadtbücherei kann in der derzeitigen Planungsphase nur flächenabhängig bestimmt werden. Dabei bleibt unberücksichtigt, dass die Stadtbücherei und die Schulen Teilflächen gemeinsam nutzen. Für die angesetzten 700 m² Nutzfläche können grob 3,4 Mio. EUR inkl. anteiliger Planung und Außenanlagen angesetzt werden.

Die Kosten der Außenanlagen betragen inklusive Planung 11,7 Mio. EUR brutto.

Die Wettbewerbsaufgabe war sehr offengehalten und ließ auch eine Bestandssanierung zu, daher war der Umfang der Außenanlagen vorab nicht fassbar und wurde entsprechend von der Wettbewerbsaufgabe ausgeklammert. In dem offenen Wettbewerb nach RPW hätte für die Größe der Planungsaufgabe Außenanlagen ein separater Freianlagenplaner eingebunden werden müssen, da dies von keinem Objektplaner zu leisten ist.

Um die Wettbewerbsentwürfe kostenmäßig zu vergleichen, wurde das Prinzip angewandt, dass nur die Flächen, die entwurfsbedingt wiederhergestellt werden mussten, kostenmäßig zu berücksichtigen sind.

Bedingt durch den Wettbewerbsentwurf wurden die Kosten für den Abriss des kompletten Bestandsgebäudes sowie der Wiederherstellung des Geländes ermittelt.

Die Stadtteilbibliothek war nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.

Frage 3

Hat im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens eine fachliche Vorprüfung und Berechnung inklusive Kostenschätzung stattgefunden, ggf. mit welchem Ergebnis bzw. warum nicht?

Ja, die fachliche Vorprüfung im Wettbewerbsverfahren fand durch den Wettbewerbsmanager statt. Hierbei wurden für sämtliche Wettbewerbsarbeiten die Flächen geprüft und mittels der von der Ausloberin vorgegebenen Kostenansätzen die Gesamtkosten ermittelt. Entsprechend der Planungsphase handelt es sich dabei um einen Kostenrahmen und keine Kostenschätzung. Der Vorprüfbericht des Wettbewerbsmanagers weist Gesamtkosten von knapp 60 Mio. EUR brutto ohne Interimsmaßnahmen und ohne Baunebenkosten aus. Bei den Außenanlagen wurden nur die Flächen berücksichtigt, die wiederhergestellt werden müssen.

Nach Überarbeitung der Wettbewerbsbeiträge durch die Preisträger wurden die ersten drei Entwürfe durch die Verwaltung mit Unterstützung eines Projektsteuerers überprüft. Die Projektkosten wurden dabei unter Berücksichtigung der Kosten für Außenanlagen, für Interimsmaßnahmen, für Baunebenkosten sowie für Baukostensteigerungen auf 90 Mio. EUR brutto festgestellt.

Frage 4

War in den Ausschreibungsbedingungen eine Kostenobergrenze angegeben und eine Schätzung der Kosten für Bau und Bewirtschaftung durch die Wettbewerbsteilnehmer gefordert?

In der Auslobungsunterlage sollte von den Teilnehmern zunächst ein Kostenrahmen von 39 Mio. EUR brutto für die reinen Bauwerkskosten eingehalten werden. Im Kolloquium wurde der Kostenrahmen aufgehoben und die Überschreitung eines Kostenrahmens als Ausschlusskriterium fallen gelassen. Im Kolloquium des Wettbewerbsverfahrens wurde der Kostenrahmen von bisher 39 Mio. EUR aufgrund der Komplexität der Projektaufgabe und der schwierigen Vergleichbarkeit der Entwurfsansätze durch die Preisrichter aufgehoben. Die Baukosten sollten durch die Wettbewerbsteilnehmer auf Grundlage von Kostenrichtwerten, die von der Verwaltung vorgegeben wurden, ermittelt werden. Diese richteten sich an den damals aktuellen Kosten des Baupreisindex. Kosten für die Bewirtschaftung wurden nicht abgefragt.

Frage 5

Hat die Verwaltung mit dem Sieger des Wettbewerbs Gespräche hinsichtlich möglicher Kostenoptimierung geführt, ggf. mit welchem Ergebnis?

Mit dem Architekten und den Fachplanern wurden laufend Gespräche zu Kostenoptimierungen unter Beibehaltung des Entwurfsansatzes geführt. Ob sich durch wesentliche Änderung von Entwurfsprinzipien weitere maßgebliche Einsparmöglichkeiten bieten, wird derzeit von der Verwaltung und der Projektsteuerung untersucht.

Frage 6

Welche Kostenoptimierungspotentiale sieht die Verwaltung selbst?

Einsparpotenzial dürfte sich ergeben, wenn bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück eine Überschneidung mit dem Bestandsgebäude vermieden bzw. vermindert werden würde. Neben den bereits mit den Nutzern abgestimmten Flächenoptimierungen wurden weitere Nutzflächen von den Schulen zur Einsparung vorgeschlagen. Im Bereich der Gründung und des Untergeschosses dürften weitere Flächeneinsparungen bei der Haustechnik möglich sein. Hierfür wäre ein anderes Konzept der Medienverteilung im Gebäude zu entwickeln. In den Obergeschossen könnte auf die Einrichtung von Clusterflächen zur Nutzung außerhalb der Unterrichtsräume verzichtet oder minimiert werden, sofern dies pädagogisch tragbar ist. Bei der haustechnischen Ausstattung wäre zwischen Komfort und Notwendigkeit abzuwägen, so dass ggf. Komponenten eingespart werden müssen.

Als weitere Einsparmöglichkeit wäre eine Reduzierung des hohen Glasanteils in der Fassade und den Innenbereichen denkbar.

Die Umsetzung eines Quartierparks mit den aufwändigen Geländemodellierungen könnte außerhalb des Schulprojektes umgesetzt werden, so dass sich der Aufwand auf der Herstellung von Schulhoffläche reduzieren ließe.

Ein stadteigenes Bodenmanagement könnte zudem die Massen des zu entsorgenden und später neu zu beschaffenden Bodens reduzieren. Eventuell wären zur Lagerung des überschüssigen Bodenmaterials auch andere städtische Grundstücke möglich, um Entsorgungskosten zu sparen.

Die Höhe dieser Einsparpotentiale kann erst nach eingehender Überprüfung aller Planungsbeteiligter ermittelt werden (siehe außerdem Beantwortung zu Frage 7).

Frage 7

Mit welchen zeitlichen Verzögerungen muss im weiteren Vorgehen gerechnet werden?

Verzögerungen können sich – je nach gewähltem Weg – durch die Wiederholung der bisherigen Planungsleistungen ergeben. Bei geänderter Entwurfsaufgabe müssten neue Unbekannten wie Bodenverhältnisse neu ermittelt werden. Auch Optimierungen der bisher erarbeiteten Planung erfordern je nach Umfang der Änderung mehrere Monate. Bei maßgeblichen Änderungen ist für eine neue Vorplanung mit einer zusätzlichen Zeit zwischen einem und zwei Jahren zu rechnen.

Frage 8

Wie stellt die Verwaltung sicher, dass durch die zeitliche Verzögerung keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Anmeldungen für die Schulen im Schulzentrum erwartet werden müssen und welche Perspektive kann der Schulgemeinde Schüler, Eltern, Lehrerschaft - eröffnet werden?

Das Bestandsgebäude sollte so wie bisher weiter betrieben werden. Sollten Reparaturarbeiten erforderlich sein, werden diese unter Berücksichtigung des laufenden Schulbetriebes durchgeführt.

Frage 9

Wie stellt sich mit der zeitlichen Verzögerung die Finanzierung (Gute Schule?) dar?

Sollten Teile der Maßnahme nicht über das Programm ‚Gute Schule 2020‘ finanziert werden, muss eine erneute Programmänderung beschlossen werden. Z. B. könnte dies mit einer anderen, bisher über Eigenmittel etatisierten Maßnahme getauscht werden.

Anlagen: