

26

Gymnasium Kaiserin Theophanu Schule, Kantstraße 3

Neubau von Schulgebäude, Dreifachturnhalle und Erweiterungsbau Ganztagsbereich
hier: Prüfung der Kostenberechnung
RPA- Nr. 2015/1138

eingereichte Summe:	28.280.293,28 € netto	33.653.549,-- € brutto
geprüfte Summe:	21.628.544,54 € netto	25.737.968,-- € brutto
bestätigte Summe:	siehe Text	

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kostenberechnung beinhaltet die Neubauten eines Schulerweiterungsbaues (Gebäude 1), einer Dreifachturnhalle (Gebäude 2) und einen Erweiterungsbau für die Ganztagsbetreuung (Gebäude 3). Neben den baulichen Maßnahmen sind in der Kostenberechnung Kosten für bereits abgeschlossene und abgerechnete Leistungen aufgeführt bzw. solche die sich in der Ausführungsphase befinden, wie z.B. anteilige Kosten für den Grundstücksankauf des ehemaligen Krankenhauses und des anliegenden Straßenlandes. Außerdem enthält die Kostenschätzung Abbruchkosten des ehemaligen Krankenhauses, Auslagerungskosten (Ersatzcontainer) sowie die Verlegung von Anschlussleitungen auf dem Grundstück. Es wird gebeten die Summen der Kostenfeststellung dieser und anderer abgeschlossener Leistungen der vorgesehenen Beschlussvorlage beizufügen. Die Kosten der bereits umgesetzten Maßnahmen wurden nicht geprüft. Bei der Prüfung der Kostenberechnung wurden sie in Abzug gebracht.

Aufgrund der nachfolgenden Erläuterungen konnte eine abschließende und bestätigte Kostenberechnungssumme für die Neubauten einschl. Außenanlagen nicht ermittelt werden. Wegen der geplanten Fertigstellung zum Schuljahresbeginn 2018/2019 wurden nach Angaben der Gebäudewirtschaft die externen Büros bereits mit der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 nach HOAI) und teilweise mit der Vorbereitung der Vergabe (Leistungsphase 6) beauftragt.

Eine Fortführung der Baumaßnahme wird wegen des Planungsfortschrittes und anvisierten Fertigstellungstermins, sowie um Umplanungskosten zu vermeiden, empfohlen. Die Gebäudewirtschaft sollte allerdings zukünftig ein regelkonformes Verfahren sicherstellen, ohne den politischen Entscheidungsträger unter Zugzwang zu setzen.

Bisherige Beschlüsse:

Von der Planungsaufnahme in 2009 bis zur Erstellung der Kostenberechnung in 2015 wurden bisher mehrere Ratsbeschlüsse eingeholt und ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Wegen Erhöhung der Zügigkeit nach Planungsaufnahme und vorstehender zusätzlichen Leistung und Kostensteigerungen im weiteren Planungsverlauf erhöht sich der ursprünglich beschlossene Kostenrahmen von rd. 11,55 Mio. € (ohne Baunebenkosten) auf rd. 33,65 Mio. € brutto (einschl. Baunebenkosten).

Prüfung der Kostenberechnung:

Die Kostenberechnung wurde mit umfangreichen aber dennoch unvollständigen Unterlagen vorgelegt. Trotz mehrerer Gespräche mit der Fachdienststelle und Ergänzung blieb die Kostenberechnung lückenhaft. Die Zuordnung der Kostenansätze gestaltet sich äußerst schwierig. Es konnte z.B. nicht sicher geklärt werden, ob ein Abgleich der Baunebenkosten der bereits abgerechneten Leistungen mit den Leistungen in der KGR 700 durchgeführt wurde und

in welchem Umfang die bereits beschlossenen Einrichtungskosten in Höhe von 1,05 Mio. € in den Gesamtkosten enthalten sind.

Zu den einzelnen Kostengruppen nach DIN 276

Allgemein:

Die Baukosten (KGR 300 und 400) wurden mit 18,6 Mio. € brutto ermittelt und liegen somit um rd. 1,0 Mio. € über dem angegebenen Kostenrahmen lt. Ratsbeschluss aus 2014.

Die Kostenkennwerte wurden, entgegen den Forderungen der DIN 276, nicht für die einzelnen Gebäude ermittelt. Diese zusammengefassten Werte sind daher für den üblichen Kostenvergleich mit den Kennwerten des Baukostenindex (BKI) nicht geeignet.

Kostengruppe 100 – Grundstück

Für den Erwerb der anteiligen Grundstücke des ehemaligen Krankenhauses und des anteiligen Straßenlands werden Kosten in Höhe von 4.007.194 €, Stand Juli 2015, angegeben. Es wird gebeten zur Beschlussfassung alle aktuellen Kosten (einschl. Notar, Gericht, Steuern etc.) anzugeben.

Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen

Für Abbruchmaßnahmen, Sanierungsarbeiten, Leitungsverlegungen und Aufstellung von Ersatzklassen werden rd. 3,8 Mio. € angesetzt. Ein Großteil dieser Arbeiten ist bereits seit längerem ausgeführt bzw. befindet sich in der Ausschreibungsphase. Infolge des Planungs- und Baufortschrittes sind die aktuellen Kosten anzugeben.

Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion

Ende 2011/ Anfang 2012 wurde ein beschränkter Architekten-Wettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren durchgeführt. 14 wurde bei diesem Verfahren erst im Nachhinein beteiligt. Der Siegerentwurf des Schulgebäudes wurde in der aktuellen Planung nicht umgesetzt. Für den Ende April 2014 gestellten Bauantrag wurde noch keine Genehmigung erteilt. Ob bereits aktuelle Stellungnahmen der beteiligten Ämter vorliegen ist nicht bekannt. Nachträglich von 14 angeforderte Unterlagen, wie z.B. die Ergebnisse über die Schadstoffuntersuchungen der Bestandsgebäude und der aktuelle Bauzeitenplan, wurden von 26 nicht zur Verfügung gestellt. Daher konnte die Aktualität der Planung bzw. Kosten nicht überprüft werden.

Kostengruppe 400 – Bauwerk - Technische Anlagen

Die Dreifachturnhalle (Gebäude 2) und der Erweiterungsbau für die Ganztagsbetreuung (Gebäude 3) wurde nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant und die Wärmeschutznachweise erstellt. Der Schulneubau (Gebäude 1) dagegen nach dem Passivhausstandard. Ein Nachweis hierfür ist nicht beigefügt.

Die Umsetzung der hohen energetischen und hygienischen Anforderungen an die Raumluftqualität wurde in Gebäude 1 mit neun Lüftungsanlagen geplant (rd. 500.000,- € netto).

Die Anlagen für die Klassenräume wurden, nach dem Bericht des Fachplaners, nur für den Winterbetrieb ausgelegt. Sie sind so ausgelegt, dass auch bei Betrieb der Anlagen manuelle Fensterlüftungen, auch während der Unterrichtszeiten, erforderlich werden, damit die maximal zulässige CO₂-Belastung der Raumluft nicht überschritten wird. Im Sommer sei eine Fensterlüftung der mechanischen Lüftung aus energetischen Gründen vorzuziehen. Dies steht im Widerspruch zu der Aussage, dass wegen der angrenzenden Industrieanlagen, Unterricht nur bei geschlossenen Fenstern möglich sei (Ratsbeschluss aus 2014). Es wird empfohlen zu überprüfen, ob in den Sommermonaten, in denen die Lüftungsanlagen nicht in Betrieb sind, die ausreichende Luftmenge pro Schüler gewährleistet ist, wenn die Fenster wegen der Lärmbelastung nicht geöffnet werden können. Auch für die nicht an die mechanische Lüftung angeschlossenen Lernzonen, die sich an die Flurbereiche anschließen, erscheint widersprüchlich, dass die Lärmimmission, durch die angrenzenden Industrieanlagen, nicht berücksichtigt wird.

Neben den Lüftungsanlagen sind zusätzlich Heizkörper in den Klassenräumen geplant. Bei der Planung von Gebäuden in Passivhausstandard sollten lt. Definition Doppelinvestitionen (Lüftungsanlage und Heizungsanlage) vermieden werden.

Es wird gebeten die Planung auf Einsparpotenziale zu untersuchen.

Kostenmäßig wurden für die Installation einer Photovoltaikanlage rd. 85.000 € brutto angesetzt. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Angabe der zu erwartenden Erträge/Gewinne liegt ebenso nicht den Unterlagen bei wie die Energiescheckliste mit Stellungnahme von 261-43 (Energiemanagement).

Kostengruppe 500 - Außenanlagen

Die an das Schulgrundstück angrenzende geplante Parkanlage einschließlich Spielplatz, sowie der Bereich Wendehammer Hollweghstraße, sind kostenmäßig nicht erfasst.

Der Entwurfsplan (Lageplan Freianlagen) vom 28.04.2014, sowie die Entwurfsbeschreibung vom gleichen Tage, sind inhaltlich different (z. B. Bäume).

Der Entwurfsplan trägt keine Unterschrift. Es bleibt daher offen, ob zwischen den beteiligten Ämtern eine diesbezügliche Abstimmung erfolgt ist. Eine Massenermittlung zur KG 500 ist nicht beigefügt. In diversen Positionen erfolgte die Kostenangabe nur pauschal.

Die Prüfung ist aufgrund der fehlenden Massenermittlungen und der pauschalen Angaben entsprechend eingeschränkt.

Ein erheblicher Teil der angegebenen Einheitspreise ist im Vergleich zum derzeitigen Marktpreisniveau, bzw. zu den günstigen städtischen Einkaufsmöglichkeiten für Pflanzen, übersetzt. Hier besteht ein Einsparpotenzial von ca. 80.000 bis 100.000 € brutto. Weiterführende Informationen können den Blaustifteintragen entnommen werden.

Bei den beiden Positionen mit Natursteinmaterial in KGR 523 besteht weiteres Einsparpotenzial von ebenfalls ca. 80.000 bis 100.000 € brutto.

Eine entsprechend der bisher vorgelegten Planung vorgesehene polygonale Granitplattenfläche wird so gut wie nie in einem mängelfreien Zustand sein. Erschwerend kommt hier die Pflanzung von 3 Großbäumen (Zedern) innerhalb der Fläche hinzu. Daher wird hier die Verwendung eines entsprechend des Entwurfsgedankens eingefärbten Betonwerksteins empfohlen. Der Bezug zum rötlichen Granit könnte auch durch die zusätzliche Anordnung von Findlingen oder Natursteinblöcken hergestellt werden.

Für die technischen Anlagen im Außenanlagenbereich wurden die Kosten ohne den erforderlichen Erdaushub angesetzt. Ob und in welchen Kostengruppen diese Leistungen enthalten sind ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich.

Kostengruppe 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Für Ausstattungen wurden in 2014 pauschal 1,05 Mio. € angesetzt. In der vorliegenden Kostenberechnung wird lediglich die Ausstattung für die Küche in Höhe von pauschal 150.000 € angegeben. Wegen fehlender Aufgliederung der Einzelkosten ist eine Prüfung dieses Kostenansatzes nicht möglich. Die Kosten für das festinstallierte Mobiliar in den Lernzonen sind in der KGR 300 enthalten. Im Aktionsbündnis Schulbauten wurde im November 2015 festgehalten, dass für zusammenhängende Maßnahmen sowohl die Bau- als auch die Ausstattungskosten in einheitlicher Qualität gemeinsam zu ermitteln sind.

Kostengruppe 700 - Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden mit rd. 5,3 Mio. € brutto angegeben. Bezogen auf die Kostengruppen 300 und 400 betragen diese für die drei Neubauten demnach rd. 29 %.

Eine Unterscheidung der Baunebenkosten nach den einzelnen Neubauten wurde nicht vorgenommen. Auch konnte nicht abschließend geklärt werden, ob ein Abgleich der Baunebenkosten mit den bereits abgerechneten Leistungen der KGR 100 und 200 durchgeführt wurde. Die Zusammenstellung der Baunebenkosten durch die GW ist übersichtlich und entspricht strukturell den Anforderungen der DIN 276, wenn auch nicht alle Kostenansätze plausibel dargestellt wurden und sich rechnerisch nicht konkret nachvollziehen ließen wie z.B. pauschale Angaben für Anpassungen der Verträge sowie Zulagen für die neue HOAI.

Stichprobenhaft wurden die HOAI-Verträge mit dem Architekten und dem Fachplaner für die technischen Gebäudeausrüstung geprüft.

Der Architektenvertrag ist aus 2012 und wurde für die Leistungsphase 1 und 2, mit Option weitere Leistungen zu übertragen, abgeschlossen. Weiterhin lag der Zusatzvertrag aus 2013 für die Umplanung des Siegerentwurfes, vor. Es fehlen die weiteren Verträge ab Leistungsphase 3, die in der KG 700 aufgeführt werden.

Der Vertrag mit dem Fachplaner für die Technische Ausrüstung wurde nach der aktuellen HOAI 2013 abgeschlossen und in zwei Objekte unterteilt. Abgeschlossen wurde dieser Vertrag erst im Dezember 2013, obwohl mit den Planungsleistungen wesentlich früher begonnen wurde. Für die Planungen von Gebäude 1 (Passivhaus) und Gebäude 2 (EnEV 2009) wurden erhöhte Honorarsätze (oberer Satz) vereinbart. Durch die geringeren Anforderungen an die Planung für Gebäude 2 ist die Angemessenheit der höheren Abrechnungssätze zu begründen.

40 erhält eine Kopie dieses Schreibens

Um Stellungnahme wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke that curves downwards.