

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	27.09.2019
Amt:	60.1 - Hochbau	Drucksachenummer: VII/0109	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Beschluss zur Entwurfsfassung nebst aktualisierter Kostenberechnung - Grundschule Ersatzneubau Haferbreiter Weg			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:			Beratungsergebnis:	
Finanzausschuss	am:	11.11.2019		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	13.11.2019		
Haupt- und Personalausschuss	am:	18.11.2019		
Stadtrat	am:	02.12.2019		

Finanzielle Auswirkungen:				
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	7.372.019,00	Euro <input type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag	
Produktkonto (Ermächtigung)		211100.096130	5.300.000,00	Euro
Ergebnisplan			(lt. HHPlan 2019)	
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen		Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge		Euro
Finanzplan				
X Mehr-,	<input checked="" type="checkbox"/>	Minderausgaben	211100.096130	2.072.019,00 Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen		(Aufnahme in HHPlan 2020) Euro
Folgekosten:				
	<input checked="" type="checkbox"/>	Abschreibung im Rahmen der Gesamtmaßnahme		
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag	Euro
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag	Euro ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag	Euro im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:				

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

Die zum Neubau der Grundschule Haferbreiter Weg, basierend auf dem Vorentwurf des 1. Wettbewerbspreisträgers, der ARGE BAUATELIER LTHX Dresden/RSP Freiraum GmbH, zwischenzeitlich mit allen maßgeblich Beteiligten erarbeitete Entwurfsplanung (siehe Anlage 1) nebst der aktualisierten Kostenberechnung (siehe Anlage 2) wird beschlossen. Einschließlich aller Planungsleistungen, sonstiger Nebenleistungen bzw. Zusatzleistungen belaufen sich die Kosten in Summe auf 7.372.019,58 €/Brutto KG 100 -700.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung fortzuführen und den Fördermittelantrag zum PG „Verbesserung der Schulinfrastruktur“ sowie zum PG „Digitalpakt“ zu stellen.

Die finanztechnische Absicherung ist im Rahmen der Haushaltsplanung 2020 vorzunehmen.

Begründung:

1. Wesentliche Angaben zum bisherigen Verfahrensablauf

Mit Beschlussfassung vom 03.04.2017, DS VI/595, hatte der Stadtrat der Hansestadt Stendal die Entscheidung getroffen, ersatzweise für die Grundschule Petrikirchhof auf der Grundstücksfläche am Haferbreiter Weg, östlich der Turnhalle Haferbreite, einen Grundschulneubau zu errichten.

Im Ergebnis einer Prüfung durch die Kommunalaufsicht des Landkreises Stendal wurde per Drucksache VI/595/1 am 19.02.2018 vom Stadtrat eine entsprechende Anpassung/Teiländerung zum Grundsatzbeschluss vollzogen. Dabei handelte es sich im Wesentlichen um eine Reduzierung der planungsrelevanten Anzahl der Schüler und der Hortkinder und zwar auf 150 Schüler/120 Hortkinder.

Im Anschluss wurde, wie zudem vom Stadtrat am 29.05.2017, DS VI/650, beschlossen, zum Neubau der Grundschule und der damit einhergehenden Planungsleistungen, die Auslobung eines Architekturwettbewerbes auf Basis RPW 2013 vorgenommen.

Das Wettbewerbsverfahren wurde in der Zeit vom 13.06.2018 bis zum 06.11.2018 (Preisgerichtssitzung) durchgeführt. Dem schloss sich nach § 17 Vergabeverordnung (VGV) ein Verhandlungsverfahren mit den 3 Erstplatzierten an. Resümierend hat die 1. Wettbewerbspreisträgerin, die „ARGE BAUATELIER LTHX/RSP Freiraum GmbH“ aus Dresden, vom Vergabegremium die höchste Wertung erfahren. Dementsprechend wurde einstimmig empfohlen, die ARGE mit der Planung der damit einhergehenden Realisierung ihres Wettbewerbsvorentwurfs zu beauftragen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 01.04.2019 zur DS VI/962 wurde die Vergabe der Generalplanungsleistung für die Leistungsbereiche Gebäudeplanung, Freianlagen und Tragwerksplanung beschlossen.

Der Planungsumfang ist zunächst auf die 1. Stufe und zwar die Leistungsphasen 1 - 4 gem. HOAI ausgerichtet. Zur Beauftragung der 2. Stufe, der Leistungsphasen 5 - 9 gem. HOAI, wurde eine Vorlage der Entwurfsplanung nebst aktualisierter Kostenberechnung zur Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung vorausgesetzt (siehe Anlage 5). Zudem wurde vom Stadtrat beschlossen, zur Abwicklung flankierend eine externe Projektsteuerung mit einzubinden.

In der Zwischenzeit fand in mehreren Sitzungen mit allen Beteiligten (Projektsteuerer, Planer, Fachplaner, Vertretern der Ämter 40, 14 und 60) eine intensive, vertiefende Bearbeitung der Planung statt. Dabei hat die Betrachtung der Kostenentwicklung einen besonderen Stellenwert eingenommen.

Denn bereits im Rahmen der Beschlussfassung VI/962 zur Vergabe der Generalplanungsleistungen ist nach weiterer Betrachtung der Kostenschätzung zum Vorentwurf des Wettbewerbssiegers im Vergleich zur vorangestellten Kostenschätzung der Verwaltung darauf hingewiesen worden, dass Kostensteigerungen zu

erwarten sind (siehe Anlage 3). Dazu wurden bereits in der Vorlage Aussagen zu einzelnen Aspekten getroffen. Im Haushalt 2019 sind 5,3 Mio. € eingestellt.

Trotz aller Bemühungen im Rahmen des vertiefenden Planungsprozesses kostensteigernde Positionen durch geeignete Gegenmaßnahmen zu minimieren, hat sich in Summe eine doch beachtliche Kostenerhöhung ergeben.

Aktuell beläuft sich laut aktualisierter Kostenberechnung und unter Betrachtung aller vorhabenrelevanter Kostenpositionen der Gesamtkostenrahmen (KG 100 -700) auf 7.372.019,58 € (Anlage 2).

Die ausgearbeitete bzw. anhängige Entwurfsplanung gibt das Ergebnis des sehr umfassend stattgefundenen Abstimmungsprozesses wieder.

Weitere Streichungen/Eingriffe in die Planung hätten funktionsabhängige Einschränkungen zur Folge. Da aber ein wesentliches Ziel ist, den Schulneubau ausgerichtet auf die Nutzungsanforderung zukunftsorientiert und nachhaltig auszugestalten, ist nach Auffassung der Verwaltung der Handlungsraum für kostenminimierende Eingriffe weitestgehend ausgeschöpft.

2. Kostenerhöhung - Gründe

2.1 Flächengröße des Bauwerks

Für die Flächenbemessung wurde im Vorfeld zur Vorbereitung zum Planungswettbewerb und für die von der Verwaltung erstellte Kostenkalkulation in enger Abstimmung zwischen Verwaltung, Schul- und Hortleitung ein Raumprogramm erstellt. Darauf aufbauend wurde für den Wettbewerb eine Bruttogrundfläche von 2.400 m² zugrunde gelegt. Dieser Wert fand auch seinen Niederschlag in der Kostenkalkulation der Hansestadt Stendal.

Der Planentwurf des beauftragten Wettbewerbssiegers umfasst(e) eine höhere Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 2.850 m². Auch der Entwurf des 2. Preisträgers wies eine erhöhte Bruttogrundfläche von rd. 2.785 m² aus. Im Übrigen beträgt der Mittelwert aller Wettbewerbsteilnehmer rd. 2.700 m² Bruttogrundfläche.

Das Preisgericht bewertete den höheren Bruttogrundflächenwert in Anbetracht der unterbreiteten Raumkonzeption und der damit einhergehenden stadträumlichen Einbindung als angemessen, auch unter dem Rückschluss einer sich ggf. ergebenden Kostenerhöhung.

2.2 Regionalfaktor

Bei der von der Verwaltung im Vorfeld zum Architekturwettbewerb aufgestellten Kostenkalkulation, wonach ungekürzt Gesamtkosten von rd. 5,3 Mio. € Brutto ermittelt wurden, ist gemäß Berechnungsvorgabe der kostenmindernde BKI-Regionalfaktor von 0,734 für den Landkreis Stendal angewendet worden. Er fand zudem auch bei der Kostenvorgabe zum Wettbewerb Berücksichtigung. Er floss zudem bei der im Vorfeld erstellten Wirtschaftlichkeitsvergleichsberechnung, bezogen auf die alternative Maßnahme „Sanierung GS Goethe und Sanierung/bauliche Erweiterung GS Petrikirchhof“, ein.

Aufgrund der gegenwärtig übergreifend angespannten wirtschaftlichen Situation im Bausektor (hochpreisige baukonjunkturelle Lage) wird, egal ob Sanierungs- oder Neubaumaßnahme, der BKI-Regionalfaktor nicht zu erreichen sein.

Dieser Umstand wurde bereits im Wettbewerbsverfahren, ableitend von der Kostenschätzung des Wettbewerbssiegers, anhand der veranschlagten Baukosten für die KG 300 - 500 in Höhe von 3,8 Mio. € Brutto festgestellt. Veranschlagt waren gem. Kostenkalkulation der Verwaltung unter Anwendung des Regionalfaktors 3,2 Mio. € Brutto.

Im Rahmen der Jurysitzung zum Architekturwettbewerb wurde bereits von den Jurymitgliedern gleichlautende Meinung zur gegenwärtig nicht zu erwartenden Erreichbarkeit des BKI-Regionalfaktoransatzes geäußert.

2.3 Erweiterung Außenflächen - Stellplatzanlage

Nach dem Planungsentwurf ist die Stellplatzanlage auf einer Fläche zwischen den Gebäuden der Turnhalle und des Grundschulneubaustandortes ausgewiesen. Die Stellplatzanlage geht über das ursprünglich ausgewiesene Plangebiet hinaus. Sie beinhaltet eine zusätzliche Fläche von rd. 1.400 m² der Grundstücksfläche von der Sporthalle Haferbreite. Verbunden damit umfasst die Stellplatzanlage eine höhere Anzahl an Plätzen als im Rahmen der Aufgabenstellung für die Schule ausgewiesen war.

Die räumliche Anordnung wie auch die erhöhte Stellplatzzahl wurde vom Preisgericht als außerordentlich vorteilhaft begrüßt, weil:

- gleichfalls eine Stellplatzanlage mit für die Turnhalle geschaffen wird
- das Stellplatzangebot lokal in gebündelter Form angeordnet wird
- im Zuge dieser Maßnahme eine ohnehin erforderliche Gestaltung der betreffenden Fläche vorzunehmen wäre.

Für die Einbeziehung dieser Zusatzfläche und dem damit verbundenen Entwurfsvorschlag wurde sich bereits im Rahmen der Preisgerichtssitzung seitens der Jurymitglieder ausgesprochen. Sie stellt eine ökonomische wie auch sinnvolle Lösung dar. Anlässlich des Verhandlungsgesprächs zur Vergabe des Planungsauftrages wurde, gemessen an der Flächenerweiterung, eine Kostenerhöhung von rd. 250.000 € (einschließlich Planungskostenanteil) in Ansatz gebracht. In der Vorlage - DS VI/962 - Vergabe der Generalplanungsleistungen - wurde bereits auf diesen kostensteigernden Aspekt hingewiesen (Anlage5).

2.4 Jährliche Kostensteigerung bis 2019

Bei der Kostenzusammenstellung (2017) der Verwaltung wurde ausgehend von den ermittelten Gesamtkosten in Höhe von rd. 5,3 Mio. € und der darauf bezogenen Minderung um den Regionalfaktor (5,3 Mio. € x 0,734 = 3,9 Mio. €) eine dreijährige Kostensteigerungsanpassung von je 2,5 % vorgenommen.

Aufgrund der baukonjunkturellen Lage ist aktuell eine Erhöhung des Preissteigerungsindex eingetreten. Demnach liegt der Wert bei mindestens 5 % pro Jahr, so dass dieser Umstand sich kostensteigernd auswirkt. Rein rechnerisch ergibt sich,

ableitend von den der Hansestadt kalkulierten Gesamtkosten (5,30 Mio. €), Hochgerechnet auf 3 Jahre, eine Preissteigerung von ca. 837.000 € (Anlage 4). Ziel ist es, dass die wesentlichen Gewerke 2020 ausgeschrieben und vergeben werden.

Eine sichere Prognose bis zum Baubeginn Mitte 2020 und für 2021 kann auf Grund der derzeitigen Lage nicht getroffen werden.

2.5 EDV-Ausstattung

In Anbetracht der allgemein gestiegenen Anforderungen an die aktuell zukunftsorientiert gestiegene Bedeutung von EDV im Bereich des Schul- bzw. Unterrichtswesen wurde sich verständigt, die EDV-Ausstattung nutzungsbezogen im Sinne der heutigen und auch vielleicht der zukünftigen Technik vorzunehmen. Auch hier gilt es, gerade dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. Insofern wird die Umsetzung dieses Gewerkes in nicht unerheblichem Maße zusätzliche Mittel binden.

Zur Deckung dieser Kosten wird eine entsprechende Förderung aus dem neu aufgelegten Programm „Digital-Pakt“ in Anspruch genommen werden. Der Fördermittelantrag wird im Laufe des Jahres 2020 eingereicht.

Der zur Förderung ausstehende Kostenumfang beläuft sich auf rd. 135.000 €.

2.6 Einbaumöblierung

Die Möblierung zählt fachlich betrachtet nicht zu den Bestandteilen der Bauwerkskosten. Allgemein werden Ausstattungsgegenstände vom Haupt- und Personalamt in Abstimmung mit dem jeweiligen Fachamt geplant und veranlasst.

Im Rahmen der planerischen Auseinandersetzung wurde entschieden, dass die fest einzubauenden Möbel, wie z. B. Garderoben, Küche, Kinderküche etc., bereits jetzt mit geplant werden und somit die veranschlagten Kosten in Höhe von 111.000 € mit in die Kostengruppe 300 (Bauwerks-/Baukonstruktion) aufgenommen werden. Dieses war unter anderem für die Anschlussplanung der technischen Anlagentechnik erforderlich.

2.7 Honorare

Abstellend auf den gestiegenen Umfang der Bauwerkskosten (KG 300 - 500) ist gemäß den Regelungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eine Anpassung der Honorare für Architektur, Freiraumplanung und Statik begründet. Gleiches gilt für die Fachplanungsleistungen (Elektro sowie Heizung, Lüftung und Sanitär (HLS)).

Zudem waren im Zuge der vertiefenden Planung Gutachten für Brandschutz, Bauphysik, Baugrund und Bodenbelastungen/Altlasten mit einzubeziehen. Der sich in Summe ergebene Honorarumfang ist in der anhängenden Kostenberechnung in KG 700 dargestellt. Zu der anteiligen Erhöhung der Generalplanungsleistung wird noch eine gesonderte Verhandlung stattfinden.

2.8 Projektsteuerung

Gemäß Stadtratsbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt, zur Abwicklung des Neubaus der Grundschule am Haferbreiter Weg als zusätzliche Kontrollinstanz einen Projektsteuerungsdienstleister zu binden.

Mit Beschluss am 29.05.2019 (DS VI/1030) hat der Wirtschaftsförderungs- und Vergabeausschuss beschlossen, die SALEG gemäß ihrem Ausschreibungsangebot mit der Leistung zu beauftragen. Der Angebotsumfang belief sich auf 127.330,00 € Brutto und in KG 700 enthalten.

2.9 Grundstückserwerb

Eine Teilfläche (ehemalige Bahnkörper), welche innerhalb der bestimmten Baugrundstücksfläche gelegen war, wurde zwischenzeitlich von der Deutschen Bahn zu Gesamtkosten in Höhe von rd. 199.700,00 € erworben.

Ferner steht zur Arrondierung noch der Erwerb von zwei Flächen (jeweils rd. 50 m²) an. Dafür sind in Summe rd. 6250,00 € zu veranschlagen. Die Erwerbskosten belaufen sich somit in Summe auf 205.950,00 €.

2.10 Wegefläche zwischen Schulgrundstück und Landesamt für Verbraucherschutz

Zwischen dem Grundstück des in Planung befindlichen Grundschulneubaues und dem östlich angrenzenden Landesamt für Verbraucherschutz verläuft ein Plattenweg. Dabei handelt es sich nicht um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Über diesen Weg werden unter anderem nördlich gelegene Kleingärten sowie eine Garagenanlage erschlossen. Darüber hinaus stellt diese Wegefläche eine wesentliche Erschließungsfunktion für das Landesamt für Verbraucherschutz dar. Denn aufgrund der hygienetechnischen Bestimmungen (Schwarz-/Weißtrennung) ist die Ausfahrt aus der Sektionshalle über den Plattenweg organisiert. Grundbuchliche Nutzungsrechte liegen nicht vor bzw. wurden seinerzeit beim Bau der Sektionshalle nicht bedacht. Die Ausfahrt/Befahrbarkeit muss für ein dreiaxsiges Fahrzeug möglich sein. Der vorhandene Plattenweg ist nicht auf der eigentlichen Wegeparzelle gelegen. Insofern wird im Zuge der Hochbaumaßnahme ein Teilstück aufzunehmen und im Anschluss neu herzustellen sein (Anlage 6). Für den betroffenen Neubauabschnitt werden Baukosten in Höhe von rd. 180.000 € zugrunde gelegt. Die Maßnahme nebst Planansatz wird im Haushaltsplan (Investitionsplan) für 2020 im Sachgebiet Tiefbau eingestellt.

Mit den zuständigen Vertretern des Landesamtes bzw. des Landesbetriebes wurde in der Zwischenzeit eine Abstimmung getroffen. Der Landesbetrieb hat sich in diesem Zusammenhang grundsätzlich bereit erklärt, sich an den zu erwartenden Baukosten zu beteiligen. Der konkrete Kostenanteil ist noch nicht abschließend ausgehandelt. Die Verwaltung geht jedoch von einem Anteil von über 60 % aus.

3. Resümierende Betrachtungen

Nach der vorliegenden Kostenberechnung vom 09.10.2019 belaufen sich die reinen Baukosten KG 300 - 500 auf rd. 5.410.541 €. In Bezug auf diesen Wert sind bereits im Laufe des zurückliegenden Planungsprozesses mögliche Einsparungen mit

eingeflossen. Zu dieser Kostenermittlung/-untersetzung wurden bereits im Vorfeld für ausgewählte Bauteile konkrete Preisabfragen vollzogen.

Im Vergleich der Bauwerkskosten inkl. Außenanlagen (KG 300 - 500) aus dem Wettbewerb (3.821.000 €) zur aktuellen Kostenberechnung (5.410.541 €) siehe Anlage 3, ergibt sich unter Ausklammerung der Kosten für den Parkplatz Sporthalle (250.000 €) und der Möblierung (111.000 €) eine Kostensteigerung von rd. 1.228.541 €. Natürlich hat die Erhöhung Fragen nach den Ursachen aufgeworfen.

Im Ergebnis einer umfassenden Betrachtung war der Rückschluss zu ziehen, dass die der ursprünglichen Kalkulation der Hansestadt, wie der des Wettbewerbssiegers zugrunde gelegten Baukostenindexwerte nicht mehr der aktuellen Preisentwicklung im Hochbauwesen entsprechen.

Mit enthalten sind Zusatzkosten auf Grund von Nachforderungen aus dem Brandschutz, zusätzlich AMOK –Ausstattung auf Grund polizeilicher Empfehlungen, Anforderungen an den sommerlicher Wärmeschutz und der Bau-und Raumakustik.

4. Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung-Sanierung vs. Ersatzneubau

Ausgehend von den sich geänderten Kennwerten wurde bezogen auf beide Varianten eine Aktualisierung der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgenommen. Im Ergebnis stellt sich die Neubauvariante nach wie vor als wirtschaftlicher dar (sh. Anlage 7).

5. Förderung

Die Maßnahme soll anteilig mit Mitteln aus dem Bundesprogramm „Verbesserung Schulinfrastruktur für finanzschwache Kommunen“ gefördert werden. In dem Programm stehen für die Hansestadt 905.790 € Fördermittel zur Verfügung. Ferner sollen aus dem Programm Digitalpakt rd. 135.000 € zur Anwendung kommen. Der Antrag zum Schulinfrastrukturprogramm ist bis zum Ende des Jahres einzureichen. Die Antragstellung zum PG „Digitalpakt“ wird bis Mitte des nächsten Jahres vorgenommen.

6. Antrag von Frau Stadträtin Kunert

Ferner hatte Frau Stadträtin Kunert in der zurückliegenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 18.09.2019 um eine terminierte Aufstellung der zu vollziehenden Auftragsvergaben gebeten. Dieser Bitte wurde nachgegangen. Im Ergebnis ist jedoch festzustellen, dass aufgrund des gegenwärtigen beauftragten Planungsstand/Leistungsphase die gewünschte belastbare Aufstellung noch nicht vorgenommen werden kann.

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Entwurfsplanung
- Anlage 2 Gesamtkostenübersicht KB 09.10.2019
- Anlage 3 Kostengegenüberstellung zum Wettbewerbsergebnis
- Anlage 4 Ursprüngliche Kostenkalkulation v. 17.10.2017 / Preissteigerung 2019
- Anlage 5 DS VI/962 (Vergabe Generalplanungsleistungen)
- Anlage 6 Entwurfsplanung Wegebereich - Straße Landesamt für Verbraucherschutz (LAV)
- Anlage 7 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Oktober 2019
(Variante 1 Sanierung / Variante 2 Ersatzneubau)