

Beschlussvorlage



Der Regionalverbandsdirektor

Vorlagen-Nr	0028/2018	Zuständigkeit:	Fachdienst 65: Bauamt
		Vorlagen-Datum:	31.01.2018

Gemeinschaftsschule Riegelsberg - Erweiterungsbau

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart	Ergebnis
Gemeinsame Sitzung Schulausschuss und Bauausschuss	31.01.2018	N	Vorberatung	einstimmig beschlossen
Regionalverbandsausschuss	01.02.2018	N	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Regionalversammlung	07.02.2018	Ö	Entscheidung	einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/

Der Regionalverbandsausschuss nimmt zur Kenntnis/

Die Regionalversammlung beschließt:

Dem überarbeiteten Baukonzept zur Errichtung eines zweigeschossigen Ergänzungstraktes nebst Aufzugsanlage und Gestaltung der Außenflächen am Standort der Grund- und Gemeinschaftsschule Riegelsberg in Ergänzung zum Beschluss vom 28.05.2015 mit einer Investitionssumme von insgesamt 2.749.000,00 Euro wird zugestimmt.

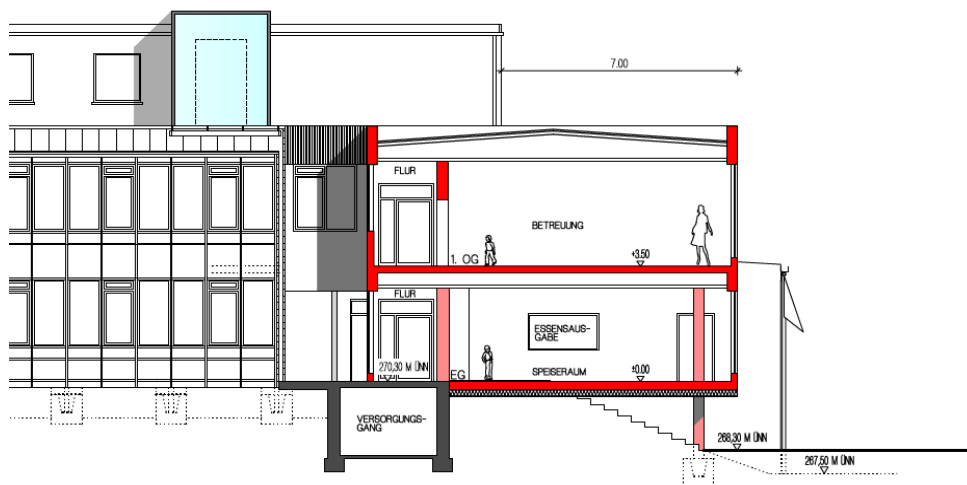
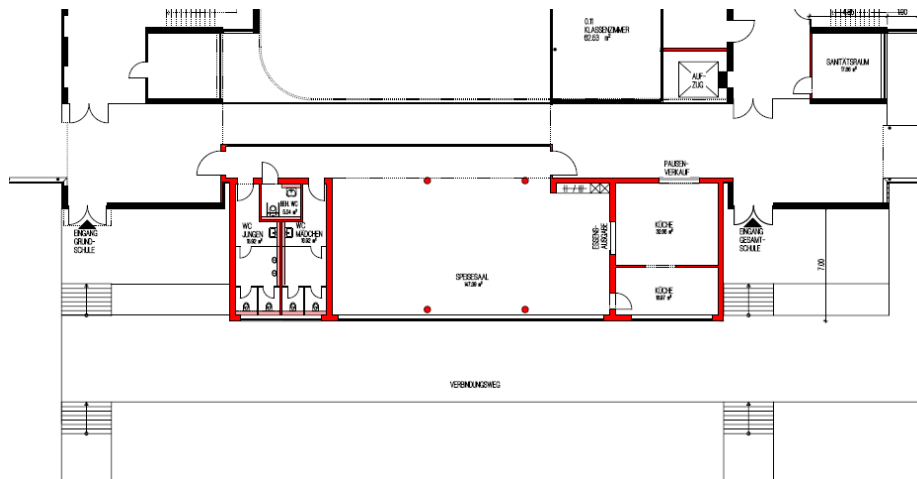
Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Gemeinde Riegelsberg auf der Grundlage des am 01.10.2015 geschlossenen Kooperationsvertrag einen Nachtrag zur Anpassung an die neue Investitionssumme zu verhandeln. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, die Finanzierung des Bauvorhabens nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz 2 nach Vorlage der Richtlinien zu prüfen und ggf. zu beantragen.

Sachverhalt:

Die Projektstudie aus dem Jahr 2014 zur Errichtung eines Ergänzungstraktes an der Grund- und Gemeinschaftsschule Riegelsberg für Zwecke der freiwilligen Ganztagschule und der Grund- und Gemeinschaftsschule sah eine zweigeschossige Ausführung mit Mensa im Erdgeschoss und Gruppenräumen im 1. Obergeschoss vor.

Die Baugröße umfasste ca. 720 qm Bruttogeschossfläche (BGF). In diesem Zusammenhang sollte auch die Barrierefreiheit an der Schule durch den Bau einer Aufzugsanlage hergestellt werden.

Ergänzungstrakt Gemeinschaftsschule Riegelsberg Grundriss Erdgeschoss und Schnitt laut Projektstudie:



Die zweigeschossige Ausführung mit Mensa im Erdgeschoss und Gruppenräumen im 1. Obergeschoss hat eine Baugröße in BGF von ca. 720 qm, die des Umbaus im Bestand von 135 qm.

Die Kostenschätzung vom 12.03.2015 umfasste folgende Positionen:

Ergänzungstrakt 1.536.000,00 €

Aufzugsanlage 135.000,00 €

Mediengang 163.400,00 €

Insgesamt 1.834.400,00 €

Die wesentlichen Kostenansätze im Einzelnen:

1. Ergänzungstrakt EG	360 qm x 1.850,00 €/qm =	666.000,00 €
2. Ergänzungstrakt 1. OG	360 qm x 1.650,00 €/qm =	594.000,00 €
3. Umbau 1. OG	117 qm x 400,00 €/qm =	46.800,00 €
4. Umbau EG	18 qm x 1.000,00 €/qm =	18.000,00 €
5. Küchenausstattung	pauschal	50.000,00 €
6. Außenanlagen	620 qm x 150,00 €/qm =	93.000,00 €

Auf dieser Grundlage wurde mit der Gemeinde Riegelsberg ein Kooperationsvertrag zur Finanzierung des Bauvorhabens abgeschlossen. Der Regionalverband Saarbrücken übernimmt von den Investitionskosten 64,84 % und die Gemeinde 35,16 % entsprechend.

Der Kooperationsvertrag wurde am 01.10.2015 von der Gemeinde Riegelsberg unterzeichnet. Im Laufe des Jahres 2016 wurden Zuschussanträge beim Bildungsministerium und Innenministerium sowie der Genehmigungsantrag beim Bildungsministerium gestellt.

Mit der Planung und Erstellung der Bauunterlagen wurde das Architekturbüro Schley und Trepic, Saarbrücken beauftragt. Die Detailplanung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Grundschule, der Gemeinschaftsschule, der freiwilligen Ganztagschule, der Gemeinde Riegelsberg und dem Regionalverband Saarbrücken.

Gegenüber der Projektstudie waren bei der Detailplanung einige Korrekturen erforderlich. Aus statischen Gründen ist eine Verschiebung des Gebäudes zwingend vornehmen, was zu einer Vergrößerung des Gebäudes auf ca. 783 qm BGF führte, also 63 qm BGF mehr gegenüber der Projektstudie. Aufgrund der Reduzierung des Baufeldes wurden ursprünglich vorgelagerte Teilflächen des Schulhofes zwischen Erweiterungsbau und Mehrzweckgebäude im bewegten Gelände positioniert.

Ebenso waren in der Projektstudie die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen in den vorhandenen Gebäuden der Grundschule und Gemeinschaftsschule nicht berücksichtigt worden. Diese Brandschutzkosten wären auch ohne Erweiterungsbau angefallen. Mit dem Erweiterungsbau ist für den gesamten Gebäudekomplex die aktuellen Brandschutzvorschriften anzuwenden. Die Brandschutzmaßnahmen in den vorhandenen Gebäuden betragen ca. 220.000,00 €.

The floor plan illustrates the layout of a school building. Key areas include:

- Central Hall (Speisesaal-Mehrzweckraum):** A large open space with rows of tables and chairs, labeled 'Speisesaal-Mehrzweckraum P+191.03m²'.
- Kitchen (Küche):** Located on the right side, labeled 'Küche P+191.03m²'.
- Cafeteria (Kantine):** Adjacent to the kitchen, labeled 'Kantine P+191.03m²'.
- Classrooms (Klassenzimmer):** Several rooms at the top, including 'Klassenzimmer 12.53 m²' and 'Klassenzimmer 17.66 m²'.
- Sanitary Room (Sanitärraum):** Located at the top right, labeled 'Sanitärraum 17.66 m²'.
- Entrance (Eingang Grundschule):** On the left side, labeled 'Eingang Grundschule'.
- Playground:** An outdoor area at the bottom, featuring a 'Sandkasten' (sandpit) and a 'Kleingarten' (small garden).
- Structural Elements:** The plan shows various structural details such as walls, doors, windows, and furniture placement. Dimensions and room numbers are provided throughout the drawing.



Die Kostenberechnung nach Abschluss der Detailplanung wurde im Oktober 2017 vom Büro Schley und Trepic wie folgt vorgelegt:

1. Kostengruppe 200

Herrichten und Erschließen	63.500,00 €	
Mehrkosten gegenüber der Projektstudie Einschließl. Preissteigerung für 3 Jahre		26.000,00 €

2. Kostengruppe 300

Bauwerk – Baukonstruktion	1.452.000,00 €	
Mehrkosten gegenüber der Projektstudie Einschließl. Preissteigerung für 3 Jahre		496.700,00 €

3. Kostengruppe 400

Bauwerk – Technische Anlagen	461.000,00 €	
Mehrkosten gegenüber der Projektstudie Einschließl. Preissteigerung für 3 Jahre		124.000,00 €

4. Kostengruppe 500

Außenanlagen	205.000,00 €	
Mehrkosten gegenüber der Projektstudie Einschließl. Preissteigerung für 3 Jahre		111.000,00 €

5. Kostengruppe 600

Ausstattung	40.000,00 €	
Mehrkosten gegenüber der Projektstudie Einschließl. Preissteigerung für 3 Jahre		-16.000,00 €

6. Kostengruppe 700

Baunebenkosten	524.000,00 €	
Mehrkosten gegenüber der Projektstudie Einschließl. Preissteigerung für 3 Jahre		130.200,00 €

Insgesamt	2.745.500,00 €	
------------------	-----------------------	--

Mehrkosten insgesamt		871.900,00 €
-----------------------------	--	---------------------

Die einzelnen Ausgabenpositionen sind im Detail als Anlage dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die Mehrkosten werden vom Architekten wie folgt begründet:

1. Außenanlagen **102.000,00 €**

Pausenfläche mit Terrassierung des Geländes, Treppenanlage und Verlegung des Weges.

Die Gestaltung der Außenanlage war in den Plänen der Projektstudie nicht aufgezeigt. D. h. im genehmigten Kostenrahmen ist sicher nur ein kleiner Teil von den Kosten zur aktuellen Planung enthalten. Die Planung der neuen Flächen sind jedoch aufgrund der verlorenen Pausenfläche unumgänglich. Entsprechend erhöhen sich auch die Aufwendungen bezüglich Herrichten und Erschließung. Außerdem wurde in der weiteren Planung festgestellt, dass in jedem Fall bestehende Abwasserkanäle und –schächte teilweise verlegt werden müssen.

2. Massenmehrung Gebäude **110.000,00 €**

Die Verschiebung des Gebäudes und damit die Vergrößerung des Anbaubereichs, ist aus statischen Gründen zwingend vorzunehmen. Die Mehrkosten bezüglich Gründung sind dem bestehenden Baugrund (Auffüllungen siehe Bodengutachten) und dem vorhandenen Gelände Verlauf geschuldet.

3. Herrichten **8.000,00 €**

Mehrflächen siehe Außenanlagen

4. Erschließung **26.000,00 €**

Rückbau, Stilllegung und Neubau von Abwasseranlagen. Dies war bei der Projektstudie nicht bekannt.

5. Gründung **16.000,00 €**

Wegen des schlechten Baugrundes sind Aufschüttungen für die Bodenplatte mit verlorenem Fundamentraum erforderlich. Dies war bei der Erstellung der Projektstudie nicht bekannt.

6. Glasdach **89.000,00 €**

Die geplante Glasüberdachung sollte zur Aufrechterhaltung der zentralen, überdachten Verbindungsachse (Zugänge der Schulen, Pausenausgabe etc.) und zur Aufwertung des Speisesaals zu einem Mehrzweckraum mit attraktivem Außenbereich im Innenhof gebaut werden. Dies war in der Projektstudie nicht geplant.

7. Sonstiges **10.000,00 €**

Diese Mehrkosten beruhen auf Planungen bezüglich Wünschen der Schulleitungen.

8. Kostensteigerungen **187.000,00 €**

Unter Berücksichtigung der Steigerung des Baupreisindex (Saarland) ergeben sich für 3 Jahre diese Mehrkosten.

9. Brandschutz **220.000,00 €**

Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen in den vorhandenen Gebäuden der Grundschule und der Gemeinschaftsschule sowie bei der Aufzugsanlage

10. Energieversorgung **14.000,00 €**

In den Vorhandenen Gebäuden der Grundschule und der Gemeinschaftsschule ist Energieversorgung durch den Anschluss des Erweiterungsgebäudes zu erneuern

11. Nebenkosten **90.000,00 €**

Die Nebenkosten betragen insgesamt 524.000,00 €, das sind ca. 24 % der Baukosten der Kostengruppen 200 – 500.

Mehrkosten insgesamt **872.000,00 €**

Die in der Projektstudie veranschlagten Kosten enthalten sehr niedrige und zum Teil nicht auskömmliche Pauschalkostenansätze und keinen Ansatz für Kostenrisiken, die in der Detailplanung auftreten können. Möglicher Weise waren bei den Pauschalkostenansätzen die Nebenkosten nicht eingerechnet. Ein entsprechender Hinweis auf die Nebenkosten fehlte in der Vorlage.

Als auskömmliche Kostenansätze wurden zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Anfang 2015 folgende Beträge (einschließlich Nebenkosten) angesehen:

Herstellung Neubau	ca. 2.050,00 € pro qm BGF	(anstatt 1.750,00 € laut Projektstudie)
---------------------------	----------------------------------	---

Kosten Umbau

1. Ohne Installation	ca. 650,00 € pro qm BGF	(anstatt 400,00 € laut Projektstudie)
----------------------	--------------------------------	---------------------------------------

2. Mit Installation	ca. 1.450,00 € pro qm BGF	(anstatt 1.450,00 € laut Projektstudie)
---------------------	----------------------------------	---

Außenanlagen	ca. 200,00 € pro qm Fläche)	(anstatt 150,00 € laut Projektstudie)
---------------------	------------------------------------	---------------------------------------

Bei der Berücksichtigung dieser Kostenansätze hätte sich eine Budgeterhöhung von **ca. 300.000,00 € - 350.000,00 €** ergeben.

Warum die niedrigen Kostenansätze in der Projektstudie bei der Budgetermittlung angesetzt wurden, konnte wegen Erkrankung des verantwortlichen Architekten seit mehreren Monaten noch nicht geklärt werden.

Die zwischenzeitlich mit mindestens 6 % bezifferten Mehrkosten für die ENEV 2016, die Baupreissteigerungen und die erhöhten Brandschutzanforderungen waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Projektstudie nicht kalkulierbar.

Diese in der Projektstudie nicht kalkulierbaren Kosten betragen:

Brandschutzmaßnahmen in den vorhandenen Gebäuden der Grundschule und der Gemeinschaftsschule (war bei der Erstellung der Projektstudie nicht bekannt)	220.000,00 €
Baupreissteigerungen	187.000,00 €
Verschiebung des Gebäudes aus statischen Gründen	130.000,00 €
Insgesamt nicht kalkulierbare Kosten und daher nicht in der Projektstudie enthalten	537.000,00 €

Somit war in der Projektstudie aufgrund der zu niedrig angesetzten Kostenpauschalen eine Unterdeckung von ca. 350.000,00 € enthalten.

Aus Sicht des Fachamtes ist folgender Kostenansatz als wirtschaftlich vertretbar anzusehen:

Unter Berücksichtigung der Vergrößerung des Baukörpers auf ca. 800 qm BGF, der notwendigen Verschiebung des Baukörpers, der größeren Außenflächen, der ENEV 2016 und der Brandschutzanforderungen sowie der Preissteigerung seit 3 Jahren entstehen folgende Kosten:

1. Kostengruppen 300, 400, 700)	
Bauwerk	- Baukonstruktionen incl. Umbau
	- Technische Anlagen
	- Baunebenkosten
	2.186.000,00 €
2. Außenanlagen (KG 500)	205.000,00 €
3. Herrichten und Erschließen	
Kostengruppe 200	64.000,00 €
4. Aufzugsanlage	165.000,00 €
5. Glasdach	89.000,00 €
6. Sonstiges	40.000,00 €
Insgesamt	2.749.000,00 €

Im Rahmen dieses Kostenrahmens wird die Verwaltung mit dem beauftragten Architekturbüro die Einzelpositionen insbesondere den Brandschutz nochmals erörtern, um die Weiterführung dieser wichtigen Baumaßnahme kurzfristig zu gewährleisten. Das Büro wird im nächsten Schritt mit der Fertigung der Bauantragsunterlagen und Einreichung des Bauantrages bei der UBA des Regionalverbandes beauftragt.

Unabhängig hiervon werden in den nächsten Wochen Rodungs- und Baumfällarbeiten durchgeführt.

Bei einer Baubegehung vor zwei Wochen wurde auch die Notwendigkeit einer Betonsanierung am Medienkanal festgestellt. Diese Arbeiten müssen vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten am Erweiterungsbau durchgeführt werden. Sobald das Wetter es erlaubt, werden diese Betonsanierungsarbeiten durchgeführt. Damit ist gewährleistet, dass bei Erteilung der Baugenehmigung die Bauarbeiten sofort beginnen können.

Anlage/n:

2018-01-25_JO-GSR-Kostengegenüberstellung

2018-01-25_JO-Kostenberechnung-GSR-Gesamtanlage

2018-01-25_JO-Kostenberechnung-GSR-Gesamtanlage-Zusammenstellung