

Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Karst
Datum	30.09.2020

SITZUNGSVORLAGE NR. 9/2020 – 6Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	14.10.2020	öffentlich	

Betreff:

TOP 6ö

Schulverband Westlicher Enzkreis;

Erweiterung Fachklassengebäude sowie Rückbau Fachklassen im Bildungszentrum;

Erteilung von Weisung an die Delegierten zur Beauftragung weiterer Leistungsphasen

Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat steht zur Notwendigkeit einer Erweiterung des Fachklassengebäudes und des Rückbaues der bestehenden Fachklassen und Umbau/Sanierung zu Klassenräumen.

Allerdings stimmt der Gemeinderat einer Beauftragung weiterer Leistungsphasen vor dem Hintergrund der aktuell von den Planern dargestellten Kostenentwicklung zum jetzigen Zeitpunkt **nicht** zu.

Hierzu ist unter Anstrengung aller Beteiligten eine Umplanung erforderlich, die zu einer deutlichen Kostenreduzierung über die bislang anvisierten Einsparungen von 500.000,- € hinaus führt.

Nach Vorstellung dieses Ergebnisses ist erneut zu beraten und Beschluss zu fassen.

Die Vertreter der Gemeinde Eisingen in der Verbandsversammlung werden angewiesen, in der Verbandsversammlung am 04.11.2020 entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses abzustimmen.

Sachverhaltsdarstellung durch Schreiben des Schulverbandes vom 04.09.2020

In den Sitzungen des Verwaltungsrats des Schulverbandes Westlicher Enzkreis am 04.06.2020 sowie der Schulverbandsversammlung am 29.07.2020 wurden der Planungsstand und die Kostenentwicklung zum Erweiterungsbau des Fachklassengebäudes vorgestellt.

Im Rahmen der abgeschlossenen Leistungsphase 2 (Vorentwurf) zeigt die Kostenschätzung deutlich höhere Gesamtkosten als ursprünglich den Mitgliedsgemeinden als Grundlage der Projektumsetzung mitgeteilt wurde. Aus diesem Grund wird der aktuelle Projektstand nochmals den Gemeinderäten der Mitgliedsgemeinden dargestellt.

Projektstand:

Für das Projekt „Erweiterung Fachklassengebäude“ haben die Architekten und Fachplaner im Rahmen der Vorplanung ihre jeweiligen Kosten (vertiefte Kostenschätzung) planmäßig ermittelt. Eine Erläuterung des fertiggestellten Vorentwurfes konnte allerdings nicht zum geplanten Termin Mitte März, sondern erst im Juni 2020 stattfinden, da die Teilnahme der Planer an der Verwaltungsratssitzung pandemiebedingt nicht möglich war.

Ergänzend wurde dem Verwaltungsrat eine Bewertung des Vorentwurfes vom Projektsteuerer, der Ingenieurgruppe Bauen, vorgelegt. Entsprechend der Bewertung sind die in der Auslobung geforderten Qualitätsziele mit dem Entwurf erreicht. Die in der Verbandsversammlung vom Oktober 2019 auf Basis des Wettbewerbsentwurfes nach Baukostenindex geschätzten Kosten werden nach jetzigem Stand aber deutlich überschritten.

Zum Projekt „Rückbau Fachklassen im Hauptgebäude“ gibt es noch keine neuen Kostenerkenntnisse, da die Planungsleistungen gegenüber dem Erweiterungsbau zurückgestellt wurden.

Bauentwurf:

Die Vorplanung der Erweiterung des Bildungszentrums Westlicher Enzkreis basiert auf dem Wettbewerbsentwurf. Das bestehende Werkstattgebäude wird erhalten und aufgestockt und 2-geschossig nach Norden durch einen Neubau erweitert. Die Gebäudeorganisation und Gebäudetypologie wurde weiter entwickelt, die Gebäudegröße beibehalten.

Brandschutzkonzept:

Das Brandschutzkonzept, das sich am Konzept des Bestands orientiert, wurde gemeinsam mit dem Brandschutzsachverständigen beim Landratsamt Enzkreis vorgestellt und befürwortete. Aus jedem Unterrichtsraum führt der 1. Rettungsweg unmittelbar ins Freie über außen vorgelagerte Fluchtbalkone, der 2. Rettungsweg erfolgt über die innenliegende Treppe in der Halle. Im Bereich des innenliegenden Kerns (Aufzugsschacht, Lager, Nebenräume) in Gebäudemitte wird das Gebäude sowohl im Erdgeschoss, als auch im Obergeschoss durch eine feuerbeständige Trennwand mit einer offen gehaltenen Brandschutztür in Lerncluster unterteilt.

In der Konsequenz werden die Erschließungsflure als nicht notwendige Flure definiert und sie müssen nicht brandlastenfrei ausgebildet werden. Die in der Planung verbreiterten und gut belichteten Erschließungsflächen können als Aufenthalts- und Lernbereiche genutzt werden, sie können Schrankwände, Vitrinen, Müllstation und Sitzgelegenheiten beinhalten und bieten damit der Nutzung des Gebäudes einen großen Mehrwert und können flexibel im Schulalltag genutzt werden. Die bestehende Treppe ist durch eine neue breitere Treppe mit Zwischenpodest zu ersetzen.

Raumnutzung:

Im Zuge der Abstimmung mit den Nutzern wurden die Raumgrößen den Bedürfnissen angepasst.

Im Obergeschoss benötigt das Gymnasium Unterrichtsräume mit ausreichend Schrankbedarf, um einen praxisorientierten Unterricht durchführen zu können und mit Materialien, die den Schülern

zugänglich sind. Um dies zu ermöglichen und gleichzeitig ausreichend große Vorbereitungs- und Sammlungsräume zu erhalten, wurde im Obergeschoss ein Biologie-Übungsraum eingespart, wodurch ebenfalls Fachraumausstattung eingespart wird.

Im Erdgeschoss benötigt die Realschule flexibel nutzbare Fachräume, in denen auch fachfremd unterrichtet werden kann. Daher wurden die Unterrichtsräume auf die Mindestgröße reduziert und die Vorbereitungsräume Physik und Chemie zusammengelegt, wodurch Materialien dort zentral für die Lehrer zugänglich sind und auf Rollwagen in den jeweiligen Unterrichtsraum verteilt werden können.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde entschieden, das Untergeschoss nicht zu erweitern und die Technik in den Bestandsräumen des Untergeschosses unterzubringen. Um dies umzusetzen wird der geplante Aufzug bis ins Untergeschoss geführt und als Einbringöffnung für Technik in den Bestand genutzt. Zusätzlich werden Bodenkanäle unterhalb der Bodenplatte des Neubaus EG in Teilbereichen vorgesehen.

Fassade:

Aus den Fluchtbalkonen und der Tragkonstruktion des Gebäudes ergibt sich die Fassadengliederung. Außenliegende Stahlbügel bilden mit aufgelegten Fertigteilplatten die Fluchtbalkone. Überdachung, Fluchtbalkon im OG und Sockel im Erdgeschoss gliedern das Gebäude horizontal. In der Vertikalen dominieren die Stahlbügel, die das Raster der Tragkonstruktion des Gebäudes aufnehmen. Die vorgestellten Balkone sind wirtschaftlicher als angehängte Isokorb-Konstruktionen und ermöglichen einen zügigen Aufbau durch vorgefertigte Elemente.

Ziele:

Bei der Umsetzung des Entwurfes ist es ein Anliegen, ein nachhaltiges und robustes Gebäude zu planen, welches gut altert und langlebig ist. Materialien definieren die Farbigkeit, Haptik und das Erscheinungsbild des Gebäudes. Durch den Einsatz von geeigneten und wertigeren Materialien, die ggf. bei der Investition etwas höher liegen, kann beim Unterhalt langfristig über viele Jahre eingespart werden. Die niedrigeren Folgekosten im Bezug auf die Reinigung und Sanierung sind dabei bei einem Schulgebäude, welches einer intensiven Nutzung unterliegt wirtschaftlich zu berücksichtigen.

Die vorgelagerten Fluchtbalkone dienen gleichzeitig zur Wartung, und Pflege der Fassade (Sonnenschutz, Fensterputzen etc.). Wertige und robuste Materialien wie Sichtbeton und Holz müssen nicht überstrichen werden, ein Parkettboden kann mehrfach abgeschliffen werden, Fertigteilplatten und Fertigteiltreppenläufe bieten fertige Oberflächen.

Dass durch die Wahl der richtigen Materialien die Behaglichkeit deutlich gesteigert werden kann, was auch dazu führt, dass mit einem Gebäude, in dem man sich wohl fühlt, achtsamer umgegangen wird ist ein weiterer Nebeneffekt..

Kosten:

Die Kosten des Erweiterungsbaus ergeben sich aus der Entwurfsentwicklung auf Basis intensiver Nutzerabstimmungen. Alle Abstimmungen erfolgten mit Blick auf mögliche Kostenkontrolle/Reduzierung.

So haben sich z.B. die Nutzer (LMG) darauf eingelassen, dass ein Unterrichtsraum weniger erstellt wird (zugunsten einer auskömmlichen Möblierung); an den Giebelwänden wird weitestgehend auf Fenster verzichtet; dem Wunsch der Nutzer nach Kühlung wurde nicht nachgekommen. Die Lüftungsanlage wurde gegenüber den Richtlinien etwas reduziert, was eine zusätzliche Fensterlüftung in den Pausen erforderlich macht. Es ist eine möglichst einheitliche Struktur der Räume vorgesehen.

Demgegenüber wurde festgestellt, dass die aktuelle Treppe mit einem Lauf ohne Zwischenpodest heute nicht mehr zugelassen wäre. Weiter muss das gesamte Gebäude eine Brandmeldeanlage erhalten, wodurch zusätzliche Eingriffe in die Decke am Bestandsgebäude erforderlich werden.

Alle abgestimmten Punkte (hier nicht vollständig aufgezählt) sind in die aktuelle Kostenermittlung (vertiefte Kostenschätzung, Stand Vorentwurf) eingeflossen. Die Kostenermittlung der Fachplaner beruht auf aktuellen Submissionspreisen, da aus Erfahrung der Fachplaner nicht sinnvoll auf BKI Werte zurückgegriffen werden kann. Eventuelle Preissteigerungen bis zur Fertigstellung sind in der detaillierten Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Weiter existieren aufgrund der Detailungenauigkeiten ja nach Planungsphase Ungenauigkeiten in der jeweiligen Kostenschätzung (Preisungenauigkeiten/-risiken nach Stand Vorplanung in Höhe von +/- 15%).

Trotz deutlichem Blick aller Fachplaner auf Kostenreduzierungen haben sich die geschätzten Kosten in der Phase der Vorplanung weiter gesteigert.

Kostenentwicklung:

Sitzung	Erweiterungs- bau Gesamt- kosten in € brutto	Rückbau Gesamt- kosten in € brutto	Summe Gesamt- kosten in Mio. € brutto	Grund der Erhöhung	Verfasser
VR 26.11.2018	4.714.500	1.357.000	6,1		GPE
VV 19.12.2018	5.506.000	1.357.000	6,9	Raumprogramm 1.634 m²	LBBW
VR 27.06.2019	6.393.000	1.662.000	8,1	Anpassung an BKI 2018	IGB
VR 11.10. / VV 22.10.2019	7.500.000	1.662.000	9,2	Anpassung an BGF 2.247,9 m²	Harter+Kanzler
VR 19.03.2020	9.560.000	1.662.000	11,2	Anpassung KGs	Fachplaner
VR 04.06. / VV 29.07.2020	11.000.000	1.910.000	12,9	Sicherheitszuschlag 15 %	
Herbst 2020	10.500.000	1.910.000	12,4	max. Einsparoptionen 0,5 Mio. €	

Gründe der Kostenentwicklung:

Ursprünglich wurden in den ersten überschlägigen Projektkosten zunächst die erforderlichen Flächen zu gering angesetzt und zusätzlich zu gering bewertet.

Zum Zeitpunkt der Verbandsversammlung im Oktober 2019 waren darüber hinaus die Preissteigerungen, die sich insbesondere in den Kostengruppen (KGs) der Haustechnikgewerke in 2018 und 2019 über die normalen Maße hinaus entwickelt haben, nicht abzusehen. Aufgrund der Anbindung an den Bestand entstehen zusätzlichen Kosten für Interimsmaßnahmen und für die Anbindung an das Fachklassengebäude.

Aufgrund von anzunehmenden Preissteigerungen sowie der Ungenauigkeiten im Vorplanungsstand wird ein Sicherheitszuschlag in Höhe 15 % angesetzt.

Einsparoptionen:

Im Rahmen der Vorplanung sind bereits Einsparoptionen diskutiert und zum Teil in der Planung berücksichtigt worden. Aufgrund der dennoch vorhandenen Überschreitung der bislang geschätzten Kosten ist es das wesentliche Ziel, im Rahmen der Fertigstellung der Entwurfsplanung weitere mögliche Einsparoptionen zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen.

Als wirtschaftlichste Möglichkeiten (nicht abschließende Aufzählung) können genannt werden: Entfall des Vordaches wo kein Fluchtbalkon notwendig, Reduzierung der Materialqualität der Abhangdecken, Entfall Osmoseanlage, Entfall des architektonischen Gebäudeeinschnittes und optimierte Lage der Fahrradunterstellanlage. Diese Optionen werden momentan detailliert geprüft und bewertet. Das Einsparpotential liegt bei maximal 500.000 €. Größere Einsparungen werden nicht gesehen.

Prüfung von Alternativen: Auf Anregung des Verwaltungsrates wurde zum Kostenvergleich eine musterhafte Neuplanung des Projekts „auf der grünen Wiese“ mit den wesentlichen Kostenfaktoren vorgenommen und im Verwaltungsrat vorgestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine entsprechende Neuprojektierung auch bei unter wirtschaftlichen Aspekten optimaler Kubatur und

optimalem Anschluss an die Bestandsinfrastruktur keine wesentlichen Kosteneinsparungen erzielt werden. Die Option einer völligen Neuplanung wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Aufgrund der Schülerzahlenentwicklung sind die zusätzlichen Flächen jedoch unbedingt erforderlich.

Fertigstellung:

Der Bauablauf ist abhängig von den Schulferien, da die Arbeiten im laufenden Betrieb erfolgen sollen und vor allem für die Arbeiten im Bestand lediglich die Ferienzeiträume genutzt werden können. Durch die Pandemie sowie die dadurch verzögerte Planung wird die Baumaßnahme nicht wie geplant fertig. Der neue Fertigstellungstermin liegt nun zu Beginn des Schuljahres 2023/2024.

Termine:

Nach den Gemeinderatssitzungen der Mitgliedsgemeinden wird die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) mit den eingearbeiteten Einsparoptionen dem Verwaltungsrat des Schulverbandes sowie der Verbandsversammlung vorgestellt. Damit wäre bis Mitte/Ende November eine Beschlussfassung zum Abschluss der Leistungsphasen 3 und 4 (Genehmigungsplanung) sowie zum Einreichen des Bauantrags möglich.

Haushalt:

Die Finanzierung der Kosten soll über eine Kreditaufnahme des Schulverbandes erfolgen. Der Gemeindeverwaltungsverband prüft entsprechende Kreditangebote.

Beschlussvorschlag / Antrag (Schulverband)

Der Gemeinderat trägt die vorgestellte bisherige und weitere Planung des Erweiterungsbaus für das Bildungszentrum westlicher Enzkreis mit und beauftragt seine Vertreter, in der Schulverbandsversammlung der Beauftragung der nächsten Leistungsphasen zuzustimmen.

Die Beauftragung erfolgt mit der Maßgabe, dass die dargestellten Einsparpotenziale in Abstimmung zwischen Nutzern und Verwaltungsrat weiterverfolgt und soweit sinnvoll verwirklicht werden.

Bewertung/Ergänzung der Verwaltung Gemeinde Eisingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisingen hatte in seiner Sitzung am 21.03.2018 (s. Gemeinsame Vorlage Schulverbandes vom 22.02.2018) über die Notwendigkeit des Raumbedarfs am Bildungszentrum, der Aufnahme einer Planungsrate und der Beauftragung eines geeigneten Architekturbüros beraten und den Vertretern in der Verbandsversammlung diesbezüglich für ihr Abstimmungsverhalten Weisung erteilt.

Grundlage hierzu waren die jahrelangen Vorberatungen und eine von Schulverband in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie, die für die gewählte Variante Kosten in Höhe von ca. 6 Mio € in den Raum stellte.

Auf dieser Grundlage wurde der Beschluss für die weitere Vorgehensweise gefasst.

Mittlerweile haben sich selbst unter den bislang erarbeiteten Einsparpotentialen von rund 500.000,- € die Kosten mehr als verdoppelt, wobei für den Teilbereich des Rückbaus/Sanierung Bestand noch keine belastbaren Kostenschätzungen vorliegen. Hier ist u.U. ebenfalls noch mit Steigerungen zu rechnen.

Die Kostentragung innerhalb des Schulverbandes erfolgt prozentual analog den Schülerzahlen. Für 2020 hat Eisingen einen Anteil von 19,64% zu tragen.

Die vom Regierungspräsidium anerkannten förderfähigen Raumbedarfe sind noch mit 33% förderfähig, eine Förderzusage liegt noch nicht vor.

Die Gemeinden Ispringen und Kämpfelbach haben in ihren jeweiligen Gemeinderatssitzungen dem Beschlussvorschlag des Schulverbandes nicht zugestimmt, sondern entsprechende kostenreduzierenden Umplanungen gefordert.

Die Gemeinde Königsbach-Stein hat mehrheitlich zugestimmt.

Die Verwaltung schlägt vor, analog Kämpfelbach und Ispringen, Umplanungen zur Kostenreduzierung als Bedingung für eine weitere Projektfortsetzung zu erklären (s. Beschlussvorschlag)