



Dezernat 2 Finanzen – Betriebswirtschaft – Steuern – Gebühren – Beiträge - Gebäudemanagement	28.11.2023 Bearbeitet von: Daniel Denkert	Drucksachen-Nr.		Vorlage
			X	öffentlich
				nicht öffentlich

Beratungsfolge	Termin	TOP
Baubegleitender Ausschuss für den Neubau der Grundschule Wilnsdorf	07.12.2023	3.
Rat	14.12.2023	9.

Neubau der Grundschule Wilnsdorf – Beschluss über den Baubeginn

Aktueller Stand des Projekts

Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung (Leistungsphase 3 nach HOAI) über den Neubau der Grundschule Wilnsdorf wurde dem baubegleitenden Ausschuss am 11.01.2023 vorgestellt. Am 13.01.2023 hat der Gemeinderat hierzu die Freigabe erteilt.

Daraufhin haben die Architekten und Ingenieure im Februar 2023 mit der Ausführungsplanung (LP 5) begonnen. Diese ist mittlerweile zu 90% fertiggestellt.

Am 30.06.2023 wurde die Baugenehmigung durch den Kreis Siegen-Wittgenstein erteilt.

Ausschreibung und Vergabe

Nach aktuellem Stand werden insgesamt 91% der Gesamtkosten öffentlich/ größtenteils europaweit ausgeschrieben. Im September 2023 wurden die Ausschreibungen für die Hauptgewerke des Gebäudes und für den Aufzug durch den Vergabeservice des Kreises Siegen-Wittgenstein europaweit veröffentlicht.

Die Submissionen fanden vom 31.10.2023 bis 15.11.2023 statt. Die Submissionsergebnisse liegen bislang in allen Gewerken knapp unterhalb der kalkulierten Kosten.

Die Bindefristen für die Zuschlagserteilung sind für den Rohbau auf den 14.01.2024 und für die restlichen Gewerke auf den 31.01.2024 festgelegt worden.

Gesamtkosten

Die im Januar 2023 freigegebene Kostenberechnung vom 11.01.2023 basiert auf einem Baupreisindex für Nichtwohngebäude in NRW in Höhe von 145,2% (August 2022). Seitdem ist der Baupreisindex um 7,7% auf 152,9% (August 2023) angestiegen (www.it.nrw/statistik).

Trotz der Steigerung des Baukostenindexes um 7,7% liegen die aktuellen Gesamtkosten lediglich 3,5% über der Kostenberechnung vom 11.01.2023. Hier wurde im Zuge der Kostenberechnung eine höhere Kostenreserve für die Baukostensteigerungen berücksichtigt.

Die Rückstellung für weitere Preissteigerungen und Unvorhergesehenes während der Bauzeit wird gemäß dem aktuellen Planungsstand auf 5,3% festgelegt. Einschließlich dieser Rückstellung entsprechen die Gesamtkosten zu Baubeginn weiterhin der im Januar 2023 freigegebenen Kostenberechnung:

24.962.000,00 Euro (brutto)

Kostengruppen

Kostengruppe 200, Herrichten und Erschließen

Der Kostenanschlag in Höhe von 78.479,63 Euro entspricht 0,3% der Gesamtkosten. Die Bodenuntersuchungen sind inzwischen abgeschlossen. Die Abwasserkanäle sind hier nicht mehr enthalten, da diese sind in den Rohbauarbeiten (KOGR 300) ausgeschrieben wurden. Auf Grund des Holzverkaufs weist diese Kostengruppe derzeit sogar eine positive Bilanz in Höhe von 1.019,78 Euro auf.

Kostengruppe 300, Bauwerk – Baukonstruktion

Der Kostenanschlag in Höhe von 13.596.620,34 Euro entspricht 57,3% der Gesamtkosten. Davon sind mehr als 60% durch Submissionsergebnisse der Hauptgewerke (Rohbau, Dacharbeiten, Metallbauarbeiten, Zimmer- und Fassadenarbeiten, Trockenbau Wände) belegt. Für das Gewerk Fenster und Außentüren wurden keine Angebote abgegeben, die Ausschreibung erfolgt erneut im Jahr 2024. Alle weiteren Gewerke wurden mit den Kosten aus der Kostenberechnung zuzüglich 7,7% für die Steigerung des Baupreisindexes hinterlegt.

Kostengruppe 400, Bauwerk – Technische Anlagen

Der Kostenanschlag in Höhe von 4.249.074,23 Euro entspricht 17,9% der Gesamtkosten. Für das Gewerk Aufzug liegt das Submissionsergebnis unter den kalkulierten Kosten. Die technische Prüfung der Angebote ist noch nicht abgeschlossen. Zu allen anderen Gewerken liegen Leistungsverzeichnisse mit Schätzkosten vor. Der Kostenanschlag liegt 6,7% über der Kostenberechnung, jedoch unterhalb der Steigerung des Baupreisindex in Höhe von 7,7%.

Kostengruppe 500, Außenanlagen

Der Kostenanschlag in Höhe von 896.081,90 Euro entspricht 3,8% der Gesamtkosten. Die Ausführungsplanung ist in der finalen Abstimmung. Hinsichtlich der Spielgeräte findet im Januar 2024 noch ein Abstimmungsgespräch mit der Schulleitung statt. Der Kostenanschlag berücksichtigt die Kosten der Kostenberechnung, abzüglich der technischen Ausstattung, die für den Kostenanschlag in der Kostengruppe 400 erfasst wurden.

Kostengruppe 600, Ausstattung

Der Kostenanschlag in Höhe von 167.395,15 Euro entspricht 0,7% der Gesamtkosten. Die Einbaumöbel wurden für den Kostenanschlag in der Kostengruppe 300 erfasst.

Kostengruppe 700, Nebenkosten

Der Kostenanschlag in Höhe von 4.725.242,96 Euro entspricht 19,9% der Gesamtkosten. Der Wert ist gegenüber der Kostenberechnung unverändert geblieben.

Kostenkontrolle

		Kostenberechnung 11.01.2023	Kostenanschlag 23.11.2023
200	Herrichten, Erschließen, Abbruch	257.485,38 €	78.479,63 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	12.581.697,07 €	13.596.620,34 €
400	Bauwerk – Technik	3.980.727,94 €	4.249.074,23 €
500	Außenanlagen	940.819,95 €	896.081,90 €
600	Ausstattung	416.321,50 €	167.395,15 €
700	Baunebenkosten	4.725.242,96 €	4.725.242,96 €
<hr/>			
Gesamtkosten		22.902.294,80 €	23.712.894,22 €
Sonstiges, zur Rundung		2.705,20 €	105,78 €
<hr/>			
Gesamtkosten		22.905.000,00 €	23.713.000,00 €
Kostenreserve, Unvorhergesehenes		2.057.000,00 € (9,0%)	1.249.000,00 € (5,3%)
<hr/>			
Gesamtkosten		24.962.000,00 €	24.962.000,00 €

nicht in der Kostenkontrolle enthalten sind:

200	ggf. Altlasten im Boden
500	Spielgeräte für Außenanlagen und OGS
600	Feuerlöscher und Geräte, wie u.a. Waschmaschinen, Trockner
600	Sonnenschutz innen. wie u.a. Vorhänge
600	Möbel, wie u.a. Tische, Stühle, Regale
600	Ausstattung EDV

Nachhaltige Bauen

Der Antrag auf Förderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KfW 499) wurde im März 2023 in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Auch-Schwelk aus Stuttgart gestellt. Dieses Büro wird auch den Bauprozess im Hinblick auf die Zertifizierung im engen Austausch mit den Architekten und Fachplanern begleiten. Die Vorgaben für das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) wurden in der Ausführungsplanung und den Ausschreibungen berücksichtigt.

Die Vorzertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) für die Kategorie Gold liegt vor. Die endgültige Zertifizierung erfolgt nach Baufertigstellung. Die Zertifizierung ist Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln des Bundes in Höhe von 1,344 Mio. Euro (Bundesförderung für effiziente Gebäude).

Termine

Der vorgestellte Rahmenterminplan kann nach derzeitigem Stand fristgerecht umgesetzt werden. Sofern der Rat der Gemeinde Wilnsdorf den Baubeginn im Dezember 2023 beschließt, kann mit den Bauarbeiten am 08.03.2024 begonnen werden.

Alle weiteren Gewerke sollen im Laufe des Jahres 2024 ausgeschrieben werden.

Die Rohbaufertigstellung ist für Ende März 2025 vorgesehen.

Der Beginn des Schulbetriebes ist für den 20.07.2026 (Beginn Sommerferien NRW) geplant.

Baustelle

Die Bauüberwachung soll durch das Architekturbüro „Modulbüro“, Architekt Thorsten Wagener aus Siegen, erfolgen (Subunternehmer der bereits beauftragten ARGE BB aus Stuttgart).

Zwischenfazit

Die Ausführungsplanung ist nahezu vollständig erbracht. Die Baugenehmigung des Kreises liegt vor. Aus dem ersten Ausschreibungspaket liegen die Submissionsergebnisse vor. Die aktuellen Gesamtkosten (Kostenanschlag zu Baubeginn) entsprechen den im Januar 2023 beschlossenen Gesamtkosten (Kostenberechnung der Entwurfsplanung) in Höhe von 24.962.000,00 EUR brutto. Das Projekt „Neubau der Grundschule Wilnsdorf“ verläuft kostentechnisch und zeitlich wie geplant.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Gemeinde Wilnsdorf beschließt den Baubeginn des Neubaus der Grundschule Wilnsdorf und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung.

Anlage:

Kostenkontrolle