

Beschlussvorlage

Organisationseinheit Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	Datum 30.11.2015	Drucksachen-Nr. 2015/292
--	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungsart	↓ Sitzungstermin/e
Bauausschuss	nicht öffentlich	14.12.2015
Kreistag	öffentlich	14.12.2015

Tagesordnungspunkt 8

**Berufsschulzentrum Radolfzell - Neubau 3. Bauabschnitt;
Planung Werkstattgebäude - Überarbeitung Entwurf und Kostenberechnung**

Beschlussvorschlag

1. Die überarbeitete Entwurfsplanung und die aktuelle Kostenberechnung in Höhe von rd. 10.008.500 € werden genehmigt und freigegeben.
2. Die Architekten und Fachingenieure werden mit den Leistungsphasen 5 bis 7 (Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe) beauftragt.

Vorberatung

Der Bauausschuss wird am 14.12.2015 vorberaten. Über das Ergebnis der Vorberatungen wird in der Sitzung berichtet.

Sachverhalt

In der Sitzung des Kreistages am 18.05.2015 wurde Folgendes beschlossen:

1. *Der Landkreis Konstanz als Schulträger beschließt nach § 30 Schulgesetz, nach Abschluss der Anhörung der Betroffenen, die Verlegung des Berufsfeldes Farbtechnik und Raumgestaltung von der Zeppelin-Gewerbeschule Konstanz an das Berufsschulzentrum Radolfzell ab dem Schuljahr 2017/18.*
2. *Bei der zuständigen Schulaufsichtsbehörde ist ein entsprechender Antrag zu stellen.*

Demgemäß wurde ebenfalls am 18.05.2015 im Bauausschuss beschlossen:

1. *Die Planer werden beauftragt, den Entwurf für das Werkstattgebäude auf Grundlage der neu geplanten Nutzung für Schreiner, Gärtner, Grundstufe Metall und Maler/Lackierer zu überarbeiten.*
2. *Die neue Entwurfsplanung mit angepasster Kostenberechnung wird dem Bauausschuss und dem Kreistag schnellstmöglich vorgelegt, damit die Ausführungsplanung freigegeben werden kann.*

In der Sitzung am 20.07.2015 wurde dem Bauausschuss eine erste überarbeitete Konzeption für das Werkstattgebäude vorgestellt; dieser Planung wurde grundsätzlich zugestimmt. Die Planer wurden beauftragt, auf der Grundlage dieses einstimmigen Beschlusses den Entwurf weiter zu bearbeiten.

Entwurfsplanung 3. BA Werkstattgebäude neu

Die überarbeitete Entwurfsplanung wird in der Sitzung vorgestellt. Folgende Punkte wurden bei der Planung berücksichtigt:

Werkstatt Schreiner

Um die Planung hinsichtlich Maschinentechnik, Arbeitsabläufen, Sicherheit und Lüftungstechnik (Absaugung etc.) optimal und nachhaltig zu gestalten, wurde die Konzeption mit einem spezialisierten Werkstattplaner in enger Abstimmung mit der Schule erarbeitet.

Aufgrund der komplexen Anforderungen wurde der Werkstattbereich der Schreiner durch Überbauung eines Innenhofes um rd. 220 m² vergrößert; die lichte Raumhöhe in diesem Bereich wurde von 3,12 m auf 4,15 m angehoben. Mit diesen Raumgrößen kann eine sichere und zukunftsfähige Werkstatt für die Ausbildung der Schreiner geschaffen werden

Bei den Schreibern ist geplant, die Ausstattung (Maschinen) weitgehend aus dem Bestand mitzunehmen. Neu aufgebaut werden muss die Späneabsaugung mit Brikettieranlage; ein Umbau der alten Anlage wäre hier sowohl technisch als auch wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die vorhandene Spritzwand wird umgezogen; hier sind Anpassungsarbeiten im Neubau erforderlich. In den Bankräumen ist die Beschaffung von 4 Schleiftischen vorgesehen.

Werkstatt Metall

Für die Grundstufe Metall können die Metallwerkstätten kleiner geplant werden als diese im derzeitigen Gebäudebestand sind. In enger Abstimmung mit der Schule wurde die neue Raumkonzeption überarbeitet; dabei ist auch der Bereich Schweißen (früher Landwirtschaft) eingeplant. Hierfür muss eine neue Schweißrauchabsauganlage eingebaut werden; eine Übernahme aus dem Bestand ist sowohl technisch als auch wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Werkstatt Maler und Lackierer (bisher Zeppelin-Gewerbeschule Konstanz)

Ab dem Schuljahr 2017/2018 sollen die Maler und Lackierer im Berufsschulzentrum Radolfzell beschult werden.

Als Grundlage für die Planung wurden die Räume in der Zeppelin-Gewerbeschule besichtigt, außerdem die neuen Fachräume an der beruflichen Schule in Ravensburg.

Die Ausstattung für den Bereich Maler und Lackierer muss neu beschafft werden; hierfür wurde ein entsprechendes Budget eingeplant.

Die bisherige Ausstattung an der Zeppelin-Gewerbeschule soll größtenteils auch dort verbleiben, damit in diesen Räumen weiterhin die Beschulung der VAB- und VAB-O-Klassen erfolgen kann.

Auch aufgrund des Alters der dortigen Ausstattung erscheint es für die meisten Teile der technischen Ausstattung sowohl technisch als auch wirtschaftlich nicht sinnvoll, diese in Konstanz abzubauen, umzuziehen und in der neuen Werkstatt in Radolfzell wieder aufzubauen.

Kostenfortschreibung 3. Bauabschnitt (Haushalt 2015)

Im Zuge der Realisierung des 2. Bauabschnitts hat sich die Fortschreibung der Baukosten bewährt. Mit den fortgeschriebenen Budgets ist es möglich, die Baumaßnahmen im veranschlagten Kostenrahmen umzusetzen.

Aufgrund dieser Erfahrungen und der weiterhin ansteigenden Kosten wurde bereits für den Haushalt 2015 von Drees & Sommer eine Hochrechnung der Baukosten für den 3. Bauabschnitt erstellt. Die Baukosten wurden von Mai 2014 bis November 2016 gemäß Baukostenindex hochgerechnet. Mit einem weiteren Anstieg der Baukosten ist zu rechnen.

Aufgrund des geplanten Bauablaufs wurden außerdem Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen mit einem Volumen von rd. 400.000 € brutto vom 2. in den 3. Bauabschnitt verschoben. Die Baukosten für den 3. Bauabschnitt beliefen sich damit auf 8,6 Mio. €. Mit der Hochrechnung nach Baupreisindex waren bereits im Haushalt 2015 für den 3. Bauabschnitt Kosten in Höhe von 9,0 Mio. € veranschlagt.

Kostenberechnung 3. BA Werkstattgebäude neu

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs (neue Nutzung Maler, größere Werkstatt Schreiner, Verschiebung der Flächen etc.) wurde auch die Kostenberechnung neu erarbeitet (s. **Anlage 1**).

Die Baukosten für die neue Planung belaufen sich auf rd. 10.008.461 € brutto inkl. Baunebenkosten.

Die Mehrkosten in Höhe von 1.008.461 € (s. **Anlage 2**) gegenüber dem fortgeschriebenen Budget von 9,0 Mio. € stellen sich wie folgt dar:

Die Vergrößerung der Schreinerwerkstatt beläuft sich auf rd. 382.600 €; darin enthalten sind die Vergrößerung der Fläche und der Raumhöhe sowie die Kosten für die zusätzlich erforderliche Elektroinstallation und Lüftung.

Die Kosten für die erforderliche Umgestaltung des Gebäudes im Bereich Maler und Metall belaufen sich auf rd. 159.800 €; darin enthalten ist die geänderte Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagen zugunsten der Belichtung der Räume, sowie die neue technische Ausstattung im Bereich Maler.

Die Kosten für die zusätzliche technische Ausstattung im Bereich Schreiner und Metall belaufen sich auf rd. 78.400 €.

Desweiteren ergeben sich aufgrund der konkretisierten Planung entsprechend den Anforderungen an das Werkstattgebäude folgende Kosten, welche in der ursprünglichen Entwurfsplanung nicht berücksichtigt waren:

Die Kosten für das Gebäude (Kostengruppe 300) erhöhen sich um rd. 116.000 €; diese resultieren u.a. aus statischen oder bauphysikalischen Anforderungen (Fußbodenaufbau, abgehängte Decke, etc.).

Die Kosten für die haustechnischen Anlagen (Kostengruppe 400) erhöhen sich um rd. 99.300 €; davon entfallen rd. 31.000 € auf die geänderte Heizung (Deckenstrahlheizung) und weitere rd. 68.300 € auf zusätzliche Anforderungen im Bereich der Elektroinstallation (u.a. Mehraufwand im Bereich EDV und Sicherheitstechnische Anlagen).

Bei den Außenanlagen (Kostengruppe 500) können durch eine einfachere Ausführung bei der Gestaltung des großen Innenhofes Einsparungen in Höhe von rd. 98.100 € erzielt werden.

Die Kosten für die Ausstattung (Kostengruppe 600: Möbel und IT) erhöhen sich um rd. 95.500 €; gegenüber der ursprünglichen Planung müssen nun doch mehr Möbel neu angeschafft werden. Die Anforderungen im IT-Bereich wurden inzwischen konkretisiert und haben sich erhöht (zukünftig 3 Netze an den Schulen).

Aufgrund der höheren Baukosten sind auch die Baunebenkosten (Kostengruppe 700) anzupassen und steigen um rd. 175.000 €.

Minderkosten „Variante 3“

In der Sitzung des Bauausschuss am 20.07.2015 wurde außerdem gewünscht, dass die Minderkosten für die kleinere Variante (Variante 3) der umgeplanten Werkstatt beziffert werden. Diese würden sich auf rd. 100.000 € belaufen.

Zeitplan

Ziel ist es immer noch, den 3. Bauabschnitt wie ursprünglich geplant im Jahr 2017 fertigzustellen. Wenn der Umzug der Maschinen in den Sommerferien erfolgen kann, werden die Unterrichtszeiten so wenig wie möglich beeinträchtigt.

Der Abbruch des 2. Bauabschnitts (Schulgebäude und Sporthalle) wird im Zeitraum von Juli 2015 (Sporthalle) bzw. September 2015 (Schulgebäude) bis Januar 2016 durchgeführt.

Im Juni 2016 soll mit der Ausführung des Werkstattgebäudes begonnen werden.

Unmittelbar nach der Genehmigung und Freigabe der neuen Entwurfsplanung durch den Bauausschuss und den Kreistag am 14.12.2015 muss mit der Ausführungsplanung begonnen werden, damit die erforderlichen Ausschreibungen rechtzeitig durchgeführt werden können.

Das 1. Ausschreibungspaket (Rohbau, Elektroarbeiten, Sanitärinstallation, Gerüstbau, Dachabdichtung und Holz-Alu-Fassade mit Sonnenschutz) soll am 04.02.2016 europaweit bekannt gemacht werden; die Vorankündigung erfolgt bereits am 14.12.2015.

Die Vergabe des 1. Ausschreibungspakets soll am 09.05.2016 im Bauausschuss bzw. im Kreistag erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Kostenfortschreibung 2014 gemäß Baupreisindex erhöhten sich die Kosten für den 3. Bauabschnitt von insgesamt 8,6 Mio. € auf 9,0 Mio. €; dieser Ansatz war bereits im Haushalt 2015 berücksichtigt.

Gemäß der aktuellen Kostenberechnung in Höhe von 10.008.461 € für die neue Entwurfsplanung sind die Haushaltsansätze für die Jahre 2016 bis 2018 anzupassen.

Anlagen

Anlage 1 – Gegenüberstellung der Kostenberechnung 2010 und 2016

Anlage 2 – Erläuterung zur Kostenentwicklung