

**Mitteilungsvorlage**

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	26.04.2024	2024/113

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungsart	⇓ Sitzungstermin/e
Bauausschuss Berufsschulzentrum Konstanz	öffentlich	06.05.2024
Kreistag	öffentlich	13.05.2024

Tagesordnungspunkt 1**Neubau Berufsschulzentrum Konstanz;
Aktueller Sachstand****Historie und Sachverhalt**

Seit der Zustimmung des Kreistags zur Entwurfsplanung am 30. Mai 2022 sind die Planungen weiter fortgeschritten. Zuletzt wurde in der Sitzung des Kreistags vom 4. März 2024 über die Bearbeitung der Ausschreibung und Vergabe sowie das laufende Geschehen auf der Baustelle berichtet.

Baustelle Gewerblicher Teil 1 (GT1)

Auf der Fläche des zugekauften Grundstücksteils sind die Arbeiten für das Werkstattgebäude (GT 1) inzwischen weiter vorangekommen. Nach Fertigstellung des Rohbaus am Jahresanfang haben die Rohinstallationsarbeiten der technischen Gebäudeausstattung Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro begonnen. Die Arbeiten liegen im Zeitplan. Die Trockenbauarbeiten Wände haben ebenfalls begonnen, in einzelnen Bereichen wurde bereits der Estrich eingebaut.

Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen

Die Pakete eins bis sechs sind bereits ausgeschrieben; ein Großteil der Aufträge wurde in den vergangenen fünf Sitzungsrounden vergeben. Die Gewerke Baureinigung und Sonnenschutz für das Werkstattgebäude sollen in der aktuellen Sitzung vergeben werden. Die technischen Gewerke für die Gebäudeausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär für das Zentralgebäude (ZG) sollen in der Kreistagssitzung am 13. Mai 2024 vergeben werden.

Derzeit läuft die Ausschreibung für den Abbruch des Bestandsgebäudes G. Für den Gewerblichen Teil 2 (GT2) befindet sich das Gewerk Sanitär, trockene Feuerlöschanlagen, Heizung, Kälte, Gasanlagen sowie das Gewerk Lüftung in der Ausschreibung. Die Submission ist für den 24. April 2024 angesetzt.

Zeitplan

Die Arbeiten im ersten Teil der **Werkstatt (GT 1)** schreiten weiter voran. Für die technischen Gewerke und die Ausbaugewerke ist ein ambitionierter Zeitplan vorgesehen. Der Umzug in das Werkstattgebäude Teil 1 ist noch in den Sommerferien 2024 geplant.

Wie bereits in der letzten Sitzung berichtet, stellten sich die Verbau-, Bodenverbesserungs- und Gründungsmaßnahmen für das **Zentralgebäude (ZG)** deutlich komplexer heraus als zunächst angenommen. Hierdurch kommt es zu einer Bauzeitverlängerung von rund acht Monaten. Abstimmungen mit den Schulen bezüglich der Umzugsplanung finden parallel statt. Die genannte Bauzeitverlängerung wirkt sich auf die weiteren Bauabschnitte sowie auf die Gesamtfertigstellung des Projekts aus.

Entwicklung der Baukosten

Die Steigerung der Baupreise ist im ersten Quartal 2023 zwar etwas abgeflacht; inzwischen ist jedoch wieder eine etwas höhere Steigerung zu beobachten. Eine nachhaltige regressive Entwicklung der Baupreisindizes ist noch nicht zu verzeichnen.

Die Baupreisentwicklung sowie der ursprüngliche Kostenrahmen werden laufend überprüft. Im Zuge der Ausschreibungs- und Vergabeprozesse wird für die zu erwartenden Kosten für die Bauphase Süd eine Prognose erstellt und fortgeschrieben.

Wie bereits in der letzten Sitzung berichtet, wurden die Haushaltsansätze für die Bauphase Süd im Zuge der Haushaltsplanberatungen für 2024 bis 2027 entsprechend der prognostizierten Kostenentwicklung angepasst; insgesamt wurden im Entwurf des Haushalts 2024 und über die Änderungsliste zusätzlich 14,4 Mio. EUR für die Bauphase Süd veranschlagt. Damit erhöht sich das Projektbudget insgesamt auf 137,8 Mio. EUR. Mehrkosten, welche sich aus den bisherigen und aktuellen Vergaben ergeben, können damit finanziert werden.

Eine Prognose für die Bauphase Nord ist im aktuellen Projektbudget noch nicht enthalten; aufgrund des zeitlichen Abstands lässt sich hier noch keine belastbare Einschätzung über die Entwicklung der Baupreise treffen.

Die Projektsteuerung Drees & Sommer wird in der Sitzung über den aktuellen Projektstatus berichten (siehe Anlage 1).

Nachträge Spezialtiefbau

Aktuell befinden sich acht Nachträge der Firma ARGE Joos & PST Tiefbau und Spezialtiefbau in der Prüfung. Ein weiterer Nachtrag wurde dem Landratsamt am 17. April 2024 angekündigt.

Als Begründung der Nachträge wird seitens des Architekturbüros vorgetragen, dass sich im Laufe der Planung eine enorme Komplexität des Baugrundes herauskristallisierte, welche in diesem Umfang nicht abzusehen war.

Über die Ergebnisse der Prüfung wird in der nächsten Sitzung berichtet; die Nachtragsvereinbarungen werden dann zur Beauftragung vorgelegt.

Optimierungen der Planung Zentralgebäude (ZG)

Seit Januar 2024 fanden mehrere Besprechungen zur angespannten Budgetsituation statt, mit dem Ziel, mögliche Kosteneinsparungen zu eruieren.

In einem anschließenden Workshop wurden, mit Fokus auf die Ausführungsplanung ZG Hülle und ZG Ausbau, Optimierungen erarbeitet, aus welchen mögliche Minderkosten resultieren könnten.

Vereinfachungen, welche ohne qualitative Einbußen umgesetzt werden können, werden entsprechend umgesetzt. Optimierungsvorschläge, die zu Qualitätseinbußen führen würden und einen nachhaltigen Einfluss auf die Folgekosten im Unterhalt hätten, werden nicht weiterverfolgt. Der Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Weitere Optionen befinden sich noch in der fachlichen Überprüfung.