



Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Amt für Hochbau u. Gebäudemanagement	27.04.2022	2022/144

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Bauausschuss Berufsschulzentrum Konstanz	öffentlich	23.05.2022
Kreistag	öffentlich	30.05.2022

Tagesordnungspunkt 1

Neubau Berufsschulzentrum Konstanz; Abschluss und Genehmigung Entwurfsplanung

Beschlussvorschlag

1. Die vorgestellte Entwurfsplanung für die Gebäude und Freianlagen des Berufsschulzentrums Konstanz wird umgesetzt.
2. Das Projektbudget wird gemäß der Kostenberechnung Stand 04/2022 auf 123,4 Mio. EUR fortgeschrieben.
Die Baupreisentwicklung wird laufend überprüft; Anpassungen werden durch Beschlüsse in den zuständigen Gremien herbeigeführt.
3. Der Entwurf sowie die Kostenberechnung werden den weiteren Planungen zugrunde gelegt.
4. Die Genehmigungsplanung wird auf dieser Grundlage fertiggestellt und eingereicht.
5. Der Umsetzung der Bauphase Süd (2022 bis 2026, rd. 77 Mio. EUR) wird zugestimmt; vor Beginn der weiteren Bauabschnitte (Bauphase Nord) ist die Finanzierung zu prüfen.

Historie und Sachverhalt

Der Kreistag hat am 26. Juli 2021 die wesentlichen Eckpunkte der Gesamtkonzeption für den Neubau des Berufsschulzentrums Konstanz beschlossen (siehe Anlage 1). Die Planungen wurden auf Basis dieser Beschlüsse fortgeführt.

In einer Sitzung des Bauausschusses am 11. Oktober 2021 wurde insbesondere das Thema Modellwerkstatt ausführlich beraten.

Am 28. März 2022 wurden im Bauausschuss die Themen Material- und Farbkonzept, Konzeption Fassade (Fenster) aber auch Preisentwicklung und Termine etc. vorgestellt und beraten, damit diese Punkte vor der jetzt abschließenden Beratung über Leistungsphase 3 (LPH 3) im Bauausschuss und Kreistag zur Integration in die Planung freigegeben werden konnten.

In diesem Zuge hat der Bauausschuss der Erhöhung des Projektbudgets aufgrund der Baupreissteigerung (Hochrechnung bis 05/2022) und weiterer technischer Anforderungen auf 123,4 Mio. EUR zugestimmt (siehe Anlage 2). Dem vorgestellten Farb- und Materialkonzept sowie der Fassadengestaltung wurde zugestimmt und damit die wesentlichen Gestaltungsmerkmale beschlossen. Das Planungsteam hat sämtliche Inhalte integriert und den Entwurf entsprechend optimiert.

Zum Abschluss der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung liegt nun der mit allen Beteiligten abgestimmte Entwurf, der Terminplan und die Kostenberechnung vor.

Die Fraktion der Freien Wähler stellte mit Schreiben vom 16. März 2022 beiliegenden Antrag (siehe Anlage 8); dieser wurde im Bauausschuss am 28. März 2022 beraten (Drucksache-Nr. 2022/088) und abgelehnt.

Wie geplant wird nun in der Sitzung des Bauausschusses am 23. Mai 2022 bzw. des Kreistags am 30. Mai 2022 die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung nach DIN 276 vorgestellt.

Die Projektmappe in der Anlage 3 informiert im Detail über die verschiedenen Planungsdisziplinen und stellt den Entwurf in seiner Gesamtheit mit seinen wesentlichen Elementen dar. Für detaillierte Informationen zu Projektsteuerung, Architektur, Konstruktion und Haustechnik wird jeweils auf die Inhalte der Projektmappe verwiesen.

In der Sitzung werden die Projektsteuerung, die Architekten, die Freiraumplaner und die Planer der Nachhaltigkeitsthemen eine Zusammenfassung des Entwurfes mit Bauzeitenplan und Kostenermittlung vorstellen.

Die Finanzierung des Gesamtprojekts wurde aufgrund der hohen Relevanz für die Haushaltsplanung bereits am 16. Mai 2022 im Verwaltungs- und Finanzausschuss vorberaten (siehe Anlage 9 - Drucksache-Nr. 2022/137); über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

1 Projektstatus, Bauzeitenplan und Kosten

Zum Abschluss der Leistungsphase 3 Entwurfsplanung werden alle Projektziele in Bezug auf Termine, Inhalte / Qualitäten und Kosten erreicht.

Der Rahmenterminplan wurde in Abstimmung mit den Beteiligten und unter Berücksichtigung aller aktuellen Informationen und Eckdaten abschließend bearbeitet und über die Gesamtprojektlaufzeit bis Ende 2028 dargestellt.

Die inhaltlichen und qualitativen Grundlagen wurden unter Berücksichtigung weiterer Ziele wie Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und energetische Optimierung erfüllt. Die Entwurfsplanung wurde unter Einhaltung der Projektziele abgeschlossen.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 wurde über alle Planungsdisziplinen auf Preisbasis April 2022 erstellt. Aufgrund der außerordentlichen Preisentwicklungen (Auswirkungen aus der Pandemie und dem Ukrainekrieg) sind keine fundierten Prognosen zur Kostenentwicklung in den nächsten Jahren

möglich. Daher ist in den Gesamtkosten kein weiterer Ansatz für zukünftige Preissteigerungen enthalten.

Aufgrund der großen Unsicherheiten bei der Baupreisentwicklung wird vorgeschlagen, diese laufend zu beobachten, so dass ggf. erforderliche Anpassungen des Projektbudgets jederzeit vorgenommen werden können. Anpassungen sind durch Beschlüsse in den zuständigen Gremien herbeizuführen (vgl. Drucksache-Nr. 2022/075).

Mit Abschluss der Entwurfsplanung liegen die Gesamt-Projektkosten bei 123,40 Mio. EUR brutto; die freigegebene Kostenschätzung (Leistungsphase 2) von Juli 2021 kann mit der Kostenberechnung (Preisbasis April 2022) bestätigt werden. Insgesamt muss – abgeleitet aus dem 2. Halbjahr 2021 – eine Baupreissteigerung von 14,7 % bis Mai 2022 angenommen werden (+15,2 Mio. EUR).

Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung ergaben sich aus neuen technischen Anforderungen (Brandschutz) aus der Holzbau-Richtlinie (M-HolzBauRL), welche in die Planung integriert werden mussten (+0,4 Mio. EUR). Durch zusätzliche Maßnahmen zur Nachhaltigkeit (EG 40 NH) erhöhten sich die Kosten um weitere 4,2 Mio. EUR.

In der Förderkulisse des Bundes (BEG - Bundesförderung für effiziente Gebäude) ist derzeit eine starke Dynamik zu beobachten. Deshalb kann zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässliche Aussage zur Förderhöhe getroffen werden. Mögliche Förderprogramme werden laufend geprüft und der Ausschuss über die Ergebnisse informiert.

2 Architektur

Zum Abschluss der Entwurfsplanung liegt der in allen Teilen abgestimmte Entwurf vor. Die detaillierte Dokumentation des Entwurfes mit allen Planungsdisziplinen ist in beigefügter Projektmappe zusammengefasst. Deshalb werden an dieser Stelle nur stichwortartig die wesentlichen Merkmale genannt:

Städtebaulich wird das neue BSZ Konstanz durch seine Größe und Bedeutung zu einem prägenden Baustein im Quartier. Die Ideen und Konzepte aus dem Wettbewerb wurden konsequent weiterentwickelt und herausgearbeitet. Die Themen Klimaneutralität und Nachhaltigkeit ziehen sich durch den gesamten Entwurf und spiegeln sich auch nach außen durch den Einsatz von Holz in der Fassade wieder. Die Skelettbauweise ermöglicht eine flexible Grundrissgestaltung und trägt nachhaltig dazu bei, dass zukünftige Veränderungen weitestgehend ohne Eingriff in die Statik und Grundkonzeption der Haustechnik möglich sind.

Die Werkstattbereiche bieten die baulichen und technischen Voraussetzungen, um flexibel auf die sich ändernde Berufswelt reagieren zu können (Modellwerkstatt).

Der Wärme-/Kältebedarf für den gesamten Gebäudekomplex wird durch eine Eisspeicher-Wärmepumpe mit nachhaltiger Energie gedeckt. Die Stromerzeugung für den Eigenverbrauch erfolgt durch Photovoltaikzellen auf den Flachdächern der Gebäude.

Nach Freigabe durch den Kreistag wird der Bauantrag auf dieser Basis vorbereitet und im Juli 2022 eingereicht.

3 Freianlagen

Der Entwurf für die Freianlagen steht unter dem Leitmotiv der Nachhaltigkeit und Biodiversität. Gleichzeitig soll im Außenraum des Schulcampus eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Detaillierte Erläuterungen zum Entwurf der Freianlagen sind in der Projektmappe zusammengefasst.

4 Klimaneutralität und Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit als Leitmotiv über alle Handlungsfelder ist im Planungsprozess vollständig integriert. In der Entwurfsplanung wurden die Arbeitsfelder weiter ausdetailliert und spezifiziert. Im Fokus steht nicht nur die klimaoptimierte Errichtung eines – im Betrieb - klimaneutralen Gebäudes, betrachtet wird auch die Prüfung relevanter Bauteile auf Rückbaubarkeit, Trenn- und Recyclingfähigkeit und nicht zuletzt Materialgesundheit.

Die Inhalte umspannen die Themen

- Nachhaltiges Bauen Baden-Württemberg (NBBW)
- Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen (DGNB). Goldzertifikat wird erreicht.
- Cradle to Cradle (C2C)
- Building Circularity-Passport (BCP).

Detaillierte Erläuterungen zu den Themen Nachhaltigkeit und Klimaneutralität sind in der Projektmappe zusammengefasst.

Anlagen

Anlage 1 - Beschluss Kreistag 26. Juli 2021

Anlage 2 - Beschluss Bauausschuss 28.03.2022

Anlage 3 – Projektmappe

Anlage 4 - Präsentation Drees & Sommer

Anlage 5 - Präsentation Franz & Sue Architekten

Anlage 6 - Präsentation Freiraumwerkstadt

Anlage 7 - Präsentation EPEA (Klimaschutz und Nachhaltigkeit)

Anlage 8 - Antrag der Freien Wähler vom 16. März 2022

Anlage 9 - Drucksache Nr. 2022/137 (Top VFA Finanzierung Gesamtprojekt)

Art der Aufgabe

- Staatliche Aufgabe Selbstverwaltungsaufgabe ↓
 Pflichtaufgabe
 Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen

- keine Auswirkungen
 Auswirkungen auf Ziel/Kennzahl:
 Nr.: 11 Bereitstellung von Raumressourcen

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input checked="" type="checkbox"/> mehrjährig	123,4 Mio. EUR	2021 bis 2029
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig	Höhe und Zeitpunkt noch nicht bekannt (s. TOP 2)	
Nettoauswirkungen	-123,4 Mio. EUR	2021 bis 2029
<input checked="" type="checkbox"/> Mittel sind im Haushalt 2021 ff. veranschlagt		