

**Beschlussvorlage**

Organisationseinheit Technischer Hochbau	Datum 06.09.2010	Drucksachen-Nr. <b>2010/137</b>
---	---------------------	------------------------------------

↳ Beratungsfolge	↳ Sitzungsart	↳ Sitzungstermin/e
Bauausschuss Kreistag	nicht öffentlich öffentlich	15.09.2010 27.09.2010

**Tagesordnungspunkt 4**

**Neubau Berufsschulzentrum Radolfzell;  
Entwurfsplanung, Kostenberechnung, Finanzierung und Ausführung / Terminplan**

**Beschlussvorschlag**

**1. Gesamtmaßnahme (alle Bauabschnitte)**

- a) Die Gesamtentwurfsplanung wird genehmigt. Die vorgelegte Kostenberechnung in Höhe von insgesamt 40,2 Mio. €brutto wird zur Kenntnis genommen.
- b) Der Ausführung der zusätzlichen optionalen Leistungen in Höhe von insgesamt 175.000 €brutto wird zugestimmt.
- c) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten für die Ausstattung / Einrichtung der Schule in Höhe von 3 Mio. € sowie die Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien in Höhe von 1 Mio. € nicht in den bisher genannten Baukosten von 40 Mio. € enthalten sind. Der zusätzlichen Finanzierung dieser Kosten wird grundsätzlich zugestimmt.
- d) Der Bauantrag soll auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung als ein Antrag für die Gesamtmaßnahme eingereicht werden.

**2. Umsetzung des 1. Bauabschnitts**

- a) Im Finanzhaushalt 2011 werden Mittel in Höhe von 5 Mio. € bereitgestellt; für die Haushalte 2012 und 2013 werden Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 10 Mio. € und 1,9 Mio. € eingeplant. Im Haushalt 2010 sind von den Gesamtkosten bereits 1,5 Mio. € finanziert.
- b) Für die Maßnahmen aus der Optionsliste entfallen gegebenenfalls 150.000 € auf den 1. Bauabschnitt (2011).
- c) Für Ausstattung und Entsorgung schadstoffhaltiger Stoffe (Abbruch Bau A) sind im Jahr 2013 zusätzliche Mittel in Höhe von 2,1 Mio. € einzuplanen.

- d) Die Beauftragung der Architekten und Fachingenieure mit den Leistungsphasen 5 bis 7 (Werkplanung, Ausschreibung, Vergabe) für den 1. Bauabschnitt wird beschlossen.

### **3. Umsetzung weiterer Bauabschnitte**

Über die Umsetzung der weiteren Bauabschnitte wird zu gegebener Zeit unter Berücksichtigung der Haushaltssituation entschieden.

#### **Vorberatung**

**Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 15.09.2010 vorberaten. Er empfiehlt einstimmig den Beschlussvorschlag.**

Gegenüber der ursprünglichen Empfehlung (s. Anlagen) sollen folgende **Zusatzleistungen** nicht umgesetzt werden:

**Zusätzliche Lautsprecher in den Unterrichtsräumen** (70.000 € für das Gesamtprojekt, 35.000 € für den 1. Bauabschnitt) und **Röhrenheizkörper anstelle profilierter Plattenheizkörper/Fußbodenkonvektoren** (120.000 € für das Gesamtprojekt, 55.000 € für den 1. Bauabschnitt). Diese Vorschläge werden – wie bereits erwähnt – bei Stimmengleichheit nicht zur Umsetzung empfohlen.

Damit reduzieren sich die Kosten für die empfohlenen optionalen Leistungen von 365.000 € für das Gesamtprojekt auf 175.000 €.

Für den 1. Bauabschnitt verringern sich die Kosten von 240.000 € auf 150.000 €.

Der Beschlussvorschlag für den Kreistag enthält die (reduzierten) Beträge in Ziff. 1 b) und 2 b).

---

## Sachverhalt

### 1. Planung

Nachdem die dringende Erfordernis von grundlegenden Sanierungen am Berufsschulzentrum Radolfzell bereits seit einigen Jahren wiederholt thematisiert worden war, wurde im Jahr 2009 in einer Projektanalyse von Drees & Sommer festgestellt, dass eine Neubaukonzeption wirtschaftlicher und nachhaltiger ist, als eine Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes.

**Sofern die Neubaukonzeption nicht zeitnah realisiert werden sollte, müssten in allen bestehenden Gebäuden umfangreiche, kostenintensive Sanierungsmaßnahmen (insbesondere Brandschutzmaßnahmen) durchgeführt werden, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten.**

Nach der Zustimmung zu einer Neubaulösung durch den Kreistag am 01.02.2010 wurde ein Verhandlungsverfahren nach VOF mit integriertem Planungsgutachten durchgeführt. Auf der Grundlage des Entwurfs des Architekturbüros Broghammer Jana Wohlleber aus Rottweil wurde die Planung für die Gesamtmaßnahme nach dem Beschluss des Kreistags vorangetrieben. Die beteiligten Architekten und Ingenieure werden den aktuellen Stand der Entwurfsplanung in der Sitzung vorstellen.

Nach der Beschlusslage (Kreistag vom 29.03.2010) soll die geplante Sporthalle im 1. Bauabschnitt zusammen mit dem ersten Schulgebäude realisiert werden

### 2. Kosten

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme wurden bereits in der Projektanalyse vom 27.03.2009 auf der Grundlage von Kostenkennwerten mit 40 Mio. € brutto veranschlagt. In diesem Betrag waren die Kosten für Ausstattung, die Entsorgung von schadstoffbelasteten Materialien sowie eventuelle Baupreissteigerungen u. a. ausdrücklich nicht enthalten.

Im Zuge des Vorentwurfs und der Entwurfsplanung wurden neben zahlreichen inhaltlichen Abstimmungen auch die Kosten von der Kostenschätzung bis zur jetzt vorliegenden Kostenberechnung in Höhe von 40,2 Mio. € (siehe Anlage 1) fortgeschrieben und wiederholt optimiert. Die derzeitige Überschreitung des geplanten Budgets in Höhe von 0,5 % soll im Rahmen der weiteren Planungen und Vergaben nach Möglichkeit eingespart werden.

Aufgrund von erhöhten Aufwendungen im Bereich der Gründung (unterschiedliches Setzungsverhalten, Regenrückhaltebecken, etc.) sowie durch eine Vergrößerung der Bruttogeschossfläche (BGF) um 1.450 m<sup>2</sup> (Einheitliche Gründungsebenen ca. 1.050 m<sup>2</sup>, ca. 400 m<sup>2</sup> durch zusätzliche Funktions-, Konstruktions- und Verkehrsflächen), welche mit Kosten in Höhe von ca. 4,5 Mio. € zu Buche schlagen, mussten verschiedene Ausführungen vereinfacht werden, um den geplanten Gesamtkostenrahmen von 40 Mio. € einhalten zu können.

Die derzeit eingesparten Leistungen sind in einer Optionsliste zusammengestellt (siehe Anlage 2 und Beschlussvorschlag 1.b.). Aus Sicht der Verwaltung ist es wünschenswert und sinnvoll, diese Maßnahmen ebenfalls zu realisieren. Dies wäre ohne die oben genannten Erschwernisse auch finanziell unproblematisch gewesen:

- Die **Stellplätze** sind in der vorliegenden Kostenberechnung mit Schotterrasen geplant. Eine höherwertige Ausführung mit Rasenpflaster (Mehrkosten 70.000 €) wäre jedoch einfacher und auf Dauer wirtschaftlicher in der Pflege und Unterhaltung.
- Die Mehrkosten für die **tageslichtabhängige Steuerung der Beleuchtung** in den Klassenzimmern in Höhe von 50.000 € amortisieren sich bereits nach fünf Jahren.
- Aufgrund schulischer Belange werden derzeit in vielen Bereichen **zusätzliche Laut-**

**sprecher für die Beamer** nachgerüstet, damit Tonmaterial (Filme etc.) in vernünftiger Qualität für den Unterricht eingesetzt werden kann. Aus diesem Grund sollte die Installation im Zuge der Neubaumaßnahme gleich mit ausgeführt werden.

- Der **Aufzug im 1. Bauabschnitt** würde sicher stellen, dass bereits das erste Schulgebäude barrierefrei erschlossen wäre, und das nicht erst dann, wenn der Aufzug im 2. Bauabschnitt später realisiert wird.
- Eine Ausführung der **profilierten Heizkörper** in einem Schulgebäude entspricht im Grunde genommen aus funktionalen und optischen Gründen nicht den derzeitigen Standards und ist als Vorschlag einzig der Einhaltung der Gesamtkosten geschuldet. Wünschenswert, auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit wäre eine Ausstattung mit Röhrenradiatoren.

Aufgrund der oben erläuterten Ausgangssituation müssten für diese Ausführungen jedoch **zusätzliche Mittel in Höhe von insgesamt 365.000 €** bereitgestellt werden. Davon entfallen 240.000 € auf den 1. Bauabschnitt.

In der Anlage 3 und 4 sind außerdem noch einmal die Leistungen dargestellt, welche (bereits seit der Projektanalyse) nicht in den veranschlagten Budgets enthalten waren. Diese sind ab dem Haushalt 2013 gesondert zu veranschlagen:

- Für die Möblierung/lose Ausstattung werden im 1. Bauabschnitt mit Sporthalle 1,6 Mio. € benötigt, für die Entsorgung von schadstoffbelasteten Materialien im Zuge des Abbruchs von Bauteil A sind 0,5 Mio. € zu veranschlagen. Diese Mittel sind im Jahr 2013 einzuplanen (Anlage 3)
- Von Drees & Sommer wird außerdem empfohlen, für Unvorhergesehenes Rückstellungen in Höhe von 5 % zu bilden; dies wären für die Gesamtmaßnahme 2 Mio. €, davon für den 1. Bauabschnitt 1 Mio. €
- Für Kunst am Bau ist derzeit kein Budget eingeplant. Von Seiten der Kunststiftung Landkreis Konstanz wurde bereits der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, im Zuge der Baumaßnahme einen Wettbewerb durchzuführen, um hier ein Kunstwerk zu realisieren.

Aufgrund der knappen finanziellen Mittel wird derzeit überprüft, ob die bestehende Skulptur am Bau A in die Neubaukonzeption integriert werden kann. Dieser Punkt wird zu gegebener Zeit noch einmal vorgelegt.

### 3. Ablauf/Terminplanung

Um den Zeitplan einhalten zu können, soll umgehend nach der Sitzung des Kreistages – vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium – der Bauantrag für die Gesamtmaßnahme beim Baurechtsamt der Stadt Radolfzell eingereicht werden.

Im 1. Bauabschnitt liegen die bisherigen Stellplätze im Baufeld, so dass diese dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Parkplätze auf der Nordseite des Grundstücks sollen deshalb bereits ab November 2010 realisiert werden, so dass diese zum Baubeginn des 1. Bauabschnitts im April 2011 genutzt werden können. Von der Baurechtsbehörde Radolfzell wurde in Aussicht gestellt, dass eine vorgezogene Teilgenehmigung und Freigabe für die Parkplätze erteilt werden kann. Damit wäre dann auch die Grundlage für das Parkraumbewirtschaftungskonzept gegeben.

Der Zeitplan für den 1. Bauabschnitt wird in der Sitzung erläutert; eine Zusammenfassung liegt in Anlage 5 bei.

Die Bauleistungen für den Parkplatz sollen nach VOB/A öffentlich ausgeschrieben werden; die weiteren Ausschreibungen erfolgen aufgrund des Umfangs der Maßnahmen im europaweiten Verfahren.

Für die Vergaben der Bauleistungen werden zu gegebener Zeit Sitzungen des Bauausschusses eingeplant; die Vergabe der Arbeiten für die Parkplätze erfolgt in einer nächsten Sitzung des Bauausschusses, voraussichtlich am 25.10.2010.

#### **4. Zusammenfassung**

Alle notwendigen Vorarbeiten für eine abschnittsweise Realisierung des Bauvorhabens BSZ Radolfzell sind nun abgeschlossen, so dass eine Umsetzung entsprechend den bisherigen Gremienbeschlüssen erfolgen kann. Ein zügiger Beginn mit dem 1. Bauabschnitt ist notwendig, damit kostenintensive Sanierungsmaßnahmen im Bestand vermieden werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Für den ersten Bauabschnitt müssen in den Haushalten 2010 bis 2013 für das Schulgebäude ca. 14,9 Mio. € und für die Sporthalle ca. 3,5 Mio. €, also insgesamt Mittel in Höhe von ca. 18,4 Mio. € bereitgestellt werden.

Im Haushalt 2010 wurden für erforderliche Planungsleistungen und erste Maßnahmen 2 Mio. € veranschlagt. Daraus entfallen ca. 1,5 Mio. € auf den 1. Bauabschnitt (Schulgebäude mit Sporthalle).

Damit die Maßnahmen dann ausgeschrieben werden können, muss die Finanzierung gesichert sein. Deshalb ist es erforderlich, bereits jetzt neben den Haushaltsansätzen für 2011 Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2012 und 2013 zu beschließen.

Dies bedeutet:

- Für den Finanzhaushalt 2011 werden Mittel in Höhe von 5 Mio. € bereitgestellt; für die Haushalte 2012 und 2013 werden Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 10 Mio. € und 1,9 Mio. € eingeplant.
- Für die Maßnahmen aus der Optionsliste entfallen gegebenenfalls 240.000 € auf den 1. Bauabschnitt (2011).
- Im Jahr 2013 sind zusätzliche Mittel für Ausstattung und Entsorgung schadstoffhaltiger Stoffe in Höhe von 2,1 Mio. € einzuplanen.

Über die Finanzierung der weiteren Bauabschnitte ist zu gegebener Zeit zu beschließen. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass mögliche zukünftige Baupreissteigerungen nicht einkalkuliert sind.

Beim Regierungspräsidium Freiburg wurde für die zusätzlichen Flächen ein Antrag auf Zuschuss im Rahmen der Schulbauförderung gestellt. Nach Aussage des zuständigen Sachbearbeiters wurde die Maßnahme in das Programm mit aufgenommen. Nach den bislang gültigen Berechnungsgrundlagen wurde damit ein möglicher Zuschuss in Höhe von ca. 1,6 Mio. € in Aussicht gestellt. Ein Bescheid liegt derzeit noch nicht vor.

#### **Anlagen**

Anlage 1 - Kostenberechnung (Bau- und Planungskosten DIN 276)

Anlage 2 - Optionale Zusatzleistungen

Anlage 3 - Kostenberechnung Gesamtprojekt

Anlage 4 - Nicht enthaltene Leistungen

Anlage 5 - Terminplan erster Bauabschnitt