

Sitzung/Gremium	am:	
Ausschuss für Bauen und Mobilität, Katastrophen- und Feuerschutz	05.02.2024	öffentlich
Kreisausschuss des Landkreises Friesland	28.02.2024	nicht öffentlich
Kreistag des Landkreises Friesland	13.03.2024	öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Neubau der Heinz-Neukäter-Schule in Varel; hier: Vorstellung der Vorplanungsergebnisse und der Kostenentwicklung sowie Beauftragung einer alternativen Prüfung

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen der Verwaltung zum Planungsstand und der Kostenentwicklung des Neubaus der Heinz-Neukäter-Förderschule werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Einsparmöglichkeiten sowie mögliche Alternativen zu prüfen.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein						
Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)	Direkte jährliche Folgekosten	Finanzierung: Eigenanteil objektbezogene Einnahmen		Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen		
€ 27.000.000	€ XXXX	€ 27.000.000	€ XXXX	€ XXXX		
Erfolgte Veranschlagung: <input checked="" type="checkbox"/> ja, mit € 8.915.000 in 2024 und weiteren € 11.000.000 als VE für die Jahre bis 2025 <input type="checkbox"/> Nein						
im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt Produkt- bzw. Investitionsobjekt: I1.200014.500 / SK 787100						
Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Falls ja, in welcher Art: XXXX		Vorlage hat negative Auswirkungen auf Klimaschutz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Bei <input checked="" type="checkbox"/> ja: Nähere Erläuterung der Auswirkung in Begründung Vorlage hat positive Auswirkungen auf Klimaschutz: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Bei <input checked="" type="checkbox"/> ja: Handlungsfeld:				
Vorlage bezieht sich auf 0895/2020, 1120/2021, 1155/2021, 1293/2021, 0123/2022	MEZ Nr. 2 Titel: Erziehung und Bildung stärken	HSP Nr. 2.07.01 Titel: Fortsetzung der Sanierung und Instandhaltung der Schulgebäude				
gez. Skarsik Sachbearbeiterin	gez. Neuhaus Fachbereichsleiter	gez. Dr. Dehrendorf Dezernent	gez. Rocker Kämmerei	 Landrat		
Abstimmungsergebnis:						
Fachausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreisausschuss	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.
Kreistag	einstimmig	Ja:	Nein:	Enth.:	Kts. gen.:	abw. Beschl.

Begründung:

Kostenentwicklung

Am 11.03.2020 hatte der Kreistag den Neubau der Heinz-Neukäter-Schule beschlossen (Vorlage 0895/2020), bei einem zu Grunde liegenden Kostenrahmen für das Schulgebäude (ohne Sportplatz) in Höhe von ca. 15.800.000,- €. Die Kostenermittlung basierte zum damaligen Zeitpunkt (Februar 2020) auf einem Kostenkennwert von 1.770,- € pro m² Bruttogeschoßfläche (BGF) für die reinen Baukosten (Kostengruppen 300/400 DIN 276). Dieser Kostenkennwert war gemäß den Erfahrungswerten des GBM und aus vergleichbaren Gebäuden aus der Datenbank des Baukosteninformationszentrums (BKI) gebildet worden und entsprach einem durchschnittlichen Mittelwert für Förderschulen mit einem durchschnittlichen Baustandard im Februar 2020.

Mit Beschluss des Kreistages vom 24.03.2021 wurde der Wettbewerb für den Neubau der Förderschule Heinz-Neukäter-Schule ausgelobt; der Kostenansatz für die Schule konnte unverändert übernommen werden. Ergänzt wurden die Kosten für den Sportplatz und damit lagen die Gesamtkosten bei ca. 16.500.000,- €. Die im Planungswettbewerb vorgelegten Entwürfe wurden dabei auch einer Prüfung hinsichtlich der Plausibilität der Kostenangaben und der Wirtschaftlichkeit unterzogen.

Nach Abschluss des Planungswettbewerbs wurde mit den drei Preisträgern ein Verhandlungsverfahren durchgeführt, bei dem auch der Kostenrahmen der jeweiligen Entwürfe und das Honorar abgefragt und gewertet wurden. Um die Vergleichbarkeit der Angebote zu gewährleisten, erfolgten diese Kostenschätzungen einheitlich auf dem Kostenstand Februar 2021 (Zeitpunkt der Auslobung). Obwohl das Verfahren bereits einen längeren Zeitraum dauerte und somit eine Kostensteigerung absehbar war, musste dies aus vergaberechtlichen Gründen (Gleichbehandlung) erfolgen. Das Verhandlungsverfahren konnte im April 2022 abgeschlossen werden und das Büro Brüchner-Hüttemann Pasch sollte den Architekten-Auftrag erhalten.

Nach Stand 1. Quartal 2022 war auf Grundlage der Angaben des Planungsbüros bhp Architekten + Generalplaner GmbH mit Gesamtkosten für Schule, Sporthalle und Außenanlagen in Höhe von ca. 17.300.000,- € zu rechnen. Zuzüglich der damals geschätzten Kosten für die Herrichtung der Sportanlage in Höhe von ca. 737.000,- € ergaben sich Gesamtkosten für die Campuslösung in Höhe von ca. 18.037.000,- €.

Da die Kostenermittlung zu diesem Zeitpunkt auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes erfolgte, und noch keine Fachplanung für Tragwerk und Technische Gebäudeausrüstung beteiligt war, basierte sie auf Kennwerten bezogen auf die Bruttogeschoßfläche und beinhaltete entsprechende Ungenauigkeiten. Gemäß DIN 276 handelte es sich noch um einen Kostenrahmen. Dieser Kennwert, der für die Ermittlung der reinen Baukosten (300 „Baukonstruktion“ und 400 „Technische Anlagen“) pro Bruttogeschoßfläche angesetzt wurde, lag bei 1.900,- €/BGF brutto und weiterhin im avisierten Rahmen.

Mit Beschluss des Kreistages vom 27.04.2022 wurde die Planungsleistung an das Büro bhp vergeben und die Gesamtkosten entsprechend in Höhe von ca. 18.037.000,- € veranschlagt, wobei bereits hier vom GBM auf eine weitere zu erwartender Kostensteigerung aufgrund der damals sehr dynamischen Materialpreisssteigerungen hingewiesen wurde.

Nach der Entscheidung für den Entwurf des Architekturbüros bhp konnten die Fachplanungsleistungen Tragwerksplanung und Technische Gebäudeausrüstung EU-weit ausgeschrieben und mit dem Vergabebeschluss des KA vom 21.06.2023 beauftragt werden. Im August fand der Kick-Off Termin für die Leistungsphase 2 (Vorplanung) statt. Anfang November 2023 lagen die Vorplanungsergebnisse der Architekten und Fachplaner vor, und damit auch eine Kostenschätzung nach DIN 276, die auf der Basis der einer groben Mengenermittlung der einzelnen Kostenuntergruppen (z.B. Außenwände, Innenwände, Dächer, Beleuchtung, Lüftungsanlage usw.) und dazugehörigen Kostenkennwerten/ Erfahrungswerten erstellt wird.

Die geschätzten Gesamtkosten der Schule inkl. der Sporthalle liegen demnach voraussichtlich bei ca. 25.580.000,- €. Das Herrichten des angrenzenden Sportplatzes erhöht die Summe um 1.420.000,- € auf insgesamt ca. 27.000.000,- €. Zusätzlich sind für die Innenausstattung der Schule inkl. Sporthalle ca. 1.100.000,- € veranschlagt.

Die Planungsergebnisse der LPH 2 und der angestrebte Gebäude-Energiestandard sind in der beiliegenden Anlage1 in Form einer Baubeschreibung erläutert.

Ursachen der Kostensteigerungen

Die gestiegenen Kosten sind auf zwei wesentliche Ursachen zurückzuführen. Zum einen die allgemeinen Baupreissteigerungen, denn seit Ende 2019 bis Stand August 2023 sind die Kosten im Baubereich um ca. 43% und allein seit Februar 2022 um 22,5% gestiegen. Dies bedeutet für die Kostenentwicklung der Förderschule:

$15.800.000 \text{ €} \times 1,43 = 22.551.071 \text{ €} \rightarrow \text{Differenz ca. } 3.029.000,- \text{ € zu } 25.580.000 \text{ €}$

Zum anderen sind die gestiegenen energetischen Anforderungen ursächlich. Im Vergleich zu einer Schule mit durchschnittlichen Anforderungen, d.h. mit einem energetischen Standard gemäß Gebäudeenergiegesetz Stand 2022 und Ausgangslage zum Zeitpunkt des Planungswettbewerbs, sind in der Zwischenzeit sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen als auch die landkreiseigenen Ziele neu definiert worden:

- Bis 2022 galt das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) 2020, das einen Standard KfW 75 für Neubauten vorgab. Das GEG 2023 fordert für Neubauten einen Standard KfW 55, d.h. ein Neubau darf höchstens 55% der Primärenergie eines Referenzgebäudes verbrauchen. 65% der Energie für die Wärmeerzeugung müssen aus nachwachsenden Rohstoffen gewonnen

werden. Die Gebäudehülle muss hochwertiger gedämmt und abgedichtet werden.

- Gem. NBauO 2024 werden für Neubauten PV-Anlagen für mind. 50% der Dachfläche vorgeschrieben, damit kann der Energiebedarf der Schule tagsüber grundsätzlich gedeckt werden.
- Der Landkreis Friesland strebt die Klimaneutralität bis 2030 an. Somit wird ein Energiestandard KfW 40+ angestrebt. Um die Klimaneutralität zu erreichen, wird die Wärmegewinnung zu 100% über eine Luft-Wasserwärmepumpe erzeugt.
- Der Niedrigenergiestandard macht eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erforderlich.

Weitere unvorhergesehene Kostenfaktoren sind:

- Höherer Digitalisierungsgrad (Standard LK Friesland) der Unterrichtsräume und Verwaltung hat Auswirkung auf die Kosten der Elektroinstallation.
- Bei der Kostengruppe Außenanlagen ergaben sich nach Auswertung des Baugrundgutachtens durch den Fachplaner erhöhte Anforderungen an die Oberflächenentwässerung.

Das geplante Gebäude entspricht dem Standard KfW 40, für den der Kostenkennwert für Schulen gemäß BKI 2022 zwischen ca. 2.600,- bis ca. 2.800,- €/m²BGF lag. Der Kostenkennwert, der auf der Basis der jetzt vorliegenden Kostenschätzung für die Heinz-Neukäter-Förderschule ermittelt wurde, liegt bei 2.702,- €/m²BGF und ist somit vergleichbar.

Förderungen

Für die Maßnahme wird die Beantragung von KfW Fördergeldern über die Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude – Klimafreundlicher Neubau mit QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) angestrebt, wenn die Förderprogramme für Energieeffizientes Bauen im Jahr 2024 wiederaufgelegt werden und weiterhin die gleichen Bedingungen gelten.

Für die Förderung „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ sind zwei Förderstufen möglich:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Zuschuss für Effizienzhaus 40 klimafreundlich: | 500.000,- € |
| oder | |
| 2. Zuschuss für EH 40 klimafreundlich mit QNG: | 1.875.000,- € |

Damit kann eine Summe von ca. 1.875.000,- € als Fördermittel beantragt werden.

Die derzeit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 27.000.000,- € könnten durch Fördergelder auf 25.580.000,- € tatsächliche Belastung für den Haushalt gesenkt werden, vorbehaltlich, dass 2024 die Programme wiederaufgenommen werden. Eine weitere Kompensations- bzw. Einsparungsmöglichkeit bietet die spätere Neu-Anlage des Sportplatzes in Höhe von ca. 1.420.000,- €, die mit allen Beteiligten in Abhängigkeit von Nutzungsbedarf und Bauabwicklung abgestimmt wird.

Hierbei ist die Neuanlage des Sportplatzes aus Bauablaufgründen zusammen mit dem Neubau veranschlagt. Da dieser aber von mehreren Schulen, der OBS Arngaster Str., dem Lothar-Meyer-Gymnasium, sowie teilweise der BBS Varel genutzt wird, werden die Kosten hierfür weiterhin erforderlich sein. Der in der ehemaligen Gymnastikhalle geplante „Außerschulische Lernort“ ist in den o. g. Kosten nicht enthalten und sollte auch aufgrund der vielfachen Nutzung durch alle Schulen im Landkreis unabhängig von dem Neubau der Förderschule betrachtet und fortgeführt werden

Zusammengefasst:

Geschätzte Gesamtkosten mit Sportplatz Stand 12/2023:	27.000.000,- €
<u>Im Haushalt schon berücksichtigt</u>	<u>19.915.000,- €</u>
Fehlende Haushaltsmittel:	7.085.000,- €

Teildeckung:

Unter Vorbehalt: Fördermittel	- 1.875.000,- €
<u>Verschiebung Maßnahme Sportplatz</u>	<u>- 1.420.000,- €</u>
	3.790.000,- €

Die vorgetragenen Kosten stellen den Stand einer Kostenschätzung nach Leistungsphase 2 (Vorplanung) dar, bei der von Planungsungenauigkeiten (+/- 15% ~ 3,8 Mio. EUR) ausgegangen werden muss.

Die Planungsbüros sind bereits mit der Durchführung der Leistungsphase 3 (LPH 3) „Entwurfsplanung“ beauftragt, da erst in deren Zuge die genaueren Ausführungen der Konstruktionsdetails und der technischen Ausstattung erarbeitet werden und als Basis für die genauere Kostenberechnung vorliegen; dies gilt insbesondere für die Planung der technischen Ausrüstung. Die Kostenberechnung wird erst zum Abschluss der LPH 3 erstellt und dient insbesondere dazu, die oben dargestellten Planungsungenauigkeiten zu minimieren sowie weitere Einsparpotenziale ermitteln zu können.

Parallel zu der detaillierten Planung sollen auch weitere Fördermöglichkeiten ermittelt und wo möglich in Anspruch genommen werden, wenn diese nicht zu neuen Mehraufwendungen und/ oder starken Verzögerungen des Planungs- bzw. Bauprozesses führen. Unter diesem Aspekt sind auch noch weitere Einsparpotenziale und mögliche Alternativen zu prüfen.

Anlage:

Planungsstand LPH 2 Baubeschreibung