



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Änderungsbeschlusses für das Projekt „Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60 – Umbau und Erweiterung,“

Fachbereich:

40 - Amt für Schule und Bildung

Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Schulausschuss	25.04.2023	Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	26.04.2023	Vorberatung
Bauausschuss	02.05.2023	Vorberatung
Sportausschuss	03.05.2023	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	08.05.2023	Vorberatung
Rat	17.05.2023	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt Düsseldorf beschließt für die Maßnahme „Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60. Umbau und Erweiterung“ Mehrkosten in Höhe von 5.810.000 EUR.

Beschlusslage:

Der Rat der Stadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2022 mit der Vorlage SCHUA/004/2022 die Ausführung und Finanzierung der Maßnahme „Gymnasium Gerresheim, Am Poth 60 – Umbau und Erweiterung“ mit Gesamtkosten von 40.685.000 EUR beschlossen und der Abwicklung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) zugestimmt.

Sachdarstellung:

Kostenübersicht:

Genehmigte Kosten lt. AuF-Beschluss	40.685.000 EUR
<u>zu beschließende Mehrkosten</u>	<u>5.810.000 EUR</u>
Gesamtkosten	46.495.000 EUR
prozentuale Abweichung vom AuF-Beschluss	14,28 %

Ausgangssituation

In der Maßnahme werden die baulichen Erweiterungen zur Beibehaltung der Fünfügigkeit nach Wiedereinführung des neujährigen Bildungsgangs an Gymnasien (G9) sowie die Sanierung bzw. der Ersatz von Bestandgebäuden zusammengefasst.

Die sanierungsbedürftige Aula wird durch einen Neubau ersetzt. Zudem wird in dem Neubau eine Dreifachsporthalle sowie der zusätzliche Raumbedarf für die Schule realisiert.

Die zwei vorhandenen Einfachsporthallen sind abgängig und werden zurückgebaut.

Durch den Abbruch der nördlichen Sporthalle entfallen die Räume für die hier ansässige Jugendfreizeiteinrichtung. Als Ersatz werden im Souterrain des Gebäudes C Räume umgebaut und zur Verfügung gestellt. Zudem wird das Gebäude C um einen zweiten baulichen Rettungsweg, einen Aufzug und Büroflächen erweitert.

Im Bestand sind zur Bereitstellung des aktuellen Bedarfs Umbau und Sanierungsarbeiten nötig.

Die Schulhoffläche wird neugestaltet und bindet die unterschiedlichen hochbaulichen Elemente barrierefrei zusammen.

Die baulichen Maßnahmen umfassen im Wesentlichen:

- Rückbau der Aula und Sporthalle Süd
- Neubau am Standort der alten Aula und der Sporthalle Süd
 - Aula mit Backstagebereich und Foyer
 - Dreifachsporthalle mit Tribüne und Gymnastikraum
 - Fachräume: 2x Musik, Tonstudio, 3x Informatik
- Rückbau Sporthalle Nord
- Anbau und Sanierung Gebäude C
 - Umbau Souterrain zur JFE
 - Anbau eines 2. Treppenhauses inkl. Aufzug und Büroflächen
 - Sanierung der Räume vor Umnutzung
- Umbau und Sanierung Gebäude A
 - Herstellung der Barrierefreiheit durch den Bau einer Brücke
 - Umbau/Erweiterung Lehrer-/Verwaltungsbereich
 - Sanierung der Schüler WCs
 - Sanierung von Klassen- und Fachräumen vor Umnutzung
- Neugestaltung des Außengeländes

Aktuelle Situation

Der Rückbau der Aula und der Sporthalle Süd konnten innerhalb der hierfür kalkulierten Kosten beauftragt werden und ist erledigt.

Aufgrund der vielfältigen bauleistungs- und schulorganisatorischen Abhängigkeiten soll der Neubau zusammen mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten an einen Generalunternehmer vergeben werden.

Die Generalunternehmerleistungen wurden europaweit ausgeschrieben. Das wirtschaftlichste Angebot liegt nach Aufklärung und Verhandlung deutlich über dem Budget für diese Vergabeeinheit.

Kostenentwicklung

Mit dem Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss wurden Gesamtkosten von 40.685.000 EUR genehmigt.

KG	Bezeichnung	Kostenberechnung
100	Grundstück	0 EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen	1.373.357 EUR
300	Bauwerk – Baukonstruktion	16.551.663 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.195.939 EUR
500	Außenanlagen und Freiflächen	2.710.602 EUR
600	Ausstattung Küche, Medientechnik Aula	472.930 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 600)		27.304.491 EUR
700	Baunebenkosten	5.801.902 EUR
800	Finanzierung (bis AuF)	104.055 EUR
900	Baukostensteigerung	3.306.574 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 900)		36.517.022 EUR
1000	Sonstige Kosten (IPM)	2.157.978 EUR
Gesamtkosten (ohne Ausstattung und Inventar)		38.675.000 EUR
2000	Ausstattung und Inventar (gerundet)	2.010.000 EUR
Gesamtkosten (brutto)		40.685.000 EUR

Das Gesamtbudget verteilt sich unter Berücksichtigung der gewählten Vergabeeinheiten wie folgt:

Teilleistung	Budget	Hinweise
Rückbau Aula und Sporthalle Süd	500.000 EUR	erledigt
Öffentliche Erschließung	80.000 EUR	ist beauftragt
Neubau, Umbau und Sanierung	27.575.000 EUR	GU-Paket
Rückbau Sporthalle Nord	380.000 EUR	Vergabe steht aus
Neugestaltung Außengelände	3.750.000 EUR	Vergabe steht aus
Baunebenkosten	4.660.000 EUR	reduziert um Anteil GU
Sonstige Kosten (IPM)	1.730.000 EUR	reduziert um Anteil 700
Ausstattung und Inventar	2.010.000 EUR	unverändert
Gesamtkosten	40.685.000 EUR	

Die aktuelle Kostenprognose weist Gesamtkosten von 46.495.000 EUR aus und liegt damit 5.810.000 EUR über den genehmigten Kosten.

Teilleistung	Budget	Prognose	Änderung
Rückbau Aula und Sporthalle Süd	500.000 EUR	500.000 EUR	
Öffentliche Erschließung	80.000 EUR	80.000 EUR	
Neubau, Umbau und Sanierung	27.575.000 EUR	33.385.000 EUR	5.810.000 EUR
Rückbau Sporthalle Ost	380.000 EUR	380.000 EUR	
Neugestaltung Außengelände	3.750.000 EUR	3.750.000 EUR	
Baunebenkosten	4.660.000 EUR	4.660.000 EUR	
Sonstige Kosten (IPM)	1.730.000 EUR	1.730.000 EUR	
Ausstattung und Inventar	2.010.000 EUR	2.010.000 EUR	
Gesamtkosten	40.685.000 EUR	46.495.000 EUR	5.810.000 EUR

Erläuterungen zu den Mehrkosten

KFW Förderung

ca. 630.000 EUR

Nach Abschluss, der dem Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss zugrundeliegenden Entwurfsplanung wurde überprüft, unter welchen Randbedingungen eine KFW Förderung für den Neubau erlangt werden könnte. Durch Änderungen in der Haustechnik und an der Gebäudehülle war es möglich die Voraussetzungen für ein Effizienzgebäude 55 Erneuerbare Energien zu erfüllen. Die damit einhergehenden zusätzlichen Investitionskosten belaufen sich auf rund 630.000 EUR. Dem gegenüber steht eine Förderzusage von maximal 1.672.350 EUR.

Baupreientwicklung

ca. 5.180.000 EUR

Die Kostenberechnungen der Architekten und Fachplaner bilden den Kostenstand des 2. Quartals 2021 ab. In der zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorgelegten Gesamtkostenberechnung wurde unter der Kostengruppe 900 bis zur Mitte der Bauzeit (2. Quartal 2024) eine Baukostensteigerung von 12,11% prognostiziert.

Tatsächlich ist unter Berücksichtigung der vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zwischen dem 2. Quartal 2021 und dem 4. Quartal 2022 eine Baupreientwicklung von 25,36% festzustellen. Hinzu kommt die noch zu erwartende Baupreientwicklung ab Anfang 2023 bis zur Mitte der Bauzeit (2. Quartal 2024). Unter der Annahme, dass die Baupreise bis zum 2. Quartal 2024, im Mittel um 1,83% je Quartal steigen, wäre eine weitere Preisentwicklung von 12,06% zu erwarten. Vom Stand der Kostenberechnung bis zum 2. Quartal 2024 ist daher mit einer Baupreientwicklung von rund 37% zu rechnen.

Tatsächlich ist zwischen der Kostenberechnung und dem vorliegenden Pauschalpreisangebot eine Baupreientwicklung von rund 34% festzustellen.

externe Fördermittel

Der Neubau wird als Effizienzgebäude 55 Erneuerbare Energien realisiert. Hierfür wurde von der KfW ein Zuschuss von maximal 1.672.300 EUR bewilligt.

Für die Sanierung von Dachflächen wurden Mittel gem. der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) beantragt. Es liegt ein Zuwendungsbescheid über bis zu 147.500 EUR vor.

Finanzierung

Beschlusssumme Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss	40.685.000 EUR
aktuelle Kostenprognose	46.495.000 EUR
noch benötigte Mittel	5.810.000 EUR
Abweichung zum AuF-Beschluss	14,28 %

Für die Fortführung des Bauvorhabens sind zusätzliche Mittel in Höhe von 5.810.000 EUR zur Verfügung zu stellen.

Mittelbereitstellung

in 2023	-5.000.000 EUR
in 2024	7.500.000 EUR
in 2025	2.000.000 EUR
in 2026	1.310.000 EUR
Gesamt	5.810.000 EUR

Terminstatus

Rückbau Aula und Sporthalle Süd	ist erledigt
Baubeginn	3. Quartal 2023
Fertigstellung	3. Quartal 2026

Anlagen:

Anlage 01 - Finanzierung