

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Eigenbetrieb SBO
Verantwortung:	Herr Reeh, Herr Jehn, Herr Schmidt, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Errichtung der Gesamtschule an der Knappenstraße; hier: Sachstandsdarstellung und Kostenberechnung nach Leistungsphase 3

Beratungsfolge

28.11.2024	Schulausschuss	Vorberatung
03.12.2024	Betriebsausschuss SBO	Kenntnisnahme
05.12.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Vorberatung
09.12.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung
29.01.2025	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Fortführung der Maßnahme.

Bezug**Drucksache Nr. B/17/0590-01 vom 03.05.2021**

„Anlassbezogene Schulentwicklungsplanung zur Sekundarstufe I in Oberhausen 2021“

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

SachverhaltFinanzielle Auswirkungen:

Mittel sind bislang wie folgt zum Entwurf 2025 ff. im investiven Haushalt angemeldet worden:
Finanzstelle 330003010600000 – Neue Schule

	HH 2025	HH 2026	HH 2027	HH 2028
785100 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	19.300.000	46.500.000	44.000.000	32.000.000

Im Haushalt 2024 sind Baukosten in Höhe von 5.800.000 EUR abgebildet, wobei ein Mittelabfluss von 3.800.000 EUR prognostiziert wurde. In den Jahren 2021 bis 2023 wurden bereits rd. 2.378.000 EUR verausgabt. Somit sind bis 2028 unter Beachtung des diesjährigen prognostizierten Mittelabflusses rd. 147.978.000 EUR eingeplant worden.

Die aktuellen Gesamtkosten gem. Kostenberechnung i. H. v. rd. 157.650.000 EUR liegen somit höher als der bisher angemeldete darstellbare Gesamtkostenrahmen. Die ausstehenden 9.672.000 EUR werden im Rahmen des Haushaltsanmeldeverfahrens 2026 ff in 2029 erfasst. Die bisherige Anmeldung der Jahre 2024 und 2025 ist entsprechend des zu erwartenden Mittelabflusses auskömmlich.

Einzahlungsbeträge sind nicht ausgewiesen. Zuschussmöglichkeiten seitens des Landes und/oder des Bundes liegen bislang nicht vor, werden aber fortlaufend durch die Verwaltung geprüft.

Begründung

Auf Basis der Erkenntnisse aus der anlassbezogenen Schulentwicklungsplanung gemäß § 81 Abs. 2 SchulG NRW hat der Hauptausschuss für den Rat der Stadt am 03.05.2021 beschlossen, eine neue Gesamtschule an der Knappenstraße auf dem Gelände der ehemaligen Hauptschule St. Michael zu errichten.

In mehreren Workshops wurde unter Beteiligung diverser fachkundiger Personen aus Politik, Schule und Verwaltung ein Anforderungskatalog für die neue sechszügige Gesamtschule entwickelt. In vergangener Zeit wurde der Frontalunterricht (die Lehrkraft steht vor der Klasse und erklärt die unterrichtlichen Inhalte) präferiert. Die bauliche Gestaltung von Schulen umfasste in der Regel eine Reihe von Klassenräumen, die mit einem Flur verbunden waren.

In Oberhausen sollen nun moderne pädagogische Konzepte umgesetzt werden können, was sich auch in der architektonischen Konzeption der Schulgebäude widerspiegeln soll, indem das Konzept der „Offenen Lernlandschaften“ umgesetzt wird. Diese Reformansätze (Raumgestaltung, Digitalisierung, etc.) wurden bei der Planung der neuen Gesamtschule an der Knappenstraße berücksichtigt.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurde ein Gesamtbudget im April 2022 in Höhe von rd. 85 Mio. EUR als Kostenrahmen, was die größte Art einer Kostenkalkulation darstellt, vorgegeben. Berücksichtigt wurde innerhalb dieses Kostenrahmens das Preisniveau aus April 2022. Die tatsächlichen Baukosten stehen erst dann fest, wenn die Ausführung folgt. Eine Baukostensteigerung von 3,5 % wurde prognostiziert. Ein Risiko-Budget wurde nicht einkalkuliert.

Nach der Vergabe der Architekturleistungen im März 2023 und den ersten Rückmeldungen zum Wettbewerbsbeitrag wurde dieser bisherige Entwurf des Architekturbüros überarbeitet. Der damalige Siegerentwurf umfasste eine höher zu errichtende Bruttogrundfläche als bei der Annahme erwartet wurde. Auf Basis dieser Fläche war mit Gesamtkosten in Höhe von 91 Mio. EUR zu kalkulieren.

Im März 2023 stand somit fest, welche Angaben für ein Leistungsverzeichnis zur Ausschreibung von Ingenieurleistungen gemacht werden konnten. Für die folgenden Leistungsphasen 1 bis 3 wurden ab Juni 2023 die Fachplaner vergeben, die in der Folge die Planungen des Architekturbüros im Detail ausgearbeitet haben.

Entwicklung bis zur Kostenberechnung

Im Rahmen der Kalkulation der Kostenschätzung wurde die Höhe der Baukostenindexsteigerung von 3,5 % auf eine Höhe von rd. 12 % angepasst.

Auf Basis der neuen Preisentwicklung wurde die Prognose auf 8 % vom aktuellen Preisniveau bis zum Vergabezeitraum (avisiert im 3. Quartal 2025) angepasst.

Unter Hinzunahme eines Risikobudgets von 10 %, um Preisschwankungen und Unvorhergesehenes abzufangen, erhöht sich das Kostenvolumen auf 109.850.000 EUR.

Diese Preisanpassung umfasste lediglich die geplante Kubatur aus dem Wettbewerbsentwurf. Im Planungsverlauf sind notwendige Technik- und Verkehrsflächen ausgeweitet worden. Diese unvermeidbaren Bedarfe haben die Fläche um 11 % und das Gebäudevolumen gar um 22 % erhöht.

Durch die Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfes wurden weitere kostenintensive Faktoren ermittelt, die zum Zeitpunkt des Architektenwettbewerbs noch nicht ersichtlich waren. Die Baugrube wird tiefer ausfallen müssen. Hierdurch steigen die Gründungskosten. Zudem wurde festgestellt, dass das Grundwasser höher liegt und somit eine Wasserschalung den Unterbau schützen muss. Ein Verbau ist zu errichten, um die Baugrube trocken und stabil zu halten als auch die benachbarten Grundstücke zu schützen. Ebenso muss die Deckenstärke angepasst werden. Mit den zusätzlichen Änderungen für die technischen Anlagen in den Freianlagen steigen die Kosten nochmals um rd. 10 Mio. EUR.

Die aktuellen Pläne liegen in Gänze der Verwaltung und SBO vor. Aufgrund der Größe sind der Anlage exemplarisch nur einzelne Ansichten aller Bauteile und die jeweiligen Grundrisse der Erdgeschosse beigefügt.

Die vom Büro Lorber Paul Architekten GmbH zusammengefasste Kostenberechnung nach der Leistungsphase 3 gem. HOAI wurde durch den Projektsteuerer Assmann GmbH geprüft und daraus ergibt sich aktuelles Bild:

KG 200	2.633.584,24 EUR
KG 300	78.197.703,84 EUR
KG 400	25.459.050,25 EUR

KG 500	4.349.854,66 EUR
KG 600	2.499.000,00 EUR
Zwischensumme	113.139.192,99 EUR
Bauindexsteigerung (9,4%)	10.635.084,14 EUR
KG 700 (HOAI)	19.543.550,15 EUR
Zwischensumme	143.317.827,28 EUR
Risikozuschlag nach Indexsteigerung (10 %)	14.331.782,73 EUR
Summe Kostenberechnung	157.649.610,01 EUR

(Stand Oktober/November 2024)

Anmerkung zur Kostenberechnung:

Bei der KG 200 sind die Abbruchkosten (ca. 1,2 Mio. EUR) in der Auflistung des Architekturbüros nicht eingerechnet worden.

Die KG 400 für die Technischen Anlagen des Neubaus beinhaltet die Kostenberechnung der Fachingenieure. Aus Zeitgründen konnte eine Prüfung durch den Projektsteuerer noch nicht erfolgen.

Die KG 600 beinhaltet eine Annahme der Kosten für die Einrichtungsgegenstände. Die Innenraumplanung hat noch nicht die für eine Kostenberechnung erforderliche Planungstiefe erreicht. Zudem ist die IT-Ausstattung aus dem Budget der Neuen Schule nicht inkludiert.

Zeitplan

Die Termingroßplanung ab Leistungsphase 5 des Architekturbüros Lorber Paul Architekten GmbH baut auf den Planungsterminplan bis Leistungsphase 4 auf. Der erhöhte Abstimmungsbedarf führte zu einer längeren Planungsphase, so dass unabhängig des Bauzeitenplanes eine Übergabe des Gebäudes im Mai 2028 nicht gehalten werden kann. Bei einer Umsetzung mit Einzelvergaben der verschiedenen Gewerke erwartet das Architekturbüro eine bauliche Fertigstellung Ende 2028.

Ehe alle Abnahmen mangelfrei erfolgt sind und eine Inbetriebnahme möglich ist, wird mit einer Übergabe des Gebäudes ab April 2029 kalkuliert. Ein zeitlicher Puffer ist hier nicht berücksichtigt. Infolgedessen sind wertbare Ausschreibungsergebnisse als auch termingerechte Arbeitsaufnahmen und mangelfreies Arbeiten für eine Übergabe zwischen den 30 einzelnen Gewerken in dieser zeitlichen Prognose vorausgesetzt. Probleme bei Koordinierungen dieser hohen Anzahl an Gewerken oder auch Insolvenzen einzelner Firmen können nicht ausgeschlossen werden. Verzögerungen durch verlängerte Lieferzeiten oder auch langanhaltende Schlechtwetterphasen würden bei der angegebenen Zeitplanung zwangsläufig zu weiteren Verschiebungen des baulichen Fertigstellungstermines führen.

GU-Alternative

Aufgrund der steigenden Kosten und des eng kalkulierten Zeitplans ohne Puffer für Unvorhergesehenes prüft die Verwaltung zusammen mit der SBO neben der Einzelvergabe der

143 verschiedenen Gewerke auch die Möglichkeit einer einzelnen Vergabe an einen General-
144 unternehmer ab der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung).
145
146 Über das Ergebnis der Prüfung zur Vergabeart wird die Verwaltung unaufgefordert den Rat
147 der Stadt in einer der nächsten Sitzungen informieren.
148
149

Anlage/n

- 1 - 2024-11-12 Anlage GSK_Ansicht, BT1 u BT2_Süd
- 2 - 2024-11-12 Anlage GSK_Grundriss, BT1, EG
- 3 - 2024-11-12 Anlage GSK_Grundriss, BT2, EG
- 4 - 2024-11-12 Anlage GSK_Grundriss, BT3, EG
- 5 - 2024-11-12 Anlage GSK_Grundriss, BT4, EG
- 6 - 2024-11-12 GSK_Ansicht, BT1, West
- 7 - 2024-11-12 GSK_Ansicht, BT2, Ost
- 8 - 2024-11-12 GSK_Ansicht, BT3, Ost
- 9 - 2024-11-12 GSK_Ansicht, BT4, West
- 10 - 2024-11-12 GSK_Flächenangaben_BGF_BRI nach DIN 277