TOP

Rat	30.11.2023

öffentlich

Vorlage Nr.	671/2023-6
Stand	17.11.2023

Betreff Mitteilung betr. Kostenprognose Neubau HBG

Sachverhalt

Mit Vorlage 545/2023-6 beauftragte der Schulausschuss am 15.08.2023 und der Rat am 17.08.2023 die Verwaltung die Planung fortzusetzen. Zwischenzeitlich wurde der Bauantrag eingereicht und die KG 200-500 konnten von ca. 74 Millionen auf 70,6 Millionen gesenkt werden. Zurzeit erfolgt durch den Generalplaner die Erstellung der Funktionale Leistungsbeschreibung, die Anfang 2024 veröffentlicht werden soll. Auf dieser Grundlage soll in einem 2-stufigen Verfahren (vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb) die Beauftragung des Generalunternehmers (GU) im September 24 erfolgen.

Die Verwaltung wurde beauftragt die Kostenberechnung um den Kaufpreis des Grundstückes (KG 100) sowie die Ausstattung des Gebäudes (KG 600) zu ergänzen. Des Weiteren sollten Annahmen zur Kostenentwicklung, GU-Zuschlag und Risikozuschlag getroffen werden. Ferner sollten die laufenden Kosten pro Jahr/Schüler unter Einbeziehung der Zinsbelastung ermittelt werden.

Die Verwaltung hat für die Leistung, KG 200-500 und anteilig KG 700, die der Generalunternehmer erbringen soll, 78 Millionen € kalkuliert. Mit den möglichen Zuschlägen für Preissteigerung, GU Zulage und Risikozulage können Kosten in Höhe von 120 Millionen € erreicht werden. Eine Konkretisierung der Kosten ist erst nach Angebotsabgabe der Generalunternehmer möglich.

Die aus den Investitionskosten resultierenden Ressourcenverbräuche insbesondere in Form von Abschreibungs- und Zinsaufwendungen führen zu Belastungen des Haushaltes im Nutzungszeitraum des Vermögensgegenstandes. Diese Belastungen sind unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung der städtischen Kosten- und Erlössituation im Kontext mit den gesetzlichen Vorgaben zum Haushaltsausgleich zu bewerten. Die Verwaltung erstellt aktuell eine erste grobe Einschätzung zur Haushaltsentwicklung, auf deren Basis erste Aussagen zur Leistungsfähigkeit getroffen werden sollen. Hierzu wird in einer Veranstaltung am 8.12.2023 sowie in den Ratsgremien berichtet.

Finanzielle Auswirkungen

Projektnummer: 5.000.478.700
Sachkonto: 783110

Kostenprognose:

KG 100 Grundstück	10.200.000 €	außerhalb Projektbudget (Amt7)
KG 200 Herrichten/Erschließen	600.000 €	
KG 300 Baukonstruktion	44.500.000 €	
KG 400 Technische Anlagen	19.000.000 €	

KG 500 Aussenanlagen	6.500.000 €	
KG 600 Ausstattung	3.700.000 €	außerhalb Projektbudget (Amt 13)
KG 700 Nebenkosten	16.000.000 €	Anteil GU ca. 7.Mio €
Summe Kostenberechnung	100.500.000 €	

Mögliche Zuschläge:	
Preissteigerung	9.500.000 €
GU Zuschlag	14.000.000 €
Risikozuschlag	18.000.000 €
Summe Zuschlage:	41.500.000 €
Gesamtkosten:	142.000.000 €

Die Zinsbelastung bei 142 Mio € liegt bei einer Finanzierung über 20 Jahre bei 2.330.455 €/Jahr. Die Nutzungskosten incl. Instandhaltung wurden von Assmann mit 1.549.421 €/Jahr ermittelt. Die üblichen Ansätze von 2,3% Betriebskosten und 1,2% für die Instandhaltung sind bei diesem Gebäude aufgrund der besonderen Energieeffizienz und der Verwendung besonders langlebiger Materialien zu hoch. Bei 1140 Schülern ergeben sich Kosten von 3.403 € pro Jahr.

Auswirkungen auf das Klima

1. Grundeinschätzung

☐ Mit dem Vorhaben ist keine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 3.
☒ Mit dem Vorhaben ist eine klimarelevante Wirkung verbunden. → weiter bei 2.

2. Klima-Test
Die mit dem Vorhaben verbundene klimarelevante Wirkung ist

☒ positiv
☒ negativ
→ weiter bei 3.

3. Begründung
Die Klimarelevante Wirkung ist durch die Verwendung von entsprechenden Baumaterialien (Holzhybridbau) optimiert, auf fossile Energien wird vollständig verzichtet, Dächer sind begrünt und mit PV ausgestattet, das Nachhaltigkeitszertifikat der DGNB prognostiziert einen Gold-Standard