

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

48 Fachbereich Bildung

Beteiligt:

65 Fachbereich Gebäudewirtschaft

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

Betreff:

Schulentwicklungsplan 2020 ff Grundschule Goldberg (Standort Franzstraße 75)

- Kostensteigerung der Maßnahme

Beratungsfolge:

30.11.2022 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

08.12.2022 Schulausschuss

15.12.2022 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 2.498.460 € werden im Rahmen der Haushaltsplanung für 2024/2025 berücksichtigt.

Kurzfassung

entfällt

Begründung

Nach Vorberatung im Schulausschuss hat der Rat am 23.06.2022 die Verwaltung mit der konkreten Planung der nachfolgend skizzierten Planungsvariante beauftragt (Vorlage 0523/2022):

Planung eines 4-geschossigen, eher kompakteren Baukörpers (27 m x 22,5 m). Auf der ersten Geschossebene ist die gesamte Verwaltung vorgesehen. Auf der zweiten Geschossebene die Pausenhalle/das Foyer, die beiden OGS-Gruppenräume sowie ein Förderraum und ein Entspannungsraum. Auf den Geschossebenen drei und vier sind jeweils die Unterrichtsräume (Klassen- und Differenzierungsräume) angeordnet. Die Differenzierungsräume befinden sich jeweils zwischen zwei Klassenräumen, sie können somit wechselseitig von beiden Klassen genutzt werden. Bedingt durch das vierte Geschoss verbleibt bei diesem kompakteren Baukörper ein größerer unbebauter Grundstücksanteil von rund 980 qm, wobei der überwiegende Teil als Schulhoffläche genutzt werden soll.

Die Kosten für die Herstellung des Schulgebäudes (ohne Außenanlagen) wurden überschlägig auf 5.959.500 € ermittelt.

Das Planungsvorhaben befindet sich aktuell am Ende der Leistungsphase 2. Zwischenzeitlich konnten alle Kosten durch die verschiedenen Fachplaner*innen berechnet werden, so dass sich nunmehr eine konkretere Kostenübersicht ergibt, die mit 8.857.960 € inklusive der Außenanlagen deutlich über der ursprünglichen Kostenschätzung liegt. Ursächlich hierfür sind trotz unveränderter schulfachlicher Planung verschiedene baufachliche Faktoren, auf die nachfolgend jeweils kurz eingegangen wird:

Neben Einzelaspekten ist zunächst die derzeitige Marktsituation im gesamten Bausektor mit Abstand der stärkste Preistreiber. So ist eine globale Preissteigerung durch die Coronapandemie, den Krieg in der Ukraine, die vorherrschende Energiekrise, die Störung von Lieferketten und den Rohstoffmangel festzustellen. Die hierauf entfallene Kostensteigerung beläuft sich auf 1.758.369 €

Zwischenzeitlich haben sich zudem hinsichtlich der Gebäudeausstattung neue Aspekte im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Energieversorgung ergeben, die auch die entsprechenden Diskussionen in den Gremien der Stadt Hagen aufgreifen:

- Es ist vorgesehen, die Schule mit einer Photovoltaikanlage sowie einer Lüftungsanlage auszustatten. Hinzu kommt eine reversible Wärmepumpe, d. h. die Wärmepumpe besitzt eine Kühlfunktion. Diese Funktion ermöglicht es, die zusätzlichen Wärmelasten zu reduzieren, welche in den Sommermonaten durch die Lüftungsanlage in das Gebäude getragen werden. Diese Funktion würde bei Einsatz der ursprünglich geplanten Gas-Brennwertheizung entfallen

bzw. müsste durch einen anderen Kälteerzeuger abgedeckt werden.

- Im Ergebnis würde im Hinblick auf die Wärmerzeugung gänzlich auf fossile Energie verzichtet. Der benötigte Strombedarf würde überwiegend selbst erzeugt. Teilweise könnte sogar überschüssiger Strom an die benachbarte Förderschule Gustav Heinemann abgegeben bzw. ins öffentliche Netz eingespeist werden. Die Berücksichtigung dieser zukunftsweisenden Technologien führt zunächst zu einer höheren Investition, die sich nach überschlägiger Einschätzung durch eingesparte Betriebskosten (Heizung und Strom) nach einigen Jahren amortisieren, danach sogar einen wirtschaftlichen Vorteil bringen wird. Nach einer 10-jährigen Vergleichsberechnung unter Berücksichtigung der Herstellungs- sowie Betriebs-/Verbrauchskosten ergeben sich für die Wärmepumpenanlage Gesamtkosten von rund 374.600 €, für eine Gas-Brennwertanlage Gesamtkosten von 460.400 €. Zusammenfassend kann das Schulgebäude mit dem jetzigen Energiekonzept überwiegend autark betrieben werden.
- Die Baumaterialien werden ebenfalls unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit vorgesehen. So soll das Gebäude eine Klinkeraußenfassade erhalten, die eine Nutzungsdauer von 70 Jahren hat. Alternativ käme eine Wärmedämm-Verbundsystem-Fassade in Betracht, die kostengünstiger wäre, jedoch auch eine deutlich kürzere Nutzungs-/Haltewertzeit von 25 Jahren aufweist. Hier wären regelmäßige Anstrich- und Wartungsarbeiten erforderlich.
- In der Kostenberechnung sind nunmehr auch die Kosten für den Außenbereich enthalten, die sich insgesamt auf 331.100 € belaufen.
- Zur Information werden auch die Kosten für die Erstausstattung der Schule mit einer Gesamtsumme von 408.295 € aufgeführt. Im Rahmen der Haushaltsplanung 2022/2023 hatte der FB 48 hierfür pauschal 400.000 € angesetzt, jedoch nicht als Teil der Baukostenschätzung.

Die einzelnen Positionen sind in der nachstehenden Aufstellung konkret aufgeführt. Zusammenfassend berücksichtigt die Planung im Punkt Energieeinsparung ein zukunftsweisendes Konzept, das auch modellhaft für zukünftige Bauten der Stadt stehen kann.

Abschließend der Hinweis, dass ein jetziger Verzicht auf die aufgeführten Standards überwiegend dazu führen könnte, dass eine spätere Berücksichtigung im dann vorhandenen Gebäude nur mit einem unverhältnismäßigen Arbeits- und Finanzaufwand, oder gar nicht möglich wäre.

Erläuterung Kostensteigerung / Zusammenstellung GS Goldberg Neubau

Kostenschätzung zur Vorlage 0523/2022:

Kostenschätzung => 5.959.500 €
(KG 200, KG 300, KG 400 und KG 700)

Bei der Kostenschätzung wurde eine Summe nach BKI von 1.800,00 € / m² angenommen.

Fazit

Die jetzt genannte Summe vom Architekturbüro Ende der Leistungsphase 2 von 8.857.960 € ist der Summe aus bekannter Kostenschätzung von 5.959.500 € gegenüberzustellen. Demnach müsste man die Differenz 2.898.460 € begründen. Dieser Betrag reduziert sich um 400.000 €, die von 48 für Möbel bereits für den Haushalt 2022/2023 angemeldet wurden, auf 2.498.460 €.

Zur weiteren Aufschlüsselung müssen folgende Kostenpunkte herausgerechnet werden, weil diese zum Zeitpunkt der Kostenschätzung durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft nicht berücksichtigt wurden, weil nicht bekannt oder geplant. Im Zentrum steht dabei die Berücksichtigung erneuerbarer Energien. In der Kostenschätzung ist man von einer 100 % Gasheizung ausgegangen. Ein Gründach wurde in der Schätzung vorab zur natürlichen Kühlung und Regenrückhaltung kalkuliert.

Allgemeine Kostensteigerung:

Auf die allgemeine Kostensteigerung entfällt der Betrag von 1.758.369 €

Folgende Kosten sind neu in der Kostenschätzung berücksichtigt:

KG 300 + 400:

PV-Anlage	52.360 €
Lüftungsanlage OGS u. Klassenräume	95.891 €
Luftwärmepumpe	159.500 €
abzüglich ersparte Herstellungskosten Gasheizung	-44.500 €
Klinker	137.445 €

KG 500 (Außenbereich)

Fahrradunterstellplatz	14.280 €
Spielgeräte	102.935 €
Technische Anlagen	213.885 €

KG 600 in Kostenschätzung FB 65 kein Ansatz

Möbel/Ausstattung	408.295 €
abzüglich Möbel/Ausstattung durch den FB 48 bereits für den Haushalt 2022/2023 angemeldet	-400.000 €

Zusatzkosten gesamt	740.091 €
---------------------	-----------

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

positive Auswirkungen (+)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen folgende Auswirkungen:

1. Auswirkungen auf den Haushalt

Kurzbeschreibung:

Neubau GS Goldberg an der Franzstraße 75 – Kostensteigerung durch externe Effekte (Corona, Krieg, Energiekrise, Lieferkettenstörung und Rohstoffmangel) und moderne/ nachhaltige Gebäudeausstattung, führt zur Mehrbelastung des Haushalts.

1.2 Investive Maßnahme in Euro

Teilplan:	2111	Bezeichnung:	Grundschulen	
Finanzstelle:	5.000.570	Bezeichnung:	Goldberg (Franzstr.) Baumaßnahmen	
Finanzposition:	785100	Bezeichnung:	Auszahlung für Hochbaumaßnahmen	
Finanzposition 5.000.570	Gesamt	2022	2023	2024
Einzahlung (-) 6nnnnn		x	x	x
Auszahlung (+) 7nnnnn	8.457.960€	2.979.750€	2.979.750€	2.498.460€*
Eigenanteil	8.457.960€	2.979.750€	2.979.750€	2.498.460€*

Bei steuerlichen Auswirkungen sind die Einzahlungen und Auszahlungen unter Abzug von Vor-/Umsatzsteuer angegeben.

Die im Haushaltsplan 2022/2023 eingeplanten Mittel sind für diesen Zeitraum ausreichend. Der fehlende Restbetrag in Höhe von 2.498.460€ ist im Rahmen der Haushaltsplanung für 2024/25 zu berücksichtigen.

*Dieser Betrag ergibt sich dadurch, dass die Mehrkosten von insgesamt 2.898.460 €, um den Betrag in Höhe von 400.000 € reduziert werden. (Dabei handelt es sich um Möbel, die bereits durch den FB 48 für den Haushalt 2022/23 angemeldet wurden.)

2. Auswirkungen auf die Bilanz

Aktiva:

Die Ausgaben in Höhe von 8.857.960 € stellen Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und sind in der Bilanz zu aktivieren, die sich wie folgt aufteilen:

Bezeichnung	Betrag	AfA-Laufzeit	AfA
Gebäude	8.066.205 €	70 Jahre	115.231,50 €
PV-Anlage	52.360 €	25 Jahre	2.094,40 €
technischen Außenanlagen	213.885 €	19 Jahre	11.257,11 €
Möbel/Ausstattung	408.295 €	15 Jahre	27.219,67 €

Spielgeräte/Fahrradunterstellplatz	117.215 €	10 Jahre	11.721,50 €
Gesamt:	8.857.960 €		167.524,17 €

Insgesamt ergeben sich daraus zunächst jährliche Abschreibungen i. H. v.
167.524,17 €.

3. Folgekosten in Euro:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	167.524,17 €
e) personelle Folgekosten je Jahr	
Zwischensumme	167.524,17 €
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	0 €
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	167.524,17 €

4. Steuerliche Auswirkungen

Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

5. Rechtscharakter

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Martina Soddemann
Beigeordnete

gez. Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____
