

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

20.03 Zentrales Finanzcontrolling

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

23.08.2022

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

01.09.2022

08.09.2022

Vorberatung

Entscheidung

## Schulzentrum - Budgeterweiterung

### Beschlussvorschlag:

Das Budget für die Modernisierung des Schulzentrums wird von bisher 51,93 Mio. € angehoben auf 64,535 Mio. €. Mit dem angepassten Budget ist – abgesehen von der Ergänzung der PV-Anlage - keine Erweiterung des Planungsumfangs verbunden. Der Finanzrahmen ist im Entwurf des Haushaltsplanes 2023 zu berücksichtigen.

Der 2. und 3. Bauabschnitt werden trotz der erheblichen Kostensteigerung weitergeführt.

Das erweiterte Budget dient ausschließlich dazu, die bei den bisher beauftragten Leistungen aufgrund der unvorhersehbaren Preisentwicklung bereits aufgetretenen und den noch auszuschreibenden Bauabschnitten 2 und 3 zu erwartenden Mehrkosten abzudecken, soweit diese die bisherigen Rückstellungen für Baurisiko und Preissteigerung übersteigen.

### Sachverhalt:

#### Bisheriger Kostenrahmen

Der Kostenrahmen (Budget) für die Erweiterung und Modernisierung des Schulzentrums wurde vom Rat auf Grundlage der Kostenberechnung vom 06.05.2021 mit 51,935 Mio. € beschlossen. Im Rahmen des Budgets wurde die Leistung durch verschiedene Projektänderungsanträge (187.235,51 €) mit Beschluss des Rates erweitert.

Das Budget wurde 2021 gebildet, indem die Bau- und Baunebenkosten zunächst auf Basis der Kostenberechnung mit aktuellen Preisen (Stand 05/2020) mit 43,555 Mio. € ermittelt wurden. Auf den Ansatz der Baukosten wurde eine Rückstellung von insgesamt 8,38 Mio. € aufgeschlagen, im Einzelnen ein Zuschlag für innerhalb der Bauzeit zu erwartende Preissteigerungen von 12 % der Baukosten (3,98 Mio. €) und ein weiterer Risikozuschlag für Unvorhergesehenes in der Bauausführung von 10 % der Bau- und Baunebenkosten (4,4 Mio. €).

Diese Kalkulation berücksichtigte die aufgrund von Erfahrungswerten der letzten Jahre zu erwartenden Effekte. Sie stellte unter damaligen Rahmenbedingungen eine „Kalkulation auf der sicheren Seite“ dar.

#### Erweiterung des Kostenrahmens

Inzwischen hat sich der gesamte Markt völlig verändert. Gründe sind eine in den Jahren 2020 /2021 noch überdurchschnittliche Nachfrage nach Bauleistungen, die durch die Corona-

Pandemie aus den Fugen geratenen globalen Produktions- und Logistikketten und seit Februar 2022 die durch den Ukraine-Krieg und die wirtschaftlichen Sanktionen ausgelösten explosionsartigen Kostensteigerungen bei Energie und vielen Rohstoffen.

Inzwischen sind 90 % der Leistungen des 1. BA (Neubauten Schulhaus und Mensa) vergeben/submittiert. Für die weiteren Leistungen des 1. BA liegen Leistungsverzeichnisse vor, die von den Architekten und Fachingenieuren mit aktuellen Preisen versehen wurden. Für die Fertigstellung des 1. BA werden 2,57 Mio. € aus der Rücklage benötigt. Der 1. BA kann daher ohne Budgeterhöhung fertiggestellt werden. Es verbleibt eine Rückstellung von 5,35 Mio. € für die Bauabschnitte 2 und 3 und das Abwicklungsrisiko im 1.BA.

Für den 2. und 3. BA sind 55 % der Leistungen inzwischen in Leistungsverzeichnissen erfasst und mit aktuellen Preisen versehen. Aus diesen LV ergeben sich Mehrkosten von 5,45 Mio. €. Die verbliebene Risikorückstellung reicht insofern erkennbar nicht aus.

Die übrigen Leistungen sind noch nicht in Leistungsverzeichnissen detailliert erfasst. Um den zum jetzigen Zeitpunkt zu erwartenden Gesamtkostenrahmen (aktueller Preisstand) zu erfassen, wurden die noch nicht ausgeschriebenen Leistungen auf der Grundlage einer Kostenberechnung mit im Schnitt 27 % Kostenindex hochgerechnet. Dies entspricht der Steigerung des Bundesbaukostenindex im Zeitraum von 2020 bis heute. Damit wären Gesamtkosten ohne Risikorückstellungen für Bauablauf und weitere Preissteigerungen von ca. 56,661 Mio. € sicher zu erwarten.

Um das Projekt weiterführen zu können, müssen weitere Risikorückstellungen zusätzlich budgetiert werden. Mit der Projektsteuerung wurde ein angemessener Zuschlag diskutiert. Wegen der völlig unklaren Marktsituation ist dieser nur sehr schwer abschätzbar.

Bei den Baunebenkosten aller Bauabschnitte wird ein prozentualer Aufschlag 3% (ca. 350 T€ brutto) unterstellt.

Hinsichtlich einer Risikorückstellung für die Baukosten 1.BA wurde abschließend ein prozentualer Ansatz von 7,5% (ca. 850 T€ brutto) gewählt.

Aufgrund der langen Zeit zwischen der jetzt anstehenden Neufestsetzung des Budgets und der finalen Fertigstellung der Bauabschnitte 2 und 3 sowie der erkennbar weiter steigenden Energie-, Material- und Transportkosten wird für diese Bauabschnitte eine weitere Rückstellung für Preissteigerungen von 15 % empfohlen.

Für das Baurisiko wird eine Rückstellung von 7,5 % (statt bisher 10%) empfohlen, die berücksichtigt, dass die Planung aller Bauabschnitte und der Bau des 1. BA inzwischen fortgeschritten sind.

Berücksichtigt man diese Zuschläge ist für einen neuen Kostenrahmen von 64,535 Mio. € die Anhebung des Budgets um 12,6 Mio. € erforderlich.

Da die Gesamtkosten auch ohne Risikozuschläge nicht mehr durch die Mittel der Veranschlagung 2022 und der Finanzplanung der kommenden Jahre gedeckt sind, ist vor Ausschreibung des 2. und 3. BA eine Anpassung der Finanzplanung im Rahmen der Haushaltssatzung 2023 erforderlich. Die Maßnahme kann daher nicht wie eigentlich vorgesehen im 4. Quartal 2022 ausgeschrieben werden, sondern erst im Frühjahr 2023. Terminlich ist das noch akzeptabel, allerdings werden die im Rahmenterminplan vorgesehenen und auskömmlich bemessenen Zeiträume für Inbetriebnahme und Umzug zwischen Fertigstellung des 1. BA und Baubeginn 2. BA auf ein absolutes Minimum reduziert.

### Alternativen und Empfehlung

Eine Änderung des Bauprogramms (Verzicht auf eine umfassende Modernisierung) ist zum jetzigen Zeitpunkt zwar möglich, aber unsinnig. Es würden zwar Baukosten eingespart werden können, die aber bei der Umplanung durch zusätzliche Baunebenkosten überkompensiert würden. Zudem könnte ein Teil der Förderung nicht mehr geltend gemacht werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt könnte die Maßnahme auch nach dem 1. Bauabschnitt gestoppt werden. Mit Mensa und Schulhaus werden neue Flächen geschaffen, die beiden Schulen dann deutlich mehr Raum bieten. Der Altbau ist dann auch noch für einige Zeit funktionsfähig. Auf die Neuordnung der funktionalen Zusammenhänge und die Barrierefreiheit müsste dann aber auf lange Zeit verzichtet werden.

Gegen einen Baustopp sprechen allerdings folgende Argumente:

- Es handelt sich um das wichtigste und mit Abstand größte Schulgebäude der Stadt. Mit der Modernisierung wird es umfassend auf künftige, sich möglicherweise noch ändernde Anforderungen vorbereitet, da es durch die Grundrissumgestaltung künftig flexibel nutzbar sein wird.
- Der Altbau hat erhebliche Mängel. Vor allem die Fenster müssen in den nächsten Jahren ausgetauscht, die Fassade (Luftdichtigkeit) saniert werden. Die Fenster sind nur vorübergehend bis zur anstehenden Sanierung noch mit den jetzigen Auflagen bei der Bedienung nutzbar. Viele technische Anlagen haben das Ende der Lebensdauer erreicht.
- Mit Austausch der Fenster ist in großen Teilen auch eine Schadstoffsanierung unumgänglich.
- Bisher zurückgestellte Mängel im Brandschutz wären dann sofort zu beheben.
- Notwendige Modernisierungen im Sinn von mehr Klimaschutz und weniger Energieverbrauch unterbleiben.
- Für den 2. und 3. BA sind im Städtebauförderungsprogramm 2022 5,5 Mio. € Förderung vorgesehen. Diese Förderung würde verfallen. Zu einem späteren Zeitpunkt dürfte es kaum mehr möglich sein, entsprechende Fördermittel zu erhalten.
- Das Projekt müsste später neu gestartet werden, was erheblichen Aufwand bei der Neuvergabe der Ingenieurleistungen nach sich ziehen würde. Die Planung müsste dann auch auf möglicherweise veränderte gesetzliche Standards umgestellt werden.
- Grund für die Kostensteigerung sind nur in begrenztem Umfang baukonjunkturelle Effekte. Material-, Energie- und Transportkosten werden in den nächsten Jahren hoch bleiben. Daher wird ein kurzzeitiger Baustopp, wie er in konjunkturell überhitzten Märkten Sinn machen könnte, hier keinen Vorteil bringen. Die Kosten für die Sanierung werden sich auch künftig mindestens in der heutigen Höhe ergeben.

Daher empfiehlt die Verwaltung, das Projekt trotz der hohen Kostensteigerung, der damit verbundenen Belastung des Haushalts und der Auswirkung auf andere Maßnahmen (verfügbare Gesamtmittel) fortzuführen und fertigzustellen.