

Beschluss-Vorlage 2024/0011 zur Sitzung am 23.01.2024  
des STADTRATES

TOP 7

öffentlich

**Betreff:** Ersatzneubau Kirchenschule und Haus für Kinder: Fortschreibung Projektbeschluss  
- Abschluss Leistungsphase 3 - Entwurf/Kostenberechnung

Finanzielle Auswirkungen?

**Ja**

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro Ca. 125 Mio

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2024

**im Investitions-HH**

**2024**

mit

**8,3 Mio**

**Euro**

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

2113-096100

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin

**wurde gehört**

**hat zugestimmt**

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Der Grundsatzbeschluss für eine 6-zügige Grundschule wurde am 10.05.2022 im Stadtrat gefasst.

In der Sitzung des Stadtrates am 21.03.2023 wurde auf Grundlage des Vorentwurfes (Leistungsphase 2) und der vertieften Kostenschätzung der Projektbeschluss für den Ersatzneubau einer 6-zügigen Grundschule, 3-fach Sporthalle, Hausmeisterwohnung und Haus für Kinder gefasst. Die genehmigten Projektkosten betragen 125.168.702 €.

Der nun vorliegende Entwurf der Planer wurde in Abstimmung mit den Nutzern (Schulleitung, Schulkindergarten, Integrativer Kinderhort, AWO und Küche) sowie unter Beteiligung von Amt V und hinsichtlich der beschlossenen Nachhaltigkeitskriterien weiterentwickelt und konkretisiert. (Anlage 1: aktueller Lageplan)

Gleichzeitig wurde ein Bebauungsplanentwurf für die Schule erstellt. Der Billigungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 16.01.2024 im Planungs- und Bauausschuss gefasst.

Aufgrund geänderter Förderbedingungen im März 2023 wurde das Heizungskonzept von einer Hack-schnitzelheizung zu einer Grundwasserwärmepumpe umgeplant.

In Folge des Verkehrsgutachtens und der beauftragten Verkehrsplanung wurde zur Erfüllung der Stellplatzsatzung eine Tiefgarage notwendig. Diese wurde im nichtunterkellerten Bereich des Hauses für Kinder umgesetzt.

Beide Änderungen gegenüber dem Vorentwurf wurden im Sachstandsbericht am 17.10.2023 (Vorlagennummer 2023/0383) dem Stadtrat vorgestellt und von diesem genehmigt.

### Flächen:

Der Ersatzneubau einer 6-zügigen Grundschule für 25 Klassen, inklusive 3-fach Sporthalle, Hausmeisterwohnung und Haus für Kinder mit Schulkindergarten (4 Gruppen), Integrativem Kinderhort (6 Gruppen) und Küche erhält zusätzlich im nichtunterkellerten Bereich eine Tiefgarage für 15 Stellplätze.

Die für die Gesamtbaumaßnahme erforderlichen Flächen, aufgeteilt auf die einzelnen Gebäudeteile ändern sich wie folgt:

	<b>NUF (1-7) in m<sup>2</sup></b>	<b>TF+VF in m<sup>2</sup></b>	<b>BGF in m<sup>3</sup></b>
Grundschule 6-zügig + 1 Deutschklasse Inkl. Aula, Mensa und Küche	6.210	3.090	10.800
3-fach Sporthalle + Hausmeisterwohnung	2.100	250	2.700
Haus für Kinder (HfK) Schulkindergarten (4 Gruppen) Integrativer Kinderhort (6 Gruppen) Inkl. Küche und Tiefgarage	2.460	620	3.710
<b>Summe (LP 3 – Entwurf)</b> (LP 2 – Vorentwurf)	<b>10.770</b> (10.803)	<b>3.960</b> (4.133)	<b>17.210</b> (16.982)

### Kosten:

Die Gesamtkosten für den Ersatzneubau der Kirchenschule als 6-zügige Grundschule mit 3-fach Sporthalle, Hausmeisterwohnung und HfK betragen nach Kostenberechnung des Architekten und der einzelnen Fachplaner sowie der Kontrolle durch den Projektsteuerer (Stand 11.01.2024)

ohne Baupreissteigerung und Risikozulage	107.066.193 €
mit Baupreissteigerung und Risikozulage	124.587.600 €.

Die Kosten für die Maßnahmen und Leistungen sind in sieben Kostengruppen erfasst und setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppen (KoGr) nach DIN 276:

KoGr 100: Freimachen des Grundstückes (z.B. Grunddienstbarkeiten)	0 €
- Hier fallen nach bisherigen Erhebungen keine Kosten an	

KoGr 200: Herrichten und Erschließen des Grundstückes	2.582.782 €
- Kosten für Erschließungen	
- Abbruch Bestand	
KoGr 300: Bauwerk/Baukonstruktion	47.092.124 €
- Ersatzneubau einer 6-zügigen Grundschule	
- mit 3-fach Turnhalle u. Hausmeisterwohnung	
- HfK (Schulkindergarten und Integrativer Kinderhort und Tiefgarage)	
KoGr 400: Bauwerk/Installationen, technische Ausrüstung	22.298.416
- PV-Anlage	
- Grundwasserwärmepumpe	
- Elektrik und Haustechnik	
- 3 Aufzüge (Grundschule, Turnhalle, HfK)	
KoGr 500: Außenanlagen	7.274.764 €
- Außenanlagen der Grundschule und des HfK	
- Errichtung von PKW- und Fahrradstellplätzen	
- Dach- und Fassadenbegrünung	
- Herstellen von Sportflächen mit erforderlicher Elektro- und Haustechnik	
KoGr 600: Besondere Maßnahmen, Ausstattung	2.928.905 €
- Lose Möblierung, Ausstattung und Sportgeräte	
KoGr 700: Baunebenkosten	24.889.203 €
- Nebenkosten, Honorare, Gebühren	
- Umzugskosten, Provisorien während der Bauzeit	
- Mehrkosten f. Unterbringung Hausmeister während der Bauzeit	
Summe KoGr 100-700	107.066.193 €
Die Gesamtkosten für das Projekt setzen sich wie folgt zusammen:	
- KoGr 100-700:	107.066.193 €
- Baupreissteigerungen während der Bauzeit (2024-2030)	9.491.442 €
- Reserve für Unvorhergesehenes von 7,5%	8.029.965 €
<b>Gesamtkosten Projekt:</b>	<b>124.587.600 €</b>
(Siehe hierzu Anlage 2, Seite 1-4)	

Aufgrund der derzeitigen Senkung von unter 0,5% der Kosten schlägt die Verwaltung, vor den Projektbeschluss bei 125.168.702 € zu belassen.

### Weiteres Vorgehen/Termine:

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 wird jetzt die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) erarbeitet.

Der Antrag auf Baugenehmigung wird mit Vorlage der schulaufsichtlichen Genehmigung (voraussichtlich noch im Januar 2024) des Vorhabens bis Ende Februar/März 2024 eingereicht.

Mit Vorliegen der Baugenehmigung wird bei den Fachplanern die Stufe 3 (Leistungsphase 5-7) beauftragt. Beim Projektsteuerer muss nach der Fortschreibung des Projektbeschlusses die Stufe 3 (Leistungsphase 4-7) beauftragt werden.

#### Voraussichtlicher weiterer Ablaufplan:

- Juni 2024: Beginn Abbruch alte Turnhalle, archäologische Untersuchungen
- Umzug Kiga Spatzennest in die Container an der Rosenstraße
- August 2024: Umverlegung Sparten, Geh- und Radweg, Abbruch Spatzennest
- Ca. Herbst: 2024: Beginn Bauarbeiten BA 1 (Bauteil A und B)
- Ende 2026/Anfang 2027: Ende BA 1, Umzug Schule 1./2. Klassenstufe in Gebäude A und B
- 2027: Umzug Schulkindergarten und Integrativer Kinderhort in ein Container-Provisorium an der Augsburger Str.
- 2027: Abriss alte Grundschule, Ganztags, Schulkindergarten, Integrativer Kinderhort, Verwaltung, Aula, Hausmeisterwohnung und Küche
- Ca. Ende 2028/2029: Fertigstellung BA 2 (Gebäude C und D)
- Abbruch der Mehrzweckhalle und des alten Schulgebäudes im Norden
- BA 3: Errichtung Haus für Kinder, Außensportflächen und Spiel-, Grün- und Parkflächen
- Ende der Maßnahme ca. 2030/2031

Die Kosten für die Gesamtbaumaßnahme fallen in den Jahren 2022-2031 an. In der aktuellen Finanzplanung 2024-2027 wurden Haushaltsmittel in Höhe von rd. 61,5 Mio Euro veranschlagt. Die weiteren Mittel werden dann ab 2028 ff. in der jeweiligen Haushalts- und Finanzplanung zu veranschlagen sein.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

##### Fortschreibung Projektbeschluss:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

Der Stadtrat beschließt, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs mit Kostenberechnung das Projekt "Ersatzneubau Kirchenschule mit 3-fach Turnhalle und Haus für Kinder" mit Gesamtkosten in Höhe von 125.168.702 € weiter zu belassen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, beim Projektsteuerer und den Planern jeweils die Leistungen der Stufe 3 abzurufen und noch fehlende Förderanträge zu stellen.

Abstimmungsergebnis:

Thorwächter Heike

genehmigt OB

Anlage 1 - aktueller Lageplan LP 3  
Anlage 2-Seite 1-4