Datum: 01.07.2021
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Hollatz, Angelika
 Aktenzeichen: 200.322
 Vorgang: Drucksache 2020/105 – GR(ö) vom 08.12.2020
 Drucksache 2021/037 – GR(ö) vom 23.03.2021

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Schul- und Sportcampus am Lützelbach
- Vorstellung der Vorplanung
- weiteres Vorgehen

Gemeinderat **20.07.2021** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:
 Präsentation Vorplanung, Stand 20.07.2021

Kommunikation:
 Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
 Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und der beauftragten Büros wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vorplanung inkl. der vorgezogenen Kostenberechnung zu und gibt die weitere Bearbeitung der Entwurfsplanung bis zur vorgezogenen Ausführungsplanung (Leistungsphasen 3-5) über alle Planungsdisziplinen frei.

Sachdarstellung:

Die Objektplanungsleistungen für den Neubau Sporthalle mit Mensa wurden nach einem zweistufigen Verhandlungsverfahren nach VgV im Sommer 2020 an das Büro Zoll Architekten aus Stuttgart vergeben.

Um eine solide Basis für das Neubauprojekt zu schaffen, hatte der Gemeinderat am 21.07.2020 entschieden, vor Planungsstart auf Basis der Konzeptstudie aus dem zweistufigen Verhandlungsverfahren verschiedene Varianten in einer Machbarkeitsstudie von Zoll Architekten untersuchen zu lassen. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurden am 08.12.2020 präsentiert und der Gemeinderat hat daraufhin entschieden auf der Grundlage der Variante 1 die weiteren Planungsschritte umzusetzen.

Im Frühjahr 2021 wurden die für die Projektumsetzung erforderlichen Fachplanungsdisziplinen ausgeschrieben und vergeben. Aufgrund der prognostizierten Planerhonorare, die jeweils unterhalb des EU-Schwellenwertes (214.000 € netto) lagen, wurden die Planungsdisziplinen nach den Richtlinien der UVgO ausgeschrieben. Im Einzelnen waren dies die Leistungen für

- Tragwerksplanung
- Fachplanung Heizung / Lüftung / Sanitär
- Fachplanung Elektro- / Fördertechnik
- Fachplanung Küchentechnik
- Fachplanung Brandschutz
- Fachplanung Bauphysik.

Mit der Vergabe der Fachplanungsleistungen im Gemeinderat am 23.03.2021 war das Planungsteam vervollständigt und hat umgehend die Bearbeitung aufgenommen. Die Planer und die Verwaltung mit Unterstützung der Nutzer arbeiteten intensiv an der Ausarbeitung der Vorplanung.

Am 22.06.2021 wurde die abgestimmte Vorplanung inkl. vorgezogener Kostenberechnung von den Architekten und Fachplanern termingerecht abgegeben. Die Vorplanung wurde vom Projektsteuerer Drees & Sommer sowie der Verwaltung plausibilisiert und ist in den wesentlichen Punkten vollständig. Die Präsentation der Vorplanung sowie die Ergebnisse der Plausibilisierung erfolgten durch das Projektteam im Bauausschuss am 30.06.2021.

Die Vorplanung ist in der in der Anlage beigefügten Präsentation, Stand 20.07.2021, dargestellt. Die Gesamtkosten für den Neubau (KG 200-700) belaufen sich nach Stand der Vorplanung und vorgezogenen Kostenberechnung auf ca. 17.800.000 Euro brutto (ohne Ansätze für Unvorhergesehenes und Baupreisentwicklung).

Aufgrund der aktuellen Corona-Situation bestehen derzeit erhebliche Marktschwankungen bei Materialpreisen. Teilweise sind Rohstoffe nahezu nicht erhältlich. Aus Sicht der Projektsteuerung kann daher aktuell kein seriöser und realistischer Ansatz für Unvorhergesehenes und Baupreisentwicklung angesetzt werden. Es wird aber prognostiziert, dass sich der Markt zum

Jahresende voraussichtlich wieder stabilisieren wird, so dass zum Baubeschluss (Abschluss der Entwurfsplanung) eine Prognose hierzu abgegeben wird.

Die Vorplanung ist so ausgelegt, dass maximal mögliche Fördermittel erzielt werden können. Eine Prognose der Fördermittel wird im nächsten Schritt im Zuge der Entwurfsplanung geklärt und zum Baubeschluss vorgestellt.

Weiteres Vorgehen:

In den zuvor genannten Gesamtkosten sind keine Optionen und Einsparpotentiale berücksichtigt. Es wird aber Aufgabe in der Bearbeitung der nächsten Planungsstufe sein, die Planung unter Berücksichtigung aller Fachdisziplinen kostenmäßig zu detaillieren und zu hinterfragen. Nachfolgende Optionen wurden in der Vorplanung betrachtet bzw. aus dem Planungsteam vorgeschlagen und stehen optional zur Verfügung:

Fachplanung HLS:

- Mehrpreis adiabate Kühlung: ca. 20.000 € netto

Fachplanung ELT:

- Erweiterung PV-Anlage um 88 kWp: ca. 132.000 € netto

Küchenplanung:

- Optionale Geräte: ca. 14.000 € netto

Termine:

Obwohl der Projektstart entgegen der ursprünglichen Planung nicht im Januar 2021, sondern erst im März 2021 erfolgen konnte, ist die ursprüngliche Terminalschiene immer noch eingehalten. Dies wurde durch einen erhöhten Einsatz des gesamten Projekt-Teams ermöglicht.

Nach dem Rahmenterminplan ist folgender weiterer Ablauf vorgesehen:

- 20.07.2021 – Grundsatzbeschluss im Gemeinderat
- Ende 2021 – Abschluss Leistungsphase 3 und Baubeschluss

Nach dem Rahmenterminplan kann mit einer Inbetriebnahme des Neubaus im Sommer 2024 gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass es sich um einen optimierten Ablauf handelt, der keine Puffer und keine Überarbeitungs- oder Optimierungszeiträume enthält. Sollte es zu größeren Überarbeitungen oder zu Optimierungsrunden kommen, wird der Rahmenterminplan entsprechend fortgeschrieben.