Stadt Troisdorf Datum: 03.12.2020
Der Bürgermeister
Az: 26.2/Bolinger

Vorlage, DS-Nr. 2020/1001 öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Sonderausschuss Neubau Schulzentrum Sieglar	16.12.2020			

Betreff: Vorstellung der Entwurfsplanung

Beschlussentwurf:

Der Sonderausschuss NGS beauftragt die Verwaltung auf Grundlage des vorgestellten Entwurfes die Planung fortzusetzen unter Berücksichtigung folgender Zusatzoptionen:
Option Nr. …….

Sachdarstellung:
In der ersten konstituierenden Sitzung des neuen Rates der Stadt Troisdorf am 17.11.2020 wurde ein Sonderausschuss gebildet um das Projekt Neubau Gesamtschule Sieglar effektiv und zielgerichtet zu unterstützen.

Der Generalplaner, das Planungsbüro pbr AG wurde beauftragt, bis Ende des Jahres 2020 die Entwurfsplanung der LPH 3 - in enger Abstimmung mit dem Projektteam und Nutzern - mit einer sachlich zutreffenden Kostenberechnung abzuschließen und durch den zuständigen Fachausschuss freigeben zu lassen.

Im Rahmen von regelmäßigen stattfindenden Koordinationsbesprechungen – die im Rahmen von Covid-19 von Präsentterminen erfolgreich auf Videokonferenzen umgestellt worden sind – wurde die Entwurfsplanung immer wieder angepasst und fortgeschrieben. Unterstützt wird das Projektteam in dem ganzen Prozess dabei durch den Projektsteuerer Kempen Krause Ingenieure (KKI).

Bereits am 29.09.2020 wurde von pbr ein erster Planungs-Zwischenstand dem Rat vorgestellt.

Im Zuge des Austauschs mit den Nutzern wurde folgende Punkte angesprochen, aber aus nachfolgenden Gründen nicht in der weiteren Planung verfolgt.

a) Waschbecken in den Klassenräumen
Mit Blick auf die digitale Ausstattung der Klassenräume sind die klassischen Tafelbecken in den Klassenräumen (außer in den Fachräumen) entfallen. Sollte es in Zukunft zu vergleichbaren Herausforderungen wie in der aktuellen Coronapandemie kommen, müssen alternative Hygienemaßnahmen, z.B. Desinfektionsmittel o.ä., zum

Einsatz kommen. Die Schule verfügt im aktuellen Planungsstand überdies über mehr Sanitärräume als der Istzustand. Die Mehrkosten in Höhe ca. 131.000 Euro brutto sind erheblich.

b) Einsatz von Gasflaschen in NW-Räumen
Bei der letzten Abstimmungsrunde mit der Schulleitung wurde das Konzept der Gasversorgung über ein 2-Flaschensystem vorgestellt. Dieses System der Reserveflasche ist ein geprüftes und zugelassenes System und wurde von der Schulleitung bestätigt.

c) Nutzung der Turnhalle 5 als Interimsmensa während der Bauphase
Da eine Aufrechterhaltung der vorhandenen Mensa während der Bau- und Abbruchphase kosten- und terminrelevante Auswirkungen auf die Gesamtmaßnahme hätte, wurde durch das Projektteam als Alternative angedacht und weiterentwickelt, die TH 5 temporär als Interimsmensa zu nutzen. Hierdurch können Zeit- und Kostenersparnisse erwirkt werden.

Von der Schulseite wurden wegen der fehlenden Kapazitäten im Schulsport Bedenken erhoben. Hier werden zurzeit auch im Austausch mit Schule noch Varianten und mögliche Lösungen geprüft.

In der Sitzung wird der Generalplaner die abgestimmten Entwurfsergebnisse vorstellen und die damit verbundene Kostenberechnung.

Gemäß Generalplanervertrag vom 18.11.2019 wurden für den Abschluss der LPH 3 folgende verbindlichen Kostenobergrenzen festgelegt:

KG 300 (Bauwerk) / KG 400 (TGA):

32.160.000,00 € brutto *(30 Mio. zzgl. 7,2 % Kostensteigerung nach BKI)*

KG 500 (Freianlagen):

6.368.505 € brutto *(5,62 Mio. zzgl. Parkplatz, zzgl. 7,2 % Kostensteigerung nach BKI)*

Mit der vorliegenden Kostenberechnung durch pbr AG ergeben sich für das Projekt, gemäß nachfolgender Aufstellung vom 30.11.2020, folgende Gesamtkosten für die Kostengruppen 300/400 und 500:

Vergleich Kostenschätzung -Kostenberechnung NGS Troisdorf -Gesamtübersicht Kostenberechnung/Bausoll pbr 30.11.20				
	Bausoll Euro brutto	**Kostenschätzung Euro brutto**	**Kostenberechnung Euro brutto**	Anmerkungen
K6300		21.898.807	21.932.712	
KG 400		10.208.249	9.102.209	
Interimsmaßnahmen		1.078.394	1.087.362	
Summe KG 300/400 /Interim	**32.160.000**	**33.185.450**	**32.122.283**	Das vorgegebene Budget laut Vertrag beträgt 32.160.000 Euro brutto für die K6 300 /400 und Interimsmaßnahmen. Dieses wird um ca. 37.500 Euro brutto unterschritten!
KG500		6.812.872	6.060.229	Bausoll lt. Angabe Amt 30 vom 18.6.2020 6.368.504,44 Euro inklusive Parkplatz. Die Kostenschätzung für den Parkplatz belief sich hierbei auf 621.137,16 Euro.
K6540 techn. Anlagen in Außenanlagen		552.451	1.158.725	836.385 Euro KG541 Abwasser 322.340 Euro KG546 (aus Kostenberechnung pbr)
Summe KG500	**6.368.504**	7.365.323	**7.218.954**	Das vorgegebene Budget wird um 850.450 Euro überschritten
abzüglich		708.619	661.349	Kosten für Bodenverbesserung und Deponie-kosten, die als unvorhersehbare Kosten zu bewerten sind, da zum Zeitpunkt der Fest-legung des Bausolls das Bodengutachten nicht vorlag!
abzüglich			209.908	Abzug für Mehrkosten Parkplatz. Erläuterung: Der Parkplatz liegt aktuell in der Kostenberechnung bei 896.916 Euro (967.602 Euro incl. KG 540) für 168 Stellpl. Die Erhöhung der Kosten zwischen Kosten-schätzung und Kostenberechnung liegt vor allem an der geänderten Erschließung des Parkplatzes von Norden vom Schwabenweg aus. Für diesen Anschluss sind umfangreiche Rodungs- und Erdarbeiten erforderlich. Die anteiligen LAGA-Kosten v. 67.871 Euro sind in der oberen Spalte erfasst
	6.368.505	**6.656.704**	**6.347.697**	Bei Abzug der unvorhersehbaren Kosten für Deponie und Bodenverbesserung sowie der erhöhten Parkplatzkosten wird das vorgegebene

Die Kosten für die KG 300/400 liegen innerhalb des Bausolls.
Die Mehrkosten im Bereich der KG 500 werden in der Präsentation durch pbr erläutert.

Es ist zu erwähnen, dass die Ausführung des Mehrgenerationsparks sowie der Umbau des Solitärgebäudes (Bauteil D) voraussichtlich förderfähig sind, gemäß dem IHK (integriertes Handlungs-konzept für Sieglar/Rotter See). In einer späteren Sitzung wird hier noch ausführlicher berichtet.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden der Verwaltung von pbr alternative Planungen vorgestellt die eine qualitative Aufwertung für das Gesamtprojekt bedeuten. Diese würden jedoch das Budget überschreiten und müssen daher durch einen politischen Beschluss entschieden werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung werden 12 Entscheidungsvorlagen mit Leistungen zur Verbesserung der Ausstattungsqualitäten durch pbr präsentiert, mit Begründung der Vor- und Nachteile, und mit voraussichtlichen Kosten hinterlegt und zwar:

KG 300

1.Ausstattung der Gebäude mit Aluminium- anstatt Kunststoff-Fenstern;
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **534.000 €**

2.Ausführung der abgehängten Decke in der Mensa mit einer hochwertigen Grid-Decke anstatt der bisher geplanten Systemdecke der Fa. Lindner
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **72.000 €**

KG 400

3.Ausführung der Plattenheizkörper als Plan-Heizkörper statt als Profil-Heizkörper
Die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca**. 57.000 €**

4.Ausführung der Deckenbeleuchtung in den Fluren mit Deckeneinbauleuchten als Langfeldleuchten anstatt der bisher geplanten Downlight-Beleuchtung
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca**. 54.000 €**

5.Ausstattung der Mensabeleuchtung mit zusätzlichen Leuchten für Prüfungssituationen
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **36.000 €**

6.Erweiterung der digitalen Schließanlage auf alle Innentüren (bisher Ausstattung aller Außentüren; Innentüren mit PZ-Schließanlage)
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **108.600 €**

KG 500

7.Ausstattung der Wegebeleuchtung im Außenbereich mi hochwertigen Lichtstelen (bisher LED-Mastleuchten Standard ST)
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **131.000 €**

8.Ausstattung des Mehrgenerationsparks mit 3 St.Outdoor-Sportgeräten zur Verbesserung des Freizeitangebotes incl. Bodenflächen mit Fallschutzbelag
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **40.000 €**

9.Einbau von Pflanzungen mit größeren Qualitäten im Bereich des Schulhofes zur Verbesserung des Sonnenschutzes
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **16.000 €**

10.Beauftragung der Entwicklungspflege für die gesamten Pflanzungen über die Fertigstellungspflege hinaus,
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **75.000 €**

11.Überdachung der Fahrrad-Stellplatzanlagen als zusätzlicher Wetterschutz
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca. **250.000 €**

12.Einfriedung der östlichen Grundstücksgrenze bei Bauteil A und B.
die Vor- und Nachteile wurden in der Präsentation von pbr vorgestellt:
Zusatzkosten ca**. 31.000 €**

Es wird hier um eine Entscheidung gebeten.

Im Zusammenhang mit der KG 500 werden durch pbr sowie die Verwaltung (Amt 66) unter **TOP 6** Alternativ-Vorschläge für die Parkplatzanlage vorgestellt.

Ausblick:

Unter der Voraussetzung der Zustimmung des Sonderausschusses zum vorgestellten Entwurf ergibt sich folgende weitere Terminplanung:

- Frühjahr 2021 - Einreichung des Bauantrages
- Ende 2021 - Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt (Bauteil A und B)
- ca. Sommer 2023 - Umzug der Schule in das neue Gebäude sowie Beginn des 2. Bauabschnittes (Bauteil C und D)
- ca. Frühjahr 2025 - Gesamtabschluss der Maßnahme

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordnete