

14

Gymnasium Kaiserin Theophanu Schule, Kantstraße 3

Neubau von Schulgebäude, Dreifachturnhalle und Erweiterungsbau Ganztagsbereich

hier: Stellungnahme zum Prüfbericht RPA-Nr. 2015/1138

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Prüfbericht schließt mit einer geprüften Summe i.H.v. 25.737.968 € brutto ab. Die Differenz zur eingereichten Summe i.H.v. 33.653.549 € brutto ergibt sich daraus das bereits abgeschlossene und abgerechnete bauvorbereitende Leistungen seitens des RPA nicht geprüft wurden.

Im Wesentlichen sind dies die:

- Grundstückskosten
- Kosten für den Abriss des ehemaligen Krankenhauses,
- Abriss Halle 60 a und noch ausstehende Mauerwerkssanierung-
- Errichtung von Auslagerungscontainern
- Umverlegung von öffentlichen Versorgungsleitungen.

Letzteres war in großem Umfang erforderlich, da durch die notwendige Zusammenlegung zweier Grundstücke die ehemalige Kantstraße überbaut wird. Hieraus ergibt sich die Differenz von rund 8 Mio €.

Die Gesamtkosten werden unter Punkt – bisherige Beschlüsse – i.H.v. 33,65 Mio € bestätigt, die Fortführung des Projektes wird von 14 empfohlen. Im Weiterplanungsbeschluss vom 08.04.2014 wurde bedingt durch die Erhöhung des Raumprogramms und den erforderlichen Grundstückskauf für das größere Gebäude bereits 31 Mio € anerkannt.

Der Hinweis auf den Planungsbeschluss i.H.v. 11,55 Mio € hat daher keinen Bezug mehr zur aktuellen Planung.

Die von 14 gewünschten ergänzenden Unterlagen konnte 26 leider erst in der 52 KW 2015 zusammenstellen. Der vereinbarte Termin zur Übergabe der Unterlagen wurde durch 14 abgelehnt, da der Prüfbericht bereits fertig gestellt war. Somit konnten diese Unterlagen nicht mehr in den Prüfbericht einfließen.

Erläuterung zu den einzelnen Kostengruppen nach DIN 276

Zu Absatz 1 Allgemein:

Ein Kostenvergleich mit den Kennwerten des BKI ist leider nicht möglich, da hier Sonderbauten bzw. Schulbauten im Passivhausstandard nicht gelistet sind. Die Kosten je m³ /BRI sind in den ergänzenden Unterlagen dargestellt und betragen im Einzelnen:

Klassentrakt	389,- €/m ³
Dreifachturnhalle	288,-€/m ³
Erweiterung Mensa	354,-€/m ³

Somit liegen die Kosten ca. 10% unter denen bisher abgerechneter Schulbauten. Dies ist erstens ein Indiz für eine wirtschaftliche Planung und zweitens der Tatsache geschuldet, dass dieses Projekt erheblich größer ist als die bereits fertig gestellten Bauvorhaben.

Kostengruppe 100 Grundstück

Der Nachweis der aktuellen Kosten (einschl. Notar, Gericht, Steuern etc.) liegen 26 vor und sind in der KB ausgewiesen und somit in den Gesamtkosten von 33,65 Mio enthalten.

Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen

Die aktuellen Kosten entsprechen weiterhin den Angaben in der Kostenberechnung .

Kostengruppe 300- Bauwerk – Baukonstruktion

Der Wettbewerbsentwurf, ein einspänniger Klassenbau wurde im Zuge der Planungsoptimierung in einen zweispännigen Klassenbau umgeplant. Hierdurch konnte die Fassadenfläche um ca. 40 % reduziert werden. Diese Planung war bereits Gegenstand des Weiterplanungsbeschlusses.

Der Neubau des Klassentraktes dockt an einer Stelle an den Bestand an. Die Durchbrüche erfolgen hier in Massivmauerwerk. Eine kostenrelevante Schadstoffbelastung kann daher ausgeschlossen werden. Daher wurde auf ein Schadstoffgutachten bewusst verzichtet.

Ein Bauzeitenplan war den dem RPA übergebenen Unterlagen beigelegt. Eine Aktualisierung erfolgt auf Grundlage der Vergaben.

Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen

Der Nachweis für den Passivhausstandard ist Bestandteil der Energiescheckliste. Die Bearbeitung der Energiecheckliste erfolgte parallel zur Prüfung der Kostenberechnung. Die Unterlagen liegen zwischenzeitlich vor.

Die hybride Lüftung, ergänzende Fensterlüftung als Stoßlüftung in den 5 Minutenpausen. ist für den Passivhausstandard so mit dem Gesundheitsamt und der Politik abgestimmt. Sie ist auch in der BQA der Gebäudewirtschaft festgeschrieben. Bedingt durch die hohe Personenzahl von 30 Schülern in einem Klassenraum, würde eine Dimensionierung der Lüftungsanlagen ohne die ergänzende Nutzung der Fensterlüftung zu einer Kostenexplosion im Schulbau führen. Daher ist die hybride Lüftung bundesweiter Standard im Schulbau.

Die Lärmemissionen der angrenzenden Industrieanlagen treten nur gelegentlich punktuell auf. Im derzeitigen Schulbetrieb ergab sich nutzerseitig noch keine Einschränkung des Unterrichts, obwohl die Bestandsgebäude nicht über eine mechanische Lüftungsanlage verfügen. Somit gibt es hier keinen Widerspruch zu der Erfordernis in den Unterrichtspausen die Fenster für eine Stoßlüftung zu nutzen.

Die Lüftungsanlage kann bei Bedarf in den Sommermonaten jederzeit in Betrieb genommen werden.

Bei den Lernzonen in den Fluren ist das Verhältnis Raumkubatur zur Schüleranzahl so günstig, dass eine mechanische Lüftung nicht erforderlich ist.

Ein Aufheizen der Schule nach den Ferien (Herbst und Winter) bzw. nach dem Wochenende über ein elektrisches Heizregister in der Lüftungsanlage ist unwirtschaftlich. Daher ist der Einbau einer minimierten konventionellen Heizungsanlage auch im Passivhaus erforderlich und so auch in der BQA festgeschrieben.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Photovoltaikanlage liegt aktuell vor und hat aus Zeitgründen den Prüfbericht des RPA leider nicht mehr erreicht.

Kostengruppe 500 – Außenanlagen

Das die angrenzende Parkanlage und der Spielplatz nicht erfasst sind ist richtig. Diese sind auch nicht Bestandteil des Schulbaus, sondern werden von 23/67 errichtet und finanziert. Die Verlegung des Wendehammers an der Hollweghstraße ist in Höhe 150.00,-€ in der KB erfasst. Die Angaben erfolgten hierzu von 66 und stehen in der Kostenberechnung unter KGR 200.

Versehentlich wurde der RPA-Akte ein nicht unterschriebener Entwurfsplan beigefügt. Eine einvernehmliche Abstimmung zwischen allen beteiligten Ämtern ist erfolgt.

Die Massenermittlung erfolgte in CAD. Diese Software lässt einen dokumentierten Massenausdruck z.B. wie in Excel nicht zu, jedoch steht das Endergebnis in der KB, lediglich der Rechenweg kann nicht ausgedruckt werden. Der pauschalierte Kostenansatz einiger weniger Positionen ist in der Lph 3 üblich, da sich diese Dinge erst im Zuge der Ausführungsplanung näher definieren.

Das mögliche Einsparpotential wird sich hier im Zuge der Ausschreibung ergeben. Das Material (Naturstein) und die Bepflanzung entsprechen dem Gestaltungsgedanken des Entwurfes des Wettbewerbsgewinners. Dies wurde vom Preisgericht und der Politik verabschiedet. Die mängelfreie Ausführung wird im Zuge der Arbeiten durch die Bauleitung kontrolliert und durch die VOB – Abnahme gewährleistet.

Der Erdaushub für die technischen Anlagen im Außenbereich ist im Gewerk Rohbau enthalten.

Kostengruppe 600 Ausstattung und Kunstwerke

Zu den Angaben der KGR 600 kann 26 keine Angaben machen, da dies im Planungsbereich bei 40 angesiedelt ist.

Kostengruppe 700 – Baunebenkosten

Die der KB beigefügte, umfangreiche Auflistung der Baunebenkosten, bestätigt den bisher von 26 angesetzten pauschalen Kennwert von 29%.

Die Aufteilung der Honorare nach den einzelnen Bauteilen würde in den Verträgen zu höheren Honoraren führen. Deshalb wurde bewusst darauf verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen



Siegfried Moreyko