

## Vorlage Nr. 139/25

Betreff: **Neubau Elsa-Brändström-Realschule - Aktueller Sachstand zu Kosten und Bauzeit**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Bau- und Mobilitätsausschuss	08.05.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Frau Jaske
------------------------------	------------	--------------------------	-------------------------------

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 23	Bildung
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Produktgruppe 85	Schulen
Ziele Unser Rheine 2030	Bildung

### Finanzielle Auswirkungen

- Ja       Nein  
 einmalig       jährlich       einmalig + jährlich

#### Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

#### Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	93.198.300 €
Eigenanteil	93.198.300 €

### Finanzierung gesichert

- Ja       Nein  
durch  
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 52100010201003 (alt: 5202-950)  
 sonstiges (siehe Begründung)

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bau- und Mobilitätsausschuss nimmt den aktuellen Kostenstand und die Ausführungen zur Bauzeit zur Kenntnis zur Kenntnis.

### **Begründung:**

#### **Kostenprognose Gesamtkosten**

Die Höhe des zuletzt im Bau- und Mobilitätsausschuss genannten Budgets für den Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle betrug 101.164.572 € (Vorlage 184/23/1). Durch die Reduzierung des Raumprogramms der Sporthalle konnten Einsparungen erzielt werden (Vorlage 175/24).

Aktuell (Stand 22.04.2025) beläuft sich die Prognose der Gesamtkosten der Kostengruppen 200-700 für Schulgebäude und Sporthalle gemeinsam auf 93,2 Mio. € brutto. Somit wird das Budget in Höhe von 101,2 Mio. € brutto voraussichtlich um ca. 8,0 Mio. € unterschritten.

Die Kosten des Schulgebäudes und der Sporthalle werden in den Kostengruppen 200 - 600 getrennt ermittelt und fortgeschrieben.

Die aktuelle Kostenprognose des Schulgebäudes setzt sich zusammen aus bereits erteilten Hauptaufträgen, Nachträgen, inkl. anteiligen Kostenanschlägen und anteiligen Kostenberechnungen.

Da für die Sporthalle noch keine Leistungen der Hauptgewerke ausgeschrieben wurden, handelt es sich hierbei um eine Kostenberechnung nach Leistungsphase 3 der Architekten. Diese Kosten wurden gemäß DIN 276 nach dem Bauteilprinzip ermittelt.

Für das Schulgebäude wurden bereits verschiedene Aufträge vergeben bzw. submittiert:

Kostengruppe 300 Bauwerk-Baukonstruktion ~ 60 % der progn. Kosten  
(Erdarbeiten, Wasserhaltung, Rohbauarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Fassadengerüst, Fenster-/Verglasung/Sonnenschutz)

Kostengruppe 400 Bauwerk Technische Anlagen ~ 72 % der progn. Kosten  
(Geothermie, Blitzschutz, Heizungsarbeiten, Sanitärarbeiten, Lüftungsanlage, Elektroinstallation, Mittelspannung/Kompaktstation, Aufzugsanlagen)

Für die Kostengruppe 700, Baunebenkosten, ist weiterhin der prozentuale Anteil der Kostenberechnung aus 2024 enthalten. Der Wert von 29,5 % war analog zum Rathauszentrum gewählt worden. Die aktuellen Honorarverträge lassen hier keine wesentliche Veränderung erkennen, so dass keine Anpassung bzw. keine Indexierung vorgenommen wurde.

		Kostenprognose (brutto)		
		Schul- gebäude	Sporthalle	Summe
KG 100	Grundstück			
KG 200	Herrichten Erschließen			
	Summe KG 200	674.445 €	395.055 €	1.069.500 €
KG 300	Bauwerk-Baukonstruktion			
	Summe KG 300 (inkl. KG 363 und Indexanpassung)	31.405.706 €	12.791.922 €	44.197.628 €
KG 400	Bauwerk Technische Anlagen			
	Summe KG 400 incl. Index	12.928.136 €	4.156.886 €	17.085.022 €
KG 500	Außenanlagen			
	Summe KG 500 inkl. Kostenstei- gerung	4.119.735 €	906.639 €	5.026.374 €
KG 600	Ausstattung, feste Einrichtung			
	Summe KG 600 inkl. Kostenstei- gerung	2.318.431 €	166.113 €	2.484.545 €
KG 700	Baunebenkosten			
	Summe KG 700	17.283.291 €	5.478.077 €	22.761.368 €
	Zwischensumme Neubaukosten	68.729.745 €	23.894.692 €	92.624.437 €
	weitere Baukosten, Anbindung Verkehr -Busspur, B-Plan etc.			
	Zwischensumme weitere Bau- kosten/weitere Kosten	573.815 €		573.815 €
	<b>Projektkosten</b>	<b>69.303.560 €</b>	<b>23.894.692 €</b>	<b>93.198.252 €</b>

Der Vergleich der Kostenprognose mit den o. g. Vorlagen kann der Anlage entnommen werden.

Die derzeitige Prognose der Gesamtkosten ist auf die aktuelle Baukonjunktur zurückzuführen. Im Vergleich zu den letzten beiden Jahren steigt die Anzahl der sich an den Ausschreibungen beteiligenden Firmen deutlich an.

Außerdem stellt die Größenordnung des Projektes einen attraktiven Faktor dar.

Die Mehrheit der bisher beauftragten ausführenden Firmen hat den Firmensitz in einem Umkreis von 100 km bis max. 180 km. Beteiligungen von Firmen mit ausländischem Firmensitz erfolgten bisher nicht.

Aufgrund der Differenz zwischen der Kostenprognose und der Kostenberechnung aus 2024, wurden die Kosten der Sporthalle nicht zusätzlich indexiert.

### **Bauzeiten**

Das **Schulgebäude** befindet sich derzeit in der Phase des Rohbaus. Keller, Kriechkeller und Sohlbereiche sind in wesentlichen Teilen bereits fertiggestellt. Erste Stützen werden im Erdgeschoss erstellt. Der Rohbauer bedient die Baustelle mit drei Obendreher-Kranen. Täglich sind hier >25 Mitarbeiter auf der Baustelle tätig, bei der Erstellung der Bewehrung noch weitere. Der Blitzschutzbauer arbeitet Hand in Hand mit dem Rohbauer. Absehbar werden erste Teilbereiche der Baugrube wieder angefüllt werden. Dabei sollen auch die Grundleitungen in unmittelbarer Nähe des Gebäudes verlegt werden

Die Geothermie ist mit den Bohrtätigkeiten fertig, die Verbindungsanschlüsse zum Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden.

Trotz der Verzögerungen zu Beginn der Bauphase durch die im Boden vorgefundenen Schlacken und die erforderlichen zusätzlichen Aufmietungen und Sortierungen der Erdmassen, ist die Baustelle für das Schulgebäude wieder (fast) planmäßig innerhalb des Bauzeitenplanes. Der aktuelle Plan sieht die Übergabe des Gebäudes nach den Herbstferien 2026 vor.

Die Baustelle der **Sporthalle** steht noch ganz am Beginn der Ausführungsphase. Zurzeit findet der Abbruch des Hallengebäudes statt. Danach werden reguläre Hausanschlüsse für die Obdachlosenunterkünfte erstellt und das Trafogebäude der Stadtwerke wird einschl. der Zuleitungen verlegt.

Bekannt ist, dass sich entlang des Bahndamms ein Geländebereich mit Auffüllungen befindet. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse und der unmittelbaren Nähe zur Salzbergener Straße werden spezielle Tiefbaumaßnahmen erforderlich sein, wie eine Spundwand, Wasserhaltung und sog. Rüttelstopfsäulen (Gründung).

Die Ausschreibungen für den Rohbau und den Spezialtiefbau befinden sich in der Vorbereitung. Dabei bildet die Grundlage die abgeschlossene Leistungsphase 3 des Statikers und der übrigen Fachplaner. Der Bauantrag ist eingereicht, die Erteilung der Baugenehmigung folgt als nächstes (Abschluss der Leistungsphase 4). Die Ausführungsplanung ist bei allen Fachplanern gestartet, aber noch nicht abgeschlossen. Derzeit ist geplant, dass der Rohbauer Anfang 2026 starten wird. Die Fertigstellung der Sporthalle wird voraussichtlich Ende 2027 sein.

Sollte insbesondere die Ausschreibung der Rohbauarbeiten auf der Grundlage einer abgeschlossenen LP5 des Statikers erfolgen, würde sich die Bauzeit um ca. 4 Monate verschieben/verlängern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Haushaltsplan 2025 sind für die Umsetzung des Projektes „Elsa-Brändström-Realschule - Neubau“ (Investitionsnummer 52100010201003, alt: 5202-950) für die Jahre 2025 bis 2027 Mittel in Höhe von 85,9 Mio. € veranschlagt worden. Zusammen mit einer Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr in Höhe von 10,59 Mio. € stehen für die Maßnahme somit aktuell noch rund 96,490 Mio. € für die Maßnahme zur Verfügung.

Anlage

EBR Kostenprognose Übersicht Stand 2025\_0422