

KG	Titel	Zwischensummen Brutto	Gesamtsummen Brutto
Projektvorbereitung und Bauherrenaufgaben			7.482.707,19 €
Kostenberechnung bzw. Kostenfeststellung			
100	Grundstück	5.320.648,15 €	
200	Vorbereitende Maßnahmen	nicht relevant	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	152.287,41 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	66.105,58 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.966,05 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht relevant	
700	Baunebenkosten	1.939.700,00 €	
800	Finanzierung	nicht berücksichtigt	
<i>Kostengrundlage Ausgaben, Kostenermittlungen Fachplanungen, Kostenstand Q2/2024</i>			
Teilprojekt 1 - Schadstoffsanierung, Rückbau, Bodensanierung			6.910.375,00 €
Kostenberechnung			
100	Grundstück	nicht berücksichtigt	
200	Vorbereitende Maßnahmen	4.962.300,00 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	330.000,00 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	228.500,00 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	7.500,00 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht relevant	
700	Baunebenkosten	1.382.075,00 €	
800	Finanzierung	nicht berücksichtigt	
<i>Kostengrundlage Kostenermittlungen Fachplanungen, Kostenstand Q2/2024</i>			
Teilprojekt 2 - Neu- und Umbau 7. Gesamtschule durch Totalunternehmer (TU)			101.473.680,00 €
Kostenschätzung			84.561.400,00 €
		<i>inkl. TU-Zuschlag</i>	
		<i>ohne TU-Zuschlag</i>	
100	Grundstück	nicht relevant	
200	Vorbereitende Maßnahmen	nicht relevant	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	46.219.600,00 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	20.789.300,00 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.165.400,00 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht berücksichtigt	
700	Baunebenkosten	14.387.100,00 €	
800	Finanzierung	nicht berücksichtigt	
	Zuschlag Totalunternehmer 20%	16.912.280,00 €	
<i>Kostengrundlage BKI, Kostenstand Q1/2022, indiziert auf Q1/2024</i>			
Gesamtaufstellung			115.866.762,19 €
		<i>inkl. TU-Zuschlag</i>	
100	Grundstück	5.320.648,15 €	
200	Vorbereitende Maßnahmen	4.962.300,00 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	55.945.807,41 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	25.241.765,58 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.809.946,05 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht berücksichtigt	
700	Baunebenkosten	20.586.295,00 €	
800	Finanzierung	nicht berücksichtigt	
Gesamtaufstellung			98.954.482,19 €
		<i>ohne TU-Zuschlag</i>	
100	Grundstück	5.320.648,15 €	
200	Vorbereitende Maßnahmen	4.962.300,00 €	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	46.701.887,41 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	21.083.905,58 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen	3.176.866,05 €	
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht berücksichtigt	
700	Baunebenkosten	17.708.875,00 €	
800	Finanzierung	nicht berücksichtigt	

Ergänzung zum Kosten- und Finanzierungsteil, Drucks.-Nr.: VO/0943/24

Auf Basis der Kostenberechnung für das Teilprojekt 1 sowie auf Basis der Kostenschätzung für das Teilprojekt 2 von Juli 2024, inkl. einer Indexierung von 8,5 % pro Jahr in den Jahren 2025 und 2026 sowie 5 % im Jahr 2027, belaufen sich die Kosten für die 7. Gesamtschule am Standort Bockmühle nach heutigem Kenntnisstand auf 134,9 Mio. Euro. In dieser Summe ist ein in solchen Vergabeverfahren möglicher TU-Zuschlag von 20 % berücksichtigt.

Das nachrichtliche Risiko wird pauschal gemäß Kostenermittlung mit 25 % der Kosten (auf Basis der Kostenberechnung inklusive Indexierung) mit 4,5 Mio. Euro für das Teilprojekt 1 sowie mit 15% der Kosten (auf Basis der Kostenschätzung inklusive Indexierung) mit 17 Mio. Euro auf das Teilprojekt 2 angegeben.

Im Wirtschaftsplan 2024 des GMW, Maßnahme M-18-00101 des Vermögensplans, ist die Baumaßnahme mit einer Gesamtsumme von 90 Mio. Euro, davon 2,45 Mio. Euro für 2024, berücksichtigt. Der darüber hinaus gehende Betrag i. H. v. 44,9 Mio. Euro muss im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2025 inklusive Folgejahre berücksichtigt werden. Der Betrag ist zudem in der Haushaltsplanung 2026/2027 inklusive Mittelfristplanung entsprechend zu berücksichtigen. Zudem wird im Wirtschaftsplan 2025 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 123,1 Mio. Euro aufgenommen. Die Finanzierung steht unter dem Vorbehalt des Beschlusses des Wirtschaftsplanes 2025.

Im Haushaltsplan 2024/2025 sind für die Jahre 2024 und 2025 insgesamt 36,8 Mio. Euro Kreditmittel eingeplant, in der mittelfristigen Planung bis 2028 43,9 Mio. €. Damit sind die Mittelabflüsse für 2025 finanziert. Ab 2026 wird der Haushaltsplan entsprechend angepasst. Der zusätzlich benötigte Kreditbedarf von rund 60 Mio. Euro muss in den Folgejahren eingeplant werden, damit die Maßnahme ausfinanziert ist.

Zusammenfassend dargestellt, belaufen sich die Gesamtkosten (KG 100-700) für den Neu- und Umbau für die 7. Gesamtschule, unter Berücksichtigung der Kosten für die schulische Ausstattung (KG 600), geschätzt somit auf insgesamt 157,7 Mio. Euro. Für die fertiggestellte Schule ist nach heutigem Kenntnisstand mit einer Startmiete von jährlich 8,5 Mio. Euro sowie voraussichtlichen jährlichen Betriebskosten, basierend auf vergleichbaren Nutzungsflächen, von 615.000 Euro zu kalkulieren.

Appendix:

Appendix 1 - Erläuterungsbericht Gegenüberstellung Kostenentwicklung
Appendix 2 - Gegenüberstellung Kostenermittlungen Neu- und Umbau 7. Gesamtschule

Appendix 1 - Erläuterungsbericht Gegenüberstellung Kostenentwicklung

Ausgangssituation

Gemäß Kostendimension von September 2022 sieht der Haushaltsplan 2023 für die 7. Gesamtschule Kosten in Höhe von 65.024.012 € bzw. 92.175.776 € inkl. Baukostensteigerung, zzgl. nachrichtlichem Risikoaufschlag, vor.

Auf Grundlage von aktuellen Erkenntnissen und zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen wurde im Juni 2024 eine Kostenschätzung aufgestellt, die Kostenschätzung 2024 weicht von der Kostendimension 2022 ab. Die Kostenschätzung 2024 wurde mit Kosten in Höhe von 115.866.762 € bzw. 134.118.992,26 € reine Bausumme inkl. Baukostensteigerung, ohne Kosten für Festeinbauten, zzgl. nachrichtlichem Risikoaufschlag, aufgestellt. Hinzu kommen die Kosten für die schulische Ausstattung in Höhe von 22.784.289,36 €. Zusammenfassend dargestellt, belaufen sich die Gesamtkosten (KG 100-700) für den Neu- und Umbau für die 7. Gesamtschule, unter Berücksichtigung der Kosten für die schulische Ausstattung (KG 600), geschätzt somit auf insgesamt 157.700.672,62 €.

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit und zur Plausibilisierung der Kostenermittlungen aus 2022 und 2024 wurden diese unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Rahmenbedingungen und der aktuellen Verfahrensweise zur Berücksichtigung von zukünftigen Baukostensteigerungen sowie Risikoaufschlägen bzw. projektspezifischen Kosten auf einen vergleichbaren Stand gebracht.

Grundlagen

Um die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes Bockmühle 12-18 mit einem mehrgeschossigen Neubau und durch Umnutzung von Teilen des ehemaligen Art-Hotels zu prüfen, wurde die erste Machbarkeitsuntersuchung in 2018 auf Basis der 6. Gesamtschule, Uellendahl-Katernberg, als Flurschule entwickelt. Die erste Machbarkeitsuntersuchung diente zur Ermittlung einer groben Projektidee und zur Ermittlung einer vorläufigen Kostendimension.

Für den Bestand wurden überschlägig rd. 6.108 m² Brutto-Grundfläche als nutzbare Bestandsflächen ermittelt. Das Kellergeschoss und das Dachgeschoss blieben unberücksichtigt, da hier keine hochwertige Schulnutzung vorgesehen werden kann. Für den Neubau als reine Flurschule wurde ein Flächenbedarf von rd. 12.425 m² Brutto-Grundfläche angesetzt. Die Gesamt Brutto-Grundfläche für Neu- und Umbau betrug 18.533 m² ohne Keller- und Dachgeschoss des Bestandes. Eine Bedarfsplanung, vollständige Bestandsunterlagen, Substanzuntersuchungen der Bestandsgebäude (Art-Hotel und Fabrikhallen) und eine Orientierende Gefährdungsabschätzung aufgrund von vermuteten Altlasten im Baugrund lagen 2018 noch nicht vor.

Im Rahmen der Grundstücksankaufsverhandlungen wurden im Jahr 2019 in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Wuppertal gutachterliche Untersuchungen zur Abschätzung einer Gefährdung durch Altlasten am Standort durch den vorherigen Eigentümer in die Wege geleitet. Die Gefährdungsabschätzung diente u.a. als Grundlage für eine altlastenrelevante Wertermittlung für die Veräußerung des Grundstückes. Der Grundstücksankauf durch die Stadt Wuppertal wurde dann Mitte 2021 vollzogen und die Schlüsselübergabe erfolgte im Juli 2021. Nach Eigentumsübergang an die Stadt Wuppertal erfolgten im Gebäudebestand gutachterliche Untersuchungen zur statischen Bestandsermittlung und zur technischen Erkundung von Schadstoffen. Auf Grundlage der Bodenuntersuchungen und den gutachterlichen Bestandsuntersuchungen ist die Beauftragung der notwendigen Fachplanungsleistungen für die Schadstoffsanierung, die Rückbauarbeiten und die Bodensanierung erfolgt.

Parallel zu der Standortsuche wurde als Grundlage für die Bedarfsplanung für eine 6-zügige Gesamtschule im Wuppertaler Osten die Phase Null unter Beteiligung des Stadtbetrieb Schulen, des GMWs und pädagogischen Fachleuten ab 2019, mit Unterbrechungen aufgrund der Corona-Pandemie, bis Ende 2021 durchgeführt. Das im Rahmen der Phase Null erarbeitete pädagogische Konzept diente als Grundlage für die Erstellung des Raumprogramms. Das pädagogische Konzept sieht offene Lernbereiche für die Sekundarstufe I und Sek II vor. Das Raumprogramm wurde 2022 in Abstimmung mit dem damaligen Schuldezernenten der Bezirksregierung Düsseldorf, dem Stadtbetrieb Schulen, dem GMW unter Begleitung der externen Projektsteuerung konkretisiert. Auf Grundlage des Phase Null Ergebnisberichts wurde eine Vorplanung erstellt und diese zur Klärung des Planungsrechts als Bauvoranfrage im November 2022 bei der Genehmigungsbehörde eingereicht.

Im Rahmen der Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung für das Totalunternehmerverfahren wurden im Mai 2024 die Bedarfe für die 7. Gesamtschule mit dem Stadtbetrieb Schulen, dem GMW und pädagogischen Fachleuten, weiter konkretisiert. Nach Abstimmung mit dem neuen Schuldezernenten der Bezirksregierung Düsseldorf, dem Stadtbetrieb Schulen und dem pädagogischen Schulberater, wird für die Oberstufe statt offenen Lernbereichen, eine Kursraumstruktur vorgesehen. Nach interner Abstimmung auf Dezernatsebene und mit dem pädagogischen Schulberater wurde die Kursraumstruktur für eine mehrzügige Oberstufe als besser geeignet erachtet. Das Raumprogramm wurde dahingehend angepasst. Da diese Änderung frühzeitig abgestimmt wurde, hat diese Änderung keinen Einfluss auf Kosten und Termine.

Flächenentwicklung

Die Abweichungen in den Flächen für den Bestand ergeben sich aus den tatsächlich ermittelten Brutto-Grundflächen auf Grundlage von Bestandsunterlagen und Bestandsaufnahmen. Die bisher nicht berücksichtigten Flächen im Keller- und Dachgeschoss wurden in die Flächenberechnung aufgenommen, da diese anteilig als Abstellflächen für Fahrräder und Technikräume genutzt werden sollen und ertüchtigt werden müssen. Die festgestellte Gesamt Brutto-Grundfläche für den Bestand beträgt rd. 7.885 m².

Die Erhöhung der Flächen für den Neubau ergeben sich aus der Konkretisierung der Bedarfe auf Grundlage der Phase Null und im Abgleich mit dem Raumprogramm des Städtetagspapiers aus März 2019. Durch das in der Phase Null entwickelte pädagogische Konzept der offenen Lernbereiche erhöht sich der Flächenbedarf im Neubau von rd. 12.245 m² auf rd. 14.452 m² Brutto-Grundfläche.

Die Gesamt Brutto-Grundfläche für Neu- und Umbau beträgt somit 22.337 m². Im Vergleich zur ersten Machbarkeitsuntersuchung in 2018 mit der Vorplanung zur Bauvoranfrage aus Ende 2022 ergibt sich ein Brutto-Flächenzuwachs von 2.027 m².

Kostendimension 2018

Als Basis für die Ermittlung der ersten überschlägigen Kostendimension in 2018 wurden Kostenkennwerte aus dem abgeschlossenen Projekt 6. Gesamtschule, Uellendahl-Katernberg, herangezogen. Die Kostendimension beinhaltet, Hochbau- und Außenanlagenkosten sowie Planungskosten. Kosten für die erforderlichen Rückbaumaßnahmen am Standort Bockmühle wurden aufgrund fehlender Grundlagen nicht berücksichtigt. Da eine gutachterliche Bestandsaufnahme zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich war, wurden Projektrisiken ermittelt und ein nachrichtliches Kostenrisiko wurde mit 40% angesetzt. Die Errichtung einer Mehrfachsporthalle war nicht Bestandteil der Betrachtungen, da aufgrund des Grundstückszuschnitts und der nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Flächenkapazitäten eine Mehrfachsporthalle nicht am Standort Bockmühle errichtet werden kann. Die im Mai 2018 genannte Kostendimension belief sich auf ca. 45 Mio. Euro ohne

Sporthalle. Der Zeitplan für die konventionelle Realisierung des Projektes in Einzelvergaben sah einen Grundstücksankauf in 2018 vor und den Beginn der Phase Null in 2019, die Planung und Baugenehmigung für 2020/2021 sowie die Ausführung und Fertigstellung bis 2023. Mit Drucksache VO/3077/18 wurde der grundsätzliche Ausbau des Wuppertaler Gesamtschulangebotes am Standort Bockmühle beschlossen.

Kostendimension 2022

Der Grundstücksankauf konnte erst Mitte 2021 realisiert werden. Der Kostenstand wurde aufgrund der Baukostensteigerungen von ca. 25,6 % seit 2018 zum 31.12.2021 auf 65.024.012 € bzw. 92.175.776 € inkl. Baukostensteigerung, zzgl. nachrichtlichem Risikoaufschlag, aktualisiert und in das Paket 4 der Haushaltsplanung 2022 übernommen. Ab 2022 wurde ein Pauschalansatz für die Baukostensteigerung von 8,5% p.a. angesetzt. Die Kostendimension beinhaltet neben den Grundstückskosten und Nebenkosten, Hochbau- und Außenanlagenkosten sowie Planungskosten, eine grobe Schätzung für die erforderlichen Rückbaumaßnahmen am Standort Bockmühle. Da die Grundlagenermittlungen, gutachterliche Bestandsaufnahmen und eine Entwurfsplanung zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen, wurden Projektrisiken ermittelt und ein nachrichtliches Kostenrisiko wurde mit 40% angesetzt. Der Zeitplan sah die Projektvorbereitung und Planung von 2022 bis 2025 vor, die Ausführung von Mitte 2025 bis Fertigstellung eines ersten Bauabschnittes in 2028. Der Fertigstellung des Gesamtprojektes war für 2029 vorgesehen.

Kostenschätzung 2024

Nach Abschluss der Bedarfsermittlung für den Neu- und Umbau 7. Gesamtschule, nach erfolgter Bestandsaufnahme und auf Grundlage von den gutachterlichen Untersuchungen der Bestandsgebäude sowie den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen wurden die Kosten im ersten Halbjahr 2024 konkretisiert. Die Kostenschätzung wurde mit Kosten in Höhe von 115.866.762 € bzw. 134.118.992,26 € reine Bausumme inkl. Baukostensteigerung, ohne Kosten für Festeinbauten, zzgl. nachrichtlichem Risikoaufschlag, aufgestellt. Der Kostenstand beinhaltet im Vergleich zur Kostendimension aus 2022 die zusätzlich angefallene Baukostensteigerung von rd. 26,40 %. Zuvor erkannte Risiken wurden bepreist und in die Kostenberechnung Teilprojekt 1 und in die Kostenschätzung Teilprojekt 2 eingerechnet. Im Rahmen der Projektvorbereitung wurde auch der Zeitplan konkretisiert, die vorbereitenden Maßnahmen der Bauheldfreimachung und die Erstellung der Bedarfsplanung erfordern eine Verschiebung des Gesamtfertigstellungstermins auf 2030. Zum Schuljahrsbeginn 2029/2030 soll ein erster Bauabschnitt in Betrieb gehen.

Gemäß Vergabestrategie wurde die Schadstoffsanierung, die Abbrucharbeiten und die Bodensanierung als Teilprojekt 1 und der Neu- und Umbau 7. Gesamtschule wurde als Teilprojekt 2 zusammengefasst.

Kostenermittlung Gesamtprojekt

- Kosten Projektvorbereitung

Für die Projektvorbereitung, Bauherrenaufgaben (Projektsteuerung, Gebühren, Nebenkosten etc.) und projektübergreifende Leistungen sowie bereits erfolgte Ausgaben (Grundstücksankauf, Grundstücksnebenkosten, Hochwasserschadensbeseitigung etc.) werden rd. 7,5 Mio. Euro veranschlagt. Aufgrund des Projektfortschritts werden für noch nicht angefallene Leistungen auf die Projektvorbereitungskosten 25 % Risiko aufgeschlagen.

- Kosten Teilprojekt 1 - Schadstoffsanierung, Rückbau, Bodensanierung

Die Kostenberechnung für Teilprojekt 1 beträgt inklusive Planungskosten zum Stand 30.06.2024 rd. 6,9 Mio. Euro. Aufgrund des Projektfortschritts und bereits erkannter und bepreister Risiken werden für Teilprojekt 1 - 25 % Risiko aufgeschlagen.

- Kosten Teilprojekt 2 – Neu- und Umbau 7. Gesamtschule
Die Kostenschätzung für Teilprojekt 2 beträgt inklusive Planungskosten zum Stand 30.06.2024 rd. 84,5 Mio. Euro, die Kosten werden mit einem Totalunternehmerzuschlag von 20%, rd. 16,9 Mio. Euro beaufschlagt. Die Gesamtkosten für Teilprojekt 2 betragen 101.473.680,00 €. Aufgrund des Festpreisangebotes des Totalunternehmers und des bereits berücksichtigten Totalunternehmerzuschlags wird für Teilprojekt 2 ein Risikozuschlag von 15% angesetzt.
- Gesamtaufstellung
Die Gesamtkosten für das Projekt betragen inkl. Totalunternehmerzuschlag 115.866.762,19 Mio. Euro bzw. 140.316.383,26 € inkl. Baukostensteigerung.

In den Gesamtkosten von 140.316.383,26 € sind die Kosten für feste Einbauten (KG 300 + 400 - NW-Ausstattung, Kochküche etc.), die über den Totalunternehmer geplant und eingebaut werden, in Höhe von rd. 5,4 Mio. Euro berücksichtigt. Die indizierten Gesamtkosten betragen, ohne die Kosten für feste Einbauten, 134.916.383,26 € reine Bausumme. Für die Ausstattung mit losem Inventar (KG 600 – Möbel, Vorhänge, IT-Ausstattung etc.), die nicht über den Totalunternehmer geplant und geliefert werden, werden Kosten in Höhe von 17.384.289,36 € veranschlagt. Die Gesamtkosten für die schulische Ausstattung betragen 22.784.289,36 €. Zusammenfassend dargestellt, belaufen sich die Gesamtkosten (KG 100-700) für den Neu- und Umbau für die 7. Gesamtschule, unter Berücksichtigung der Kosten für die schulische Ausstattung (KG 600), geschätzt somit auf insgesamt 157.700.672,62 €.

Umsetzungszeiträume

Der Zeitplan für die Schadstoffsanierung und die Rückbauarbeiten sieht die Planung von 2024 einschließlich Vergabe der Leistungen bis Mitte 2025 vor. Die Ausführung erfolgt von Mitte 2025 bis Mitte 2026. Die Ausführungsplanung der Bodensanierung erfolgt parallel zu der Ausführung Schadstoffsanierung und der Rückbauarbeiten. Die Durchführung der Bodensanierung ist ab der zweiten Hälfte 2026 bis Ende Q1/2027 geplant.

Die Einleitung des Verhandlungsverfahrens für die Totalunternehmervergabe war für Q4/2024 vorgesehen. Durch zusätzlich erforderliche verwaltungsinterne Abstimmungen aufgrund der gestiegenen Baukosten und die Auswirkungen auf die Haushaltsplanungen, erfolgt die Einleitung des Verhandlungsverfahrens für die Totalunternehmervergabe in Q1/2025. Das Vergabeverfahren wird als zweistufiges Verfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Vergabe an den Totalunternehmer ist für Q1/2026 vorgesehen. Die Planung für den Neu- und Umbau 7. Gesamtschule erfolgt ab Q1/2026 bis Q2/2027, die Ausführung ab Q3/2027. Die Inbetriebnahme eines ersten Bauabschnitts ist zu Beginn des Schuljahres 2029/2030 geplant, die abschließende Fertigstellung für Anfang Q3/2030.

Kurzübersicht:

Projektvorbereitung und Bauherrenaufgaben

- Dauer: seit 2018 bis 2031
- Umfang: vorbereitende Maßnahmen, projektübergreifende Maßnahmen und Bauherrenaufgaben
- Gesamtkosten: rd. 7,5 Mio. Euro
- Bis 2026 werden die noch anstehenden Leistungen mit 8,5% p.a. und ab 2027 mit 5,0% p.a. indiziert. Nachrichtlich genannt wird ein Kostenrisiko auf Grund des Projektstandes mit 25%.

Teilprojekt 1 – Schadstoffsanierung, Rückbau und Bodensanierung

- Umsetzungszeitraum: zwischen Mitte 2025 bis Anfang 2027
- Kostenkennwert: Auf Grundlage von Referenzprojekten und Kostenkennwerten der mit der Planung beauftragten Fachplaner.
- Umfang: Schadstoffsanierung komplettes ehem. Art-Hotel und Fabrikhallen, Rückbau Anbau ehem. Art-Hotel und Rückbau kompletter Fabrikhallenbestand, Bodensanierung der nicht bebauten Grundstücksfläche, vorwiegend im Bereich der ehemaligen Fabrikhallen und der späteren Schulhoffläche
- Grundstücksfläche: rd. 11.200 m², Bodensanierungsfläche rd. 9.150 m²
- Gesamtkosten: rd. 6,9 Mio. € inklusive Planungskosten
- Die Kosten werden anschließend über den Umsetzungszeitraum bis Ende 2026 verteilt und mit 8,5% p.a. indiziert. Nachrichtlich genannt wird ein Kostenrisiko auf Grund des Projektstandes mit 25%.

Teilprojekt 2 – Neu- und Umbau 7. Gesamtschule

- Umsetzungszeitraum: zwischen Mitte 2027 bis Q2/2029 (1. BA), Q3/2030 (2. BA)
- Kostenkennwert: Die Kosten für den Neu- und Umbau 7. Gesamtschule wurden auf Grundlage von Vergleichsprojekten und Kostenkennwerten des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern ermittelt.
- Flächen: rd. 7.885 m² Brutto-Grundfläche im Bestand, rd. 14.452 m² Brutto-Grundfläche im Neubau, Gesamt Brutto-Grundfläche rd. 22.337 m²
- Gesamtkosten: rd. 84,56 Mio. € inklusive Planungskosten, zzgl. 20% Totalunternehmerzuschlag, rd. 16,9 Mio. Euro, Gesamtkosten rd. 101,47 Mio. Euro
- Die Kosten werden anschließend über den Planungs- und Umsetzungszeitraum von Anfang 2026 bis Ende 2030 verteilt. Bis 2026 mit 8,5% p.a. und ab 2027 mit 5,0% p.a. indiziert. Aber 2028 werden keine Baukostensteigerungen angesetzt. Nachrichtlich genannt wird ein Kostenrisiko auf Grund des Projektstandes mit 15%.
- Sporthalle: nicht Bestandteil
- Startquartier: nicht Bestandteil

Gegenüberstellung Kostenentwicklung

(Appendix 2)

Zur Herstellung der Vergleichbarkeit und zur Plausibilisierung der Kostenermittlungen aus 2022 und 2024 wurden diese unter Berücksichtigung der aktuell bekannten Rahmenbedingungen und der aktuellen Verfahrensweise zur Berücksichtigung von zukünftigen Baukostensteigerungen sowie Risikoaufschlägen bzw. projektspezifischen Kosten auf einen vergleichbaren Stand gebracht. Dabei wurden schrittweise von links nach rechts, unter Simulation 1 – 2, die Unterschiede zwischen den Ermittlungen 2022 und 2024 nachvollzogen. Die jeweiligen Veränderungen sind im Text am Spaltenkopf und in den Zahlen rot hervorgehoben.

Die in Spalte 1 dargestellte Kostendimension aus 2022 basiert auf der Machbarkeitsuntersuchung aus 2018 mit dem Konzept Flurschule. Für Kosten und Flächen wurde das abgeschlossene Referenzprojekt 6. Gesamtschule herangezogen. Aufgrund des frühen Projektstatus wurde ein Kostenrisiko von 40% und die zukünftige Baukostensteigerung mit 8,5% p.a. angesetzt.

- Simulation 1: Die Bestandsflächen wurden um die Flächen im Keller- und Dachgeschoss ergänzt. Der Kennwert wurde anhand des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes auf Juni 2024 indiziert (+ ca. 26,40%), der Umsetzungszeitraum der Maßnahme wurde um 1 Jahr verlängert und die Auswirkung der Indizierung eingerechnet.
- Simulation 2: Die Zusatzflächen aus Phase Null wurden hinzugefügt (+2.027 m² BGF).

Die aktuell gültige Kostenschätzung mit Neukalkulation ist in Spalte 4 aufgeführt. Die Kostenschätzung basiert auf Kostenkennwerten aus Referenzprojekten des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) und den Brutto-Grundflächen der Vorplanung aus November 2022 auf Grundlage der Phase Null. Die Indizierung für die Zukunft wurde ab 2027 von 8,5 % p.a. auf 5 % p.a. reduziert. Ab 2028 wird keine Baukostensteigerung berücksichtigt, da ein Pauschalpreis mit dem Totalunternehmer vereinbart wird und der Totalunternehmer das Baukostensteigerungsrisiko trägt. Die Risikokosten für Teilprojekt 1 wurden aufgrund des Projektstatus LP3 auf 25% reduziert. Aufgrund des Festpreisangebotes des Totalunternehmers, erkannter und eingepreister Risiken und des bereits berücksichtigten Totalunternehmerzuschlags wird für Teilprojekt 2 ein Risikozuschlag von 15% angesetzt.

Zur Vervollständigung der Gesamtkosten für das Projekt 7. Gesamtschule werden die Kosten für loses Inventar, welches nicht über den Totalunternehmer geliefert, sondern verwaltungsintern zentral beschafft wird, nachrichtlich in die Kostenschätzung aufgenommen.

Um die Kostenermittlungen aus 2022 und 2024 für die 7. Gesamtschule zu plausibilisieren wurde in Spalte 5 ein Abgleich mit den Kostenkalkulationsansätzen der Gesamtschule Else-Lasker-Schüler aufgestellt. Auf Basis der Nutzungsflächen für die 7. Gesamtschule und dem Kostensatz für m²/NUF (Nutzungsflächen) auf Basis von Referenzprojekten nach BKl werden die Kostenansätze miteinander verglichen. Die projektspezifischen Kosten wurden aufgrund des Projektfortschritts für Teilprojekt 1 auf 25% bzw. auf 15% für das Teilprojekt 2, reduziert. Die Gegenüberstellung der Kostenermittlungen aus 2022 und 2024 macht deutlich, dass für den jeweiligen Fall und Zeitpunkt die Ansätze richtig gewählt wurden.

Appendix 2 -
Gegenüberstellung Kostenermittlungen
Neu- und Umbau 7. Gesamtschule

	Kostendimension 2022 lt. Haushaltsplan 2023 Stand Sept 2022	Kostendimension 2022 SIMULATION 1 Stand Juni 2024	Kostendimension 2022 SIMULATION 2 Stand Juni 2024	Kostenschätzung 2024 NEU KALKULIERT Stand Juni 2024	Kostenschätzung 2024 PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG Stand Juni 2024
Anmerkungen	Annahmen aus 2018 wurden hochgerechnet: - Basis für Machbarkeitsuntersuchung, Flächen und Kosten Vergleichsprojekt 6. Gesamtschule, Kruppstraße, Uellendahl-Katernberg - Aktualisierung auf Kostenstand Q4/2021 - Baukostensteigerung ab 2022 pauschal 8,5% - Risikoaufschlag 40% aufgrund Projektstatus Projektvorbereitung - Ansatz BGF Bestand ohne Keller- u. Dachgeschoss	Annahmen aus 2022 wurden hochgerechnet: - Baukostensteigerung Kennwert -> Q4/2021 bis Q2/2024 (+ ca. 26,40%) berücksichtigt, ab 2025 Baukostensteigerung 8,5% pauschal - Zeitraum verlängert - Ansatz BGF Bestand inkl. Keller- u. Dachgeschoss	Annahmen aus 2022 ergänzt: - Baukostensteigerung Kennwert -> Q4/2021 bis Q2/2024 (+ ca. 26,40%) berücksichtigt, ab 2025 Baukostensteigerung 8,5% pauschal - Risikoaufschlag 40% aufgrund Projektstatus Projektvorbereitung - Zeitraum verlängert - Basis für Vorplanung und Flächen Phase Null Ergebnisbericht - -> Flächenzuwachs berücksichtigt - Änderung Konzept in Offene Lernbereiche	Ausgangssituation: - Basis für Vorplanung und Flächen Phase Null Ergebnisbericht und Vergleichsprojekte nach BKI - Änderung Sek II in Kursraumstruktur - Bildung von Teilprojekten zur klaren Abgrenzung der TU-Leistungen - TU-Zuschlag von 20% auf Teilprojekt 2 - Risikoansätze wegen Projektfortschritt reduziert, separate Ansätze wegen Projektfortschritt und TU-Festpreis - Ausstattungskosten KG 600 ergänzt - für Ausstattungen, die nicht über den TU geplant und geliefert werden - Baukostensteigerung ab 2025 8,5% / ab 2027 5,0% pauschal - ab 2028 keine Baukostensteigerung berücksichtigt, wegen TU-Festpreis	Zur Plausibilisierung der Kostenschätzung für die 7. Gesamtschule Abgleich mit den Kostenkalkulationsansätzen der Gesamtschule Else-Lasker-Schüler: - Ansätze Baukostensteigerung wie vor - Kosten Bezug NUF (Nutzfläche 1-6) - projektspezifische Kosten statt Risikokosten
Projekt Grundlage Konzept Umsetzungsbeginn angenommen Umsetzungsende angenommen Umsetzungszeitraum	Neu- und Umbau Machbarkeitsuntersuchung 2018 Flurschule 2022 2029 7 Jahre	Neu- und Umbau Machbarkeitsuntersuchung 2018 Flurschule 2022 2030 8 Jahre	Neu- und Umbau Vorplanung Nov. 2022 Offene Lernbereiche 2022 2030 8 Jahre	Neu- und Umbau Vorplanung Nov. 2022 Offene Lernbereiche Sek I / Kursräume Sek II 2022 2030 8 Jahre	Neu- und Umbau Vorplanung Nov. 2022 Offene Lernbereiche Sek I / Kursräume Sek II 2022 2030 8 Jahre
Kosten Basis Neubau Kosten Bezug Kostenkennwert Neubau	Referenzprojekt 6. Gesamtschule BGF (Brutto-Grundfläche) 3.113,82 €/m2 BGF	Referenzprojekt 6. Gesamtschule BGF (Brutto-Grundfläche) 3.935,86 €/m2 BGF	Referenzprojekt 6. Gesamtschule BGF (Brutto-Grundfläche) 3.935,86 €/m2 BGF	Referenzprojekte BKI BGF (Brutto-Grundfläche) 3.969,72 €/m2 BGF	Referenzprojekte BKI NUF (Nutzfläche NUF 1-6) 6.005,00 €/m2 NUF
Flächen BGF Bestand Flächen BGF Neubau in m2 - Abweichung in m2	6.108 m2/BGF 12.425 m2/BGF keine - Ausgangssituation	7.885 m2/BGF 12.425 m2/BGF + 1.777 m2/BGF	7.885 m2/BGF 14.452 m2/BGF + 2.027 m2/BGF	7.885 m2/BGF 14.452 m2/BGF keine - Ausgangssituation	nicht unterschieden nicht unterschieden keine - Ausgangssituation
Flächen BGF Sport Startquartier Kosten Startquartier	nicht berücksichtigt - anderer Standort min. 2 Jahre nicht berücksichtigt - anderer Standort	nicht berücksichtigt - anderer Standort min. 2 Jahre nicht berücksichtigt - anderer Standort	nicht berücksichtigt - anderer Standort min. 2 Jahre nicht berücksichtigt - anderer Standort	nicht berücksichtigt - anderer Standort min. 2 Jahre nicht berücksichtigt - anderer Standort	nicht berücksichtigt - anderer Standort min. 2 Jahre nicht berücksichtigt - nicht am Standort
Flächen Gesamt	18.533 m2/BGF	20.310 m2/BGF	22.337 m2/BGF	22.337 m2/BGF	14.493 m2/NUF
Grundstückskosten Abbruchkosten Hochbaukosten Außenanlagenkosten Baunebenkosten Kosten Neu- und Umbau TU-Zuschlag auf TU-Leistungen 20%	5.320.648 € 1.995.000 € 46.433.364 € 2.625.000 € 8.650.000 € 65.024.012 € nicht berücksichtigt	5.320.648 € 2.521.680 € 63.949.922 € 3.197.496 € 12.789.984 € 87.779.731 € nicht berücksichtigt	5.320.648 € 2.521.680 € 70.332.320 € 3.516.616 € 14.066.464 € 95.757.728 € nicht berücksichtigt	5.320.648 € 4.962.300 € 67.785.793 € 3.176.866 € 17.708.875 € 98.954.482 € 16.912.280 €	5.320.648 € 4.962.300 € 66.143.153 € 3.481.219 € 18.646.668 € 98.553.988 € 16.980.611 €
Summe Kosten Bau	65.024.012 €	87.779.731 €	95.757.728 €	115.866.762 €	115.534.599 €
Kosten Bau PSK-Ansatz Teilprojekt 1 (TP1) - PSK kalkuliert Teilprojekt 2 (TP2) - PSK kalkuliert Kosten Bau inkl. PSK	65.024.012 € - % nicht unterschieden - s. Risikoaufschlag nicht unterschieden - s. Risikoaufschlag 65.024.012 €	87.779.731 € - % nicht unterschieden - s. Risikoaufschlag nicht unterschieden - s. Risikoaufschlag 87.779.731 €	95.757.728 € - % nicht unterschieden - s. Risikoaufschlag nicht unterschieden - s. Risikoaufschlag 95.757.728 €	115.866.762 € - % s. Risikoaufschlag € s. Risikoaufschlag € 115.866.762 €	115.534.599 € 25 (TP1) / 15 (TP2) % 1.653.543 € 15.465.202 € 132.653.343 €
angn. Baukostensteigerung p.a. Gesamtkosten Bau indiziert inkl. Festeinbauten KG 300 + 400	8,5 % 92.175.776 €	8,5 % 119.820.828 €	8,5 % 130.918.321 €	8,5 / 5,0 % 140.316.383 €	8,5 / 5,0 % 158.518.992 €
Festeinbauten KG 300 + 400 (NW-Ausstattung, Kochküche etc.)	nicht gesondert ausgewiesen	nicht gesondert ausgewiesen	nicht gesondert ausgewiesen	5.400.000 €	5.400.000 €
Gesamtkosten Bau indiziert ohne Festeinbauten KG 300 + 400	92.175.776 €	119.820.828 €	130.918.321 €	134.916.383 €	153.118.992 €
Ausstattung loses Inventar KG 600 (ZE, IuD)	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	17.384.289 €	17.384.289 €
Gesamtprojektkosten inkl. schulische Ausstattung (KG 300 + 400 + 600)	92.175.776 €	119.820.828 €	130.918.321 €	157.700.673 €	175.903.281 €
Risikoaufschlag nachrichtlich Risikokosten Gesamtprojekt ohne KG 600 Risikokosten Teilprojekt 1 (TP1) Risikokosten Teilprojekt 2 (TP2)	40 % 36.870.310,40 € nicht unterschieden nicht unterschieden	40 % 47.928.331,24 € nicht unterschieden nicht unterschieden	40 % 52.367.328,59 € nicht unterschieden nicht unterschieden	25 (TP1) / 15 (TP2) % - € 4.538.291,81 € 17.350.642,55 €	s. PSK-Ansatz % - € s. PSK-Ansatz € s. PSK-Ansatz €
Gesamtkosten Bau ind. + Risikokosten	129.046.086 €	167.749.159 €	183.285.650 €	179.589.607 €	175.903.281 €
Anteil Gesamtprojektkosten für Schulische Ausstattung	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	17.384.289 €	17.384.289 €
Ausstattung loses Inventar KG 600 (ZE, IuD) Festeinbauten KG 300 + 400 (NW-Ausstattung, Kochküche etc.) Gesamtkosten schulische Ausstattung	nicht gesondert ausgewiesen nicht gesondert ausgewiesen nicht gesondert ausgewiesen	nicht gesondert ausgewiesen nicht gesondert ausgewiesen nicht gesondert ausgewiesen	nicht gesondert ausgewiesen nicht gesondert ausgewiesen nicht gesondert ausgewiesen	5.400.000 € 5.400.000 € 22.784.289 €	5.400.000 € 5.400.000 € 22.784.289 €