



VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Sitzung des Rates der Stadt Meckenheim - Neukonzeptionierung Schulcampus

Meckenheim
2. November 2022

Beschlussvorschlag V/2022/0841



1. Die aufgeführte Fortschreibung der Baukosten ist als Basis für die künftige Finanzplanung zu berücksichtigen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung des Neubaus der Geschwister-Scholl-Hauptschule und des Konrad-Adenauer-Gymnasiums als Gesamtvergabe erneut mit einem Vergabeverfahren, in Übereinstimmung mit VOB/ § 3a EU Abs. 2 in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb, zu eröffnen.
3. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, die Vergabeunterlagen in Zusammenarbeit mit der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH und der Projektsteuerungsgruppe zu finalisieren.
4. Der Rat ist durch die Verwaltung über den Fortgang des Verfahrens zu unterrichten.

Fortschreibung Preisentwicklung



bisherige Grundlagen

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung enthielt als Ansatz für eine Realisierung des Neubaus des Konrad-Adenauer-Gymnasiums und der Geschwister-Scholl-Hauptschule prognostizierte Baukosten in Höhe von rund 77 Mio. € (V/2021/0326)
- Fortschreibung anlässlich der HFA-Sitzung am 23.11.2021 (V/2021/0453) schloss bei rund 94 Mio. € und berücksichtigte neben der Preisentwicklung auch einen Ansatz von rund 12,2 Mio. € für die Errichtung im KfW 40 EE-Standard

Erfordernis Fortschreibung

- Aufhebung Teilnahmewettbewerb führt zu einer zeitlichen Verzögerung
- Baupreisentwicklung zeigte bereits vor Ukrainekrieg eine weiterhin dynamische Preisentwicklung
- Ukrainekrieg führte zu einer Verstärkung der dynamischen Entwicklung
- als weitere Folge ist ein Anstieg des Zinsniveaus zu verzeichnen
- Aufnahme von Kostenpositionen für Herstellung klimagerechter Außenanlagen und Erneuerung der ver- und entsorgungstechnischen Medien sowie Errichtungskosten einer Hochgarage

Bewertung anzupassender Parameter



Anpassung Baupreientwicklung

- weitere Fortschreibung der Baupreientwicklung von III/2021 (130,0) auf II/2022 (149,2)
- neuerliche Anpassung der prognostizierten Baupreissteigerung von 6,55% p.a. auf 7,88% p.a.
- Fortschreibung der Indexierung auf II/2025 (zuvor II/2024)

Aufnahme weiterer Kostenpositionen

- Veranschlagung Herstellung klimagerechter Außenanlagen mit rund 3,4 Mio. €
- Bewertung medientechnischer Erneuerung mit ca. 6,6 Mio. €
- Ansatz von 5 Mio. € für die Errichtung einer Hochgarage

Bewertung anzupassender Parameter




Anpassung Finanzierungsbedingungen

- bewusst konservativ gewählter Ansatz von 2,100 % p.a. aufgrund des Durchschnittswerts der vergangenen Jahre bildet nicht mehr die jüngste Entwicklung der Zinsen ab
- zum Stichtag 29.09.2022 wurden die aktuellen Zinskonditionen der NRW.Bank (u. a. Moderne Schule) und KfW (Bundesförderung effiziente Gebäude) berücksichtigt
- weiterhin keine Berücksichtigung von Zuschüssen und Beibehaltung einer fristenkongruenten Finanzierung (keine Verschiebung von Schulden in die Zukunft)

Darstellung im kommunalen Haushalt



Ergebnisse der Anpassungen

- indexierte Gesamtkosten betragen ca. 141,3 Mio. € gegenüber rund 94 Mio. € in 11/2021, wovon rund 15 Mio. € auf Erweiterung des Projektrahmens zurückzuführen sind
- durchschnittliche jährliche Belastung Ergebnisrechnung durch Abschreibung und Zinsen beläuft sich auf knapp 4 Mio. € gegenüber rund 2,4 Mio. € in 11/2021
in 2027 ist eine Sonderabschreibung der Bestandsgebäude in Höhe von ca. 2,7 Mio. € zu beachten
- durchschnittliche jährliche Belastung Ergebnisrechnung durch Betriebskosten beträgt rund 2,5 Mio. € gegenüber ca. 1,8 Mio. € in 11/2021
 Anpassung Instandhaltungskosten gem. KGSt-Systematik aufgrund der höheren Baukosten
- durchschnittliche jährliche Tilgung beträgt rund 4,8 Mio. €, wobei anfänglich aufgrund der annuitätischen Tilgungsstruktur deutlich niedrigere Tilgungen einer höheren Zinsbelastung gegenüberstehen

fortgeschriebene Terminplanung



Meilensteine

- 11/2022: Neueröffnung Teilnahmewettbewerb
- 01/2023: Aufforderung ausgewählter Bewerber zur Angebotsabgabe
- 06/2023: Einreichungstermin Erstangebote
- bis 02/2024: Durchführung Bietergespräche und Überarbeitungsphasen Bieterangebote
- bis 04/2024: Vorbereitung Beschlussfassung und Auftragsvergabe
- 10/2024: Baubeginn
- 10/2026: geplante Fertigstellung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln
- Tel. 0221.650 881-00
- Fax 0221.650 881-09
- www.vbd-beratung.de