

Berichterstattung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am 23.05.2023

Stadtoberordneten-Versammlung
Kassel
Eing: 05. JUNI 2023

Anlage zu TOP 2

[Handwritten signature]



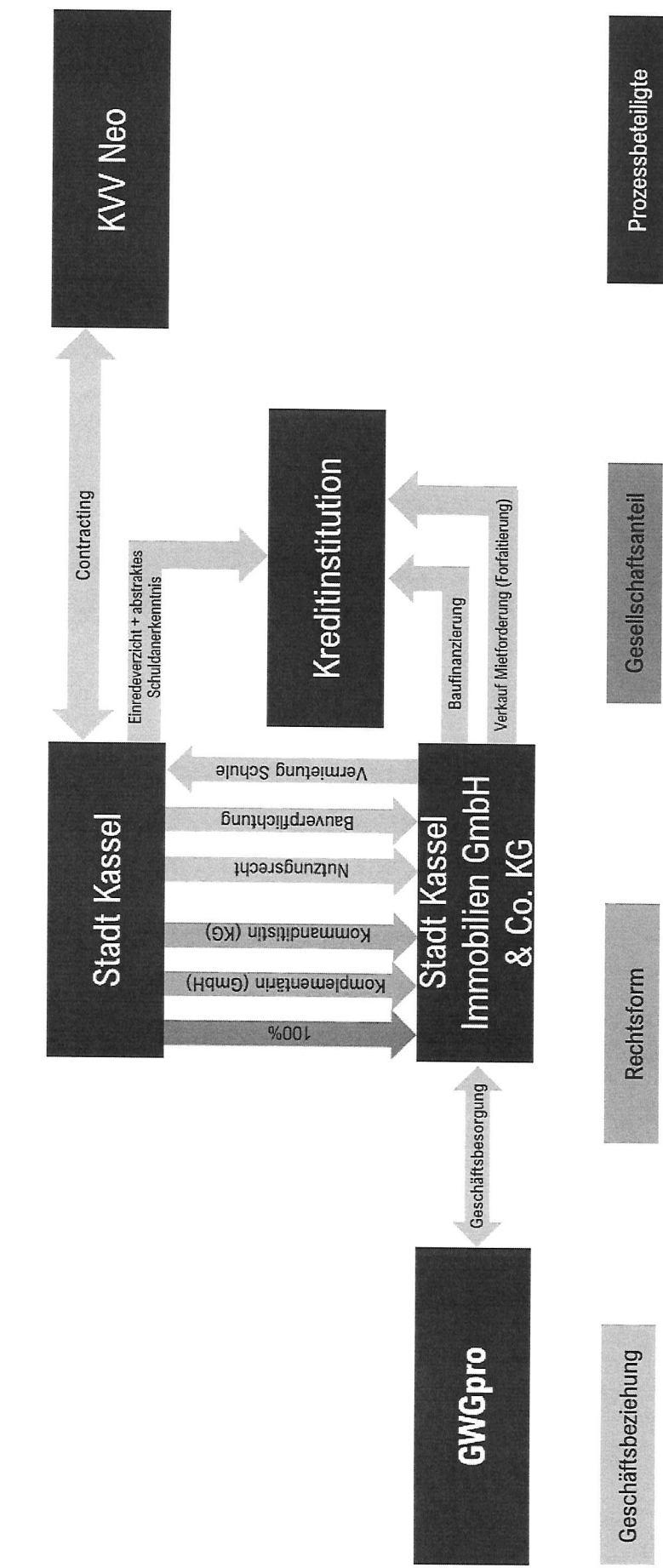
Vorabinformation

Zum besseren **Verständnis** möchten wir im Rahmen der Berichterstattung die Punkte

- Geschäftsmodell
- Projektphasen
- Kosten(ermittlung)

allgemein erläutern.

Vorabinformation
Geschäftsmodell



- Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Basis der Fortschreibung des **Schulentwicklungsplanes** federführend durch das Amt für Schule und Bildung.
- Der künftige Raumbedarf mündet insbesondere in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Schule in ein **funktionales Flächen- und Raumprogramm**, bei dem Änderungen des Anforderungsprofils der Schule z.B. in Bezug auf die
 - Schulform (z.B. von der kooperativen zur integrierten Gesamtschule)
 - Unterrichtsform (z.B. von der Flurschule zur Clusterschule)berücksichtigt werden
- Das Flächen- und Raumprogramm ist wesentliche **Grundlage** für die Auslobung des folgenden **Wettbewerbs** und letztendlich Ausgangsbasis der späteren **Kosten**

Vorabinformation
Erste Projektphase „Phase Null“

- Für die Projekte liegt der **Phase Null Bericht** wie folgt vor:
- OSW (wurde bereits in den städtischen Gremien vorgestellt)
 - GS Nord+ (wurde bereits in den städtischen Gremien vorgestellt)
 - Wilhelmsgymnasium (wird in Kürze vorgestellt)
 - Friedrichsgymnasium (wird in Kürze vorgestellt)
 - Elisabeth-Knippling-Schule (in Vorbereitung)
 - Johann-Amos-Comenius-Schule (in Vorbereitung)
 - Georg-August-Zinn-Europaschule (in Vorbereitung)

Vorabinformation
 Projektphasen und Kostenqualität

Projektstufen AHO	LP	Kostenqualität
	HOAI	
Phase Null	0	
Fstlg. B-Plan-Verfahren	0	
Wettbewerb	0	
Projektvorb.	1	Kostenrahmen
Planung	2	Kostenschätzung
	3	Kostenberechnung
	4	
	5	
Ausführungsvorb.	6/7	Kostenanschlag
	8	Kostenfeststellung
Ausführung		
Projektabschluss		










1. BKI-Referenzobjekte (konventionelle Bauweise):

1. Schritt: XX Schulen mit **unterschiedlicher** BGF
2. Schritt: XX Schulen durch Begrenzung der Schulen auf **vergleichbare** Objekte mit einer BGF-Bandbreite von **+/- 50 %**
3. Schritt: Objektspezifische **Zuschläge**
z.B. Holzhybrid oder Bodenbeschaffenheit

2. vergleichbare Referenzprojekte (Holzhybrid)

3. Kostenschätzung des Architekten

Es wird ein Durchschnittswert gebildet

	4100-0130 Gymnasium, Sporthalle (32 Klassen,...	BGF11.708 m²
	4200-0015 Berufsschule	BGF10.801 m²
	4200-0030 Berufliche Schule (42 Klassen, 1.59...	BGF10.473 m²
	4100-0079 Gymnasium (32 Klassen, 950 Schül...	BGF 9.558 m²
	4100-0181 Grundschule (450 Schüler), Sportha...	BGF 8.630 m²
	4100-0213 Grundschule (18 Klassen) - Effizien...	BGF 8.461 m²
	4100-0169 Mittelschule, Sporthalle - Effizienz...	BGF 8.160 m²
	4100-0155 Grundschule (580 Sch), Kindertage...	BGF 8.155 m²
	4300-0015 Förderschule	BGF 8.002 m²

Quelle: BKI

Vorabinformation
Kostenermittlung

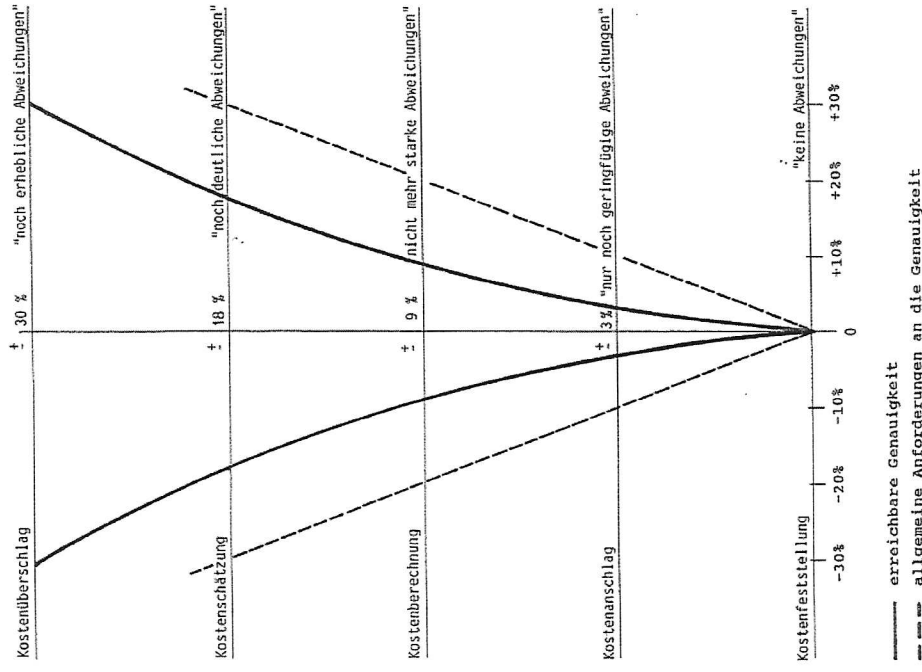


Abbildung 7 Anforderungen an die Genauigkeit von Kostenermittlungen

Quelle: Landesinstitut für Bauwesen und angewandte
 Bauschadenforschung NRW „Kosten im Hochbau –
 Untersuchung über Aufwand und Nutzen von
 Kostenermittlungsverfahren“

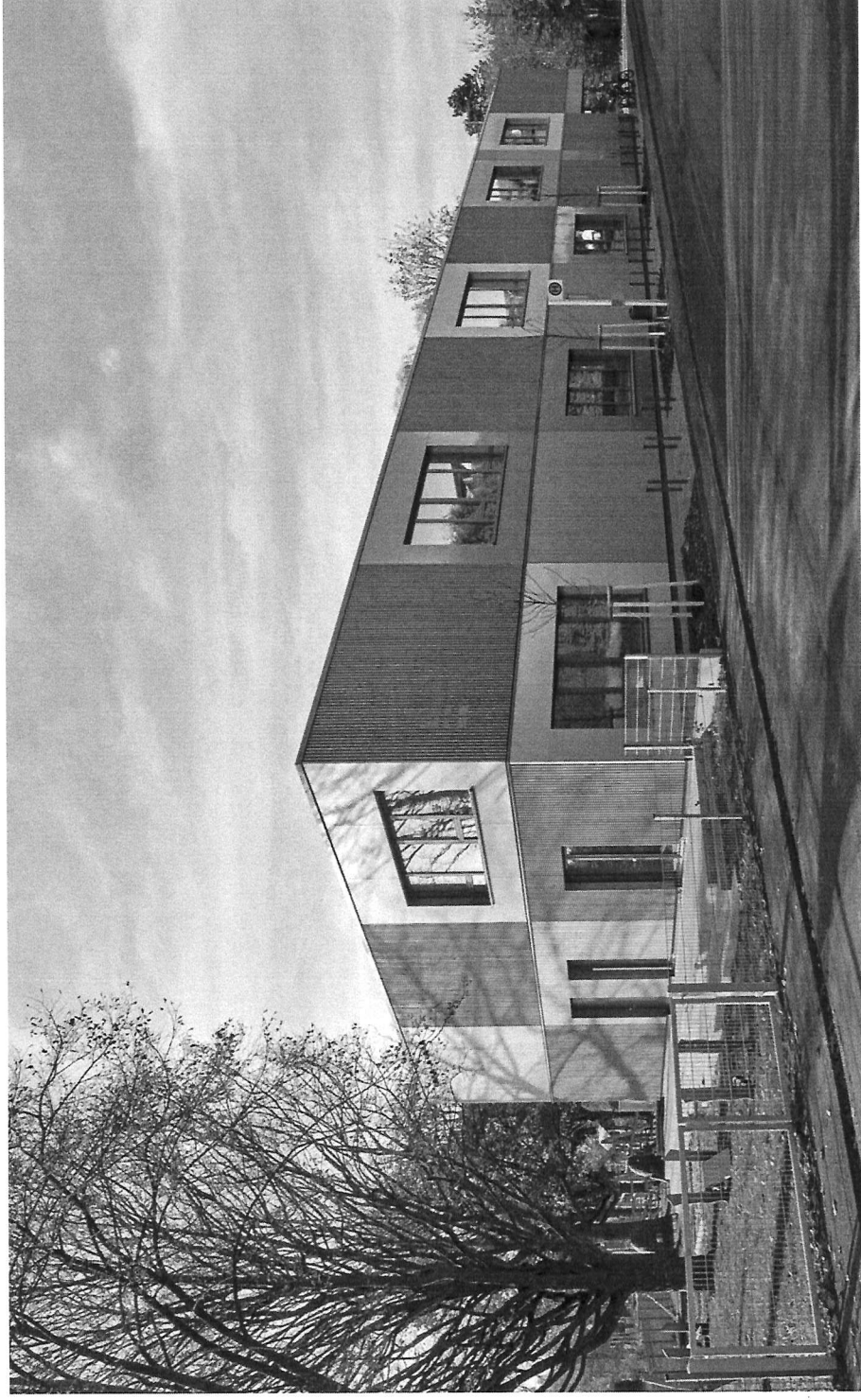
Neben der maximal möglichen **Kostentoleranz** (Kostenschätzung 18 %) werden bei der Ermittlung der Kosten eine

- in der Baubranche übliche **Baukostenreserve** i.H.v. **5 %** (einmalig) berücksichtigt
- zu erwartende **Baukostensteigerungen** i.H.v. aktuell **10 %** p.a. indexiert.
Wir orientieren uns hierbei an der Entwicklung der Baukosten auf der Basis DESTATIS (retrospektiv, aktuell beträgt die Baukostensteigerung 15,1 % p.a.) sowie entsprechender Prognosen durch Experten / Gutachter.

- Grundlage einer seriösen Kostenermittlung ist die **Kostenschätzung**, die zum Ende der Leistungsphase 2 (Vorplanung) erbracht wird. Die Kostenschätzung ist **Grundlage der Finanzierung** und der sich hieraus ergebenden Belastung für den städtischen Haushalt.
- Für die Projekte
 - Offene Schule Waldau
 - Feuer- und Rettungswache Ostsind die Voraussetzungen für eine Kostenermittlung (Kostenschätzung) und die sich hieraus ergebende **Mietermittlung** gegeben. Sie werden ausführlich in den Sitzungen der Ausschüsse vorgestellt und anschließend in der Stavo zur Beschlussfassung vorgelegt.

Projektvorstellung
Kita Nordshausen

GWG¹ | Kassel documenta Stadt
Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© Architektur foundation 5+, Foto: Constantin Meyer

Projektbezogene Berichterstattung
Projekttablauf

	Zeitpunkt/-raum
Beschlüsse	
städtische	
Gremien	
	09.12.2019
1. Stavo-Beschluss (Kooperation Stadt KS & GWGpro)	
2. Stavo-Beschluss (Neubau durch SKI)	31.08.2020
3. Stavo-Beschluss (B-Plan)	13.09.2021
Projektstufen	
AHO	
Phase Null (Machbarkeitsstudie / Fstlg. Kits-Standards	01/2020 - 08/2020
Fstlg. B-Plan-Verf.	02/2020 - 09/2021
Wettbewerb	12/2020 - 06/2021
1 Grundlagenermittlung	01/2020 - 08/2020
2 Vorplanung	01/2021 - 06/2021
3 Entwurfsplanung	06/2021 - 07/2021
4 Genehmigungsplanung	07/2021 - 08/2021
5 Ausführungsplanung	07/2021 - 10/2021
6/7 Vergabe	10/2021 - 07/2022
8 Objektüberwachung	11/2021 - 09/2022
Projektabschluss	11/2022

Kita Nordshausen Konzept

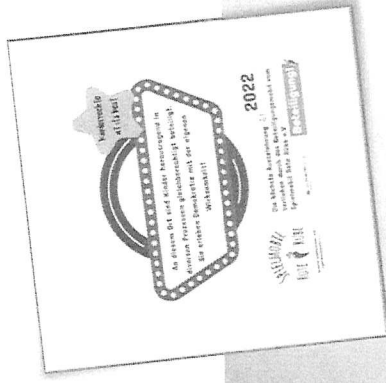
- **Pädagogisches Konzept:**
Bewegung und Ernährung
6 Gruppen für 127 Kinder auf 1.745 m² BGF
- **Materialkonzept:**
Holzrahmenbauwände und Vollholzdecken
Cradle to Cradle® Prinzipien
> Materialgesundheit
Kreislaufrfähigkeit der Materialien
> CO₂ Fußabdruck: Einsparung von 73 %
gegenüber einem durchschnittlichen
Gebäude nach DGNB e.V.
- **Energiekonzept:**
 - > Effizienzgebäude 40
 - > Dächer vollflächig mit PV belegt (Nenn-
Leistung 66 kWp)
 - > Luftwärmepumpe
 - > Temperatur-, CO₂- und zeitgesteuerte
Lüftung mit Wärmerückgewinnung



© Constantin Meyer

Kita Nordshausen
Außenanlagen und Kinderbeteiligung

Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© Constanthin Meyer

- **Außenbereich:**
 - 1.484 m² Kita Ü3
 - zusätzlich 750 m² öffentlicher Spielplatz
 - > außerhalb des Kitabetriebs
 - gesamte Fläche öffentlich nutzbar
 - > Erhalt des alten Baumbestands
 - > Kletterfad zwischen den Bäumen
 - > Wasserspielfläche

- **Kinderbeteiligung:**
 - umfangreiche Berücksichtigung der Kinderwünsche aus dem Kinderbeteiligungsprozess
 - > Auszeichnung durch Spielmobil Rote Rübe e.V. und den Paritätischen Wohlfahrtsverband Hessen

Garten

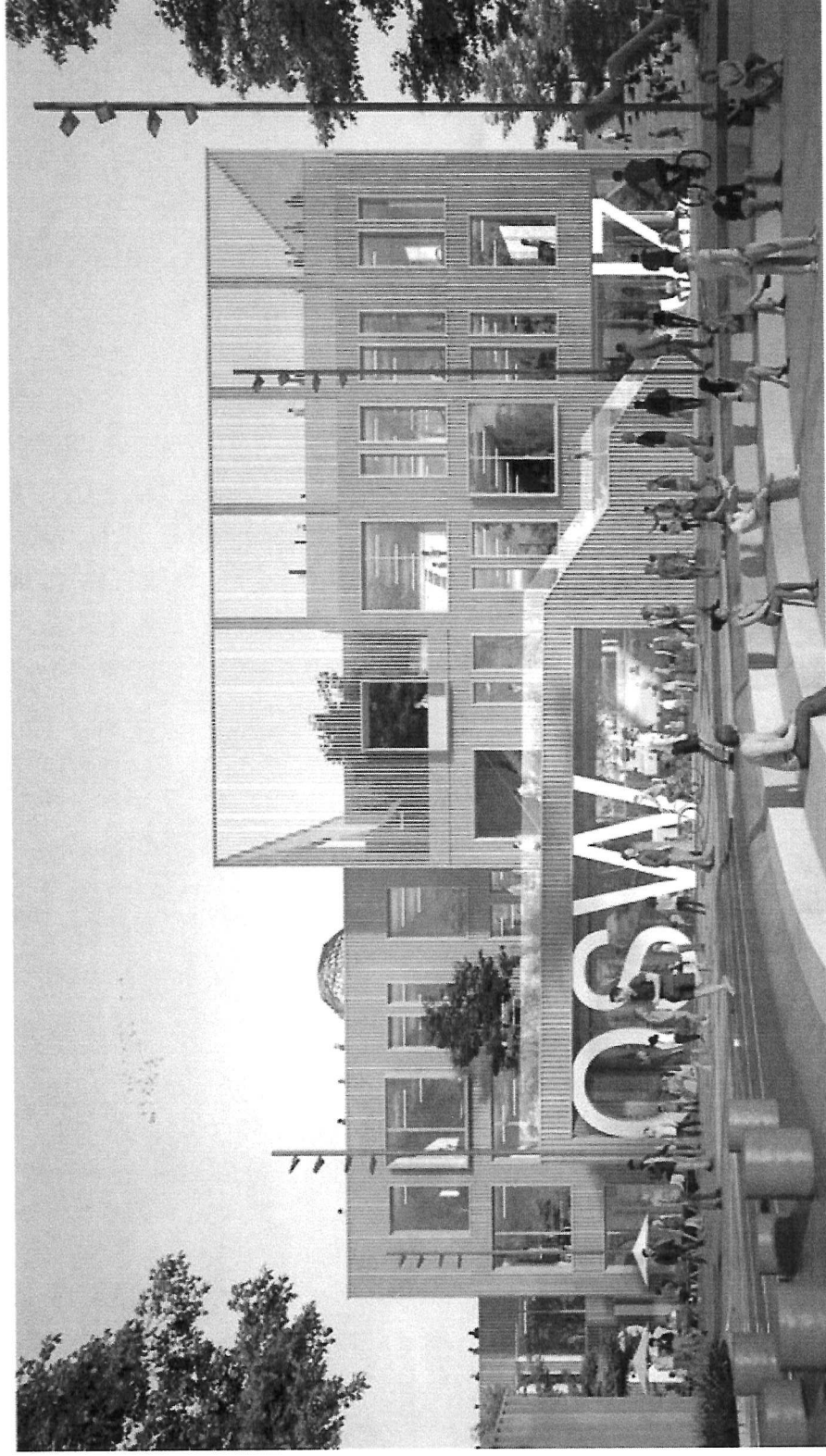
Projektbezogene Berichterstattung
Kosten / Zusammenfassung

Projektstufe AHO:	Projektabschluss
Leistungsphase HOAI:	LP 8 Projektüberwachung (beendet)
Kostenqualität:	Kostenfeststellung
Erläuterungen:	Das Objekt wurde am 29.09.2022 mängelfrei übergeben.
Kostenbasis für Miete:	ca. 4,9 Mio. €
Belastung des städt. Haushaltes durch die Miete:	ca. 200 T€ / Jahr

Offene Schule Waldau

GWG¹ | Kassel | documenta Stadt

Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© C.F. Møller Architects

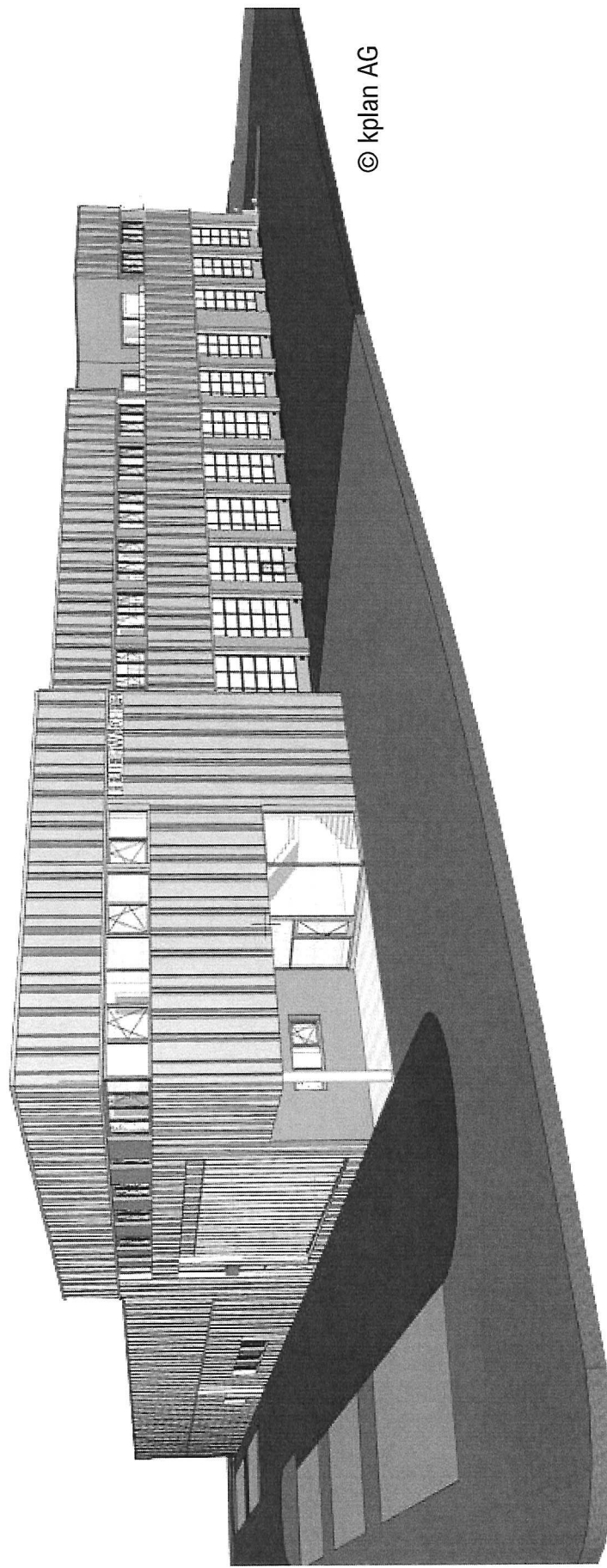
Projekt:	Offene Schule Waldau (Neubau) mit Sanierung Mensa und Ottoneum
Projektstufe AHO:	Planung
Leistungsphase HOAI:	2 Vorplanung
Kostenqualität:	Kostenschätzung
Erläuterungen:	Das Projekt wird am 05.07.2023 in den Ausschüssen vorgelegt. In dieser Sitzung wird umfangreich über die neue Offene Schule Waldau berichtet. Neben dem pädagogischen und architektonischen Konzept werden auch die Kosten auf der Basis einer qualifizierten Kostenschätzung vorgelegt. Das Projekt wird in der Stavo-Sitzung am 17.07.2023 zur Beschlussfassung (Miete) vorgelegt.

Feuer und Rettungswache



Kassel | documenta Stadt

Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© kplan AG

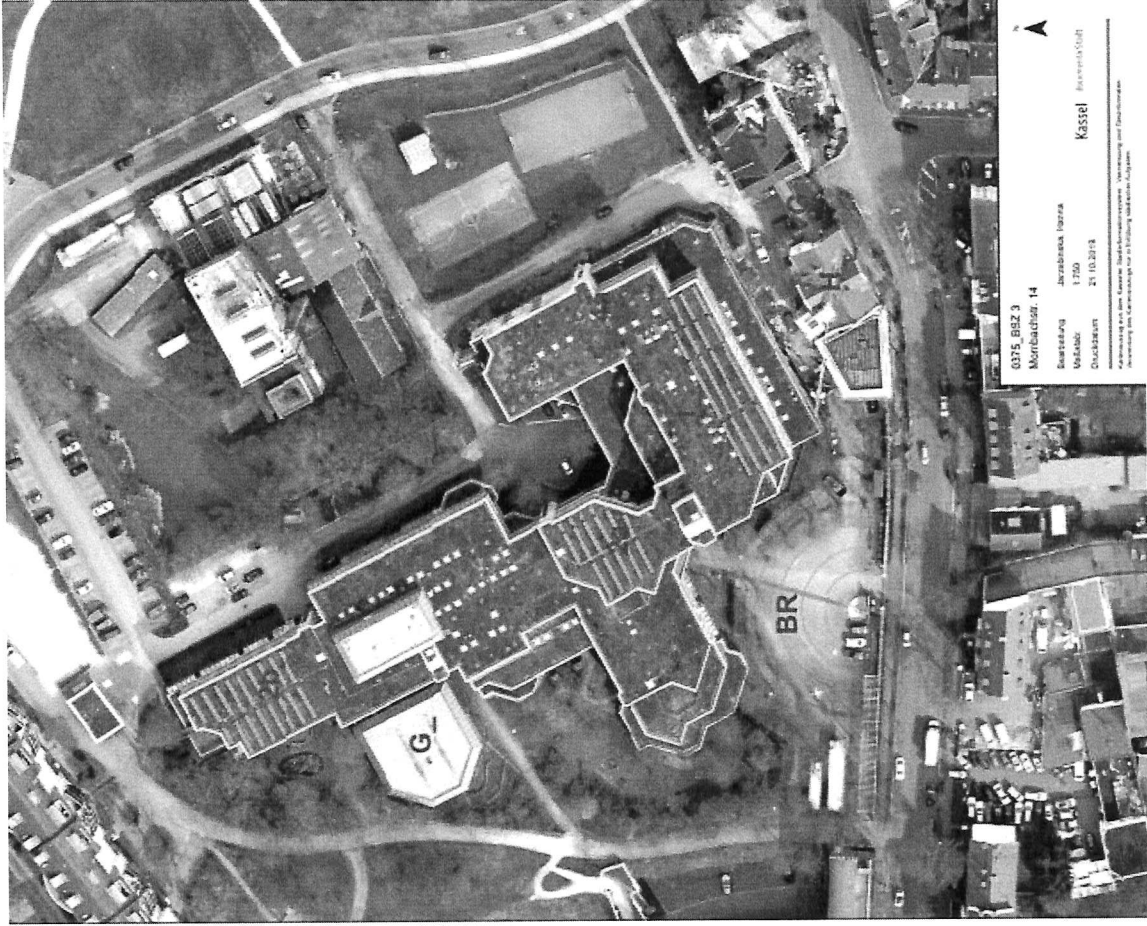
Projekt:	Feuer- und Rettungswache Ost (Neubau)
Projektstufe AHO:	Planung
Leistungsphase HOAI:	3 Entwurfsplanung
Kostenqualität:	Kostenschätzung
Erläuterungen:	Das Projekt wird am 11.07.2023 in den Ausschüssen vorgestellt. In dieser Sitzung wird umfangreich über die neue Feuer- und Rettungswache Ost berichtet. Das Projekt wird in der Stavo-Sitzung am 17.07.2023 zur Beschlussfassung (Miete) vorgelegt.



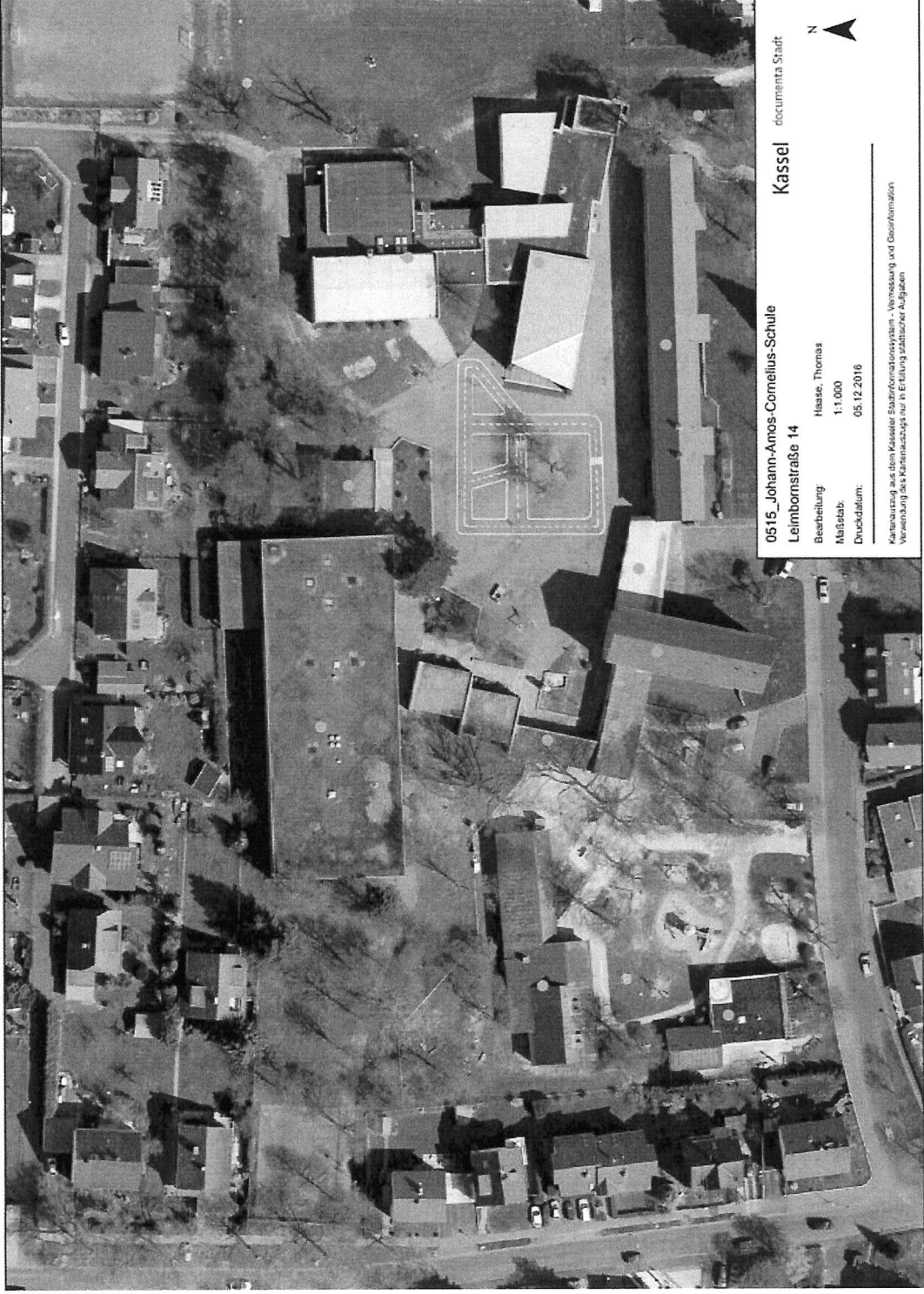
© Architekturbüro ATELIER 30 / Fischer Creutzig

Projekt:	Gesamtschule Nord+ mit Schulsporthalle (Neubau)
Projektstufe AHO:	Wettbewerb
Leistungsphase HOAI:	0
Kostenqualität:	-
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none">• Nach erfolgtem Architekturwettbewerb ist eine vertragliche Einigung mit den Architekten Atelier 30 Kassel und den Landschaftsarchitekten erfolgt.• Vergabeverfahren für die weiteren Fachplaner sind in Bearbeitung.• Der Start der Leistungsphase 1 (Projektvorbereitung/Grundlagenermittlung) wird 06/2023 erfolgen.

Elisabeth-Knippling-Schule



Projekt:	Elisabeth-Knippling-Schule (Erweiterungsbau)
Projektstufe AHO:	Festlegung B-Plan-Verfahren
Leistungsphase HOAI:	Vorbereitungsphase
Kostenqualität:	-
Erläuterungen:	Für das Projekt wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie folgende 3 Varianten für den derzeitigen Standort entwickelt: <ul style="list-style-type: none">• Bestandssanierung• Teilabbruch/-neubau (Hybrid)• Neubau wurde der Hybrid als weiter zu vertiefende Variante von allen Prozessbeteiligten festgelegt



0515_Johann-Amos-Cornelius-Schule
Leimbornstraße 14
documenta Stadt
Kassel

Bearbeitung:	Haase, Thomas
Maßstab:	1:1.000
Druckdatum:	05.12.2016

Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Dienstleistungen
Verwendung als Kartenauszug nur in Erfüllung zutreffender Aufgaben

Projekt: Johann-Amos-Comenius-Schule (Erweiterungsbau) mit
Schulsporthalle am Donarbrunnen (Neubau)

Projektstufe AHO: Festlegung B-Plan-Verfahren

Leistungsphase HOAI: Vorbereitungsphase

Kostenqualität: -

Erläuterungen:

- Für das Projekt wurde eine Machbarkeitsstudie entwickelt.
- Das Objekt ist denkmalgeschützt.
- Ein neben der Schule befindliches Grundstück ist kontaminiert und nicht bebaubar.
- Auf dem Grundstück befindet sich Beuys-Bäume.

Umsetzungsrisiken

Umsetzungsrisiken werden insbesondere geprägt durch

- **Lieferengpässe**
- (weitere) **Baukostensteigerungen**
 - aktuell betragen die Baukostensteigerungen 15,1 % (Feb.2023)
 - mit Blick auf sinkende Baukostensteigerungen kalkulieren wir derzeit mit 10 % p.a.
- **Bauzeitverlängerungen:**
Bei der Kalkulation der Projektlaufzeit werden störungs- und unterbrechungsfreie Zeiträume zugrunde gelegt, die auf
 - Veröffentlichungen offizieller Verbände,
 - gesetzlichen Vorgaben,
 - Studien und
 - Erfahrungswerten basieren.

Personalstruktur und -situation

- Die GWGpro verfügt aktuell über folgende Mitarbeiter*innen

Funktion	Anzahl der MA
Geschäftsführung	1
Gesamtprojektleitung	1
Projektleiter*innen	11 (4 weibl., 7 männl.)
offene PL Stellen	2
Assistentinnen	5 (5 weibl.)
Controlling/Finanzen	3
Summe	24

- Die Anzahl der Mitarbeiter*innen ist **ausreichend**, um den Personalbedarf der derzeitigen Projekte zu decken

Berichterstattung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am 23.05.2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
