

## Erläuterungen zum Grobkostenrahmen

Ziel der aktuellen, sehr frühen Projektphase ist es, eine orientierende Einschätzung zu erhalten, mit welchem voraussichtlichen Aufwand welcher Nutzen erzielt werden kann. Damit eine Entscheidung für/gegen eine Grundsatzvariante getroffen werden kann.

Der Ermittlung des hierfür erforderlichen Grobkostenrahmens liegen auf Basis der Planungsskizzen vorgenommene Flächenermittlungen und, so verfügbar, Referenzkosten vergleichbarer Projekte oder Vorgänge zu Grunde. Da die Planung dieses Stadiums jedoch naturgemäß nur sehr grob Nutzungen verortet und die hierfür erforderlichen Baukörper, Freianlagen, Baunebenkosten, Grunderwerb und Aufwendungen für das Freimachen abschätzt, stützt sich die Kostenermittlung auf zahlreiche Annahmen. Weder hat die Planung eine besondere Detaillierung erreicht noch konnten alle letztlich erforderlichen Abstimmungen mit den Projektbetroffenen erfolgen.

Er trägt daher den Zusatz „Grob-“ Kostenrahmen, auch wenn er grundsätzlich versucht alle absehbare Aufwendungen als auch eine gewisse Risikoabschätzung für Bauen im Bestand oder Unwägbarkeiten bei Neubauten zu beinhalten. Da er auch zugehörige Steuern umfasst kann er mit „brutto“ bezeichnet werden. Nachfolgend wird dargelegt, welche Abgrenzungen getroffen wurden.

Folgende Maßnahmen sind in den ausgewiesenen Grobkostenrahmen der Varianten nicht enthalten:

- a. Sanierung sg. „Langbau“, Bauteil A.56/A.99 der Gewerblichen Schule
- b. Sanierung „Holzwerkstatt“ I.04 der Gewerblichen Schule
- c. Logistikzentrum der Humpis-Schule Ravensburg

zu a., Sanierung „Langbau“, Bauteil A.56/A.99 der Gewerblichen Schule

Das Bauteil wurde bereits bei der Analyse ungünstig bewertet. Doch sein Erhalt, wie auch der Erhalt des davor befindlichen Innenhofes, lag der Schulleitung der Gewerblichen Schule zu Beginn des Planungsprozesses sehr am Herzen. Aktuell stehen unvermeidlich Maßnahmen im vorbeugenden baulichen Brandschutz im Rahmen der Instandhaltung an.

zu b., Sanierung „Holzwerkstatt“ I.04 der Gewerblichen Schule

Der Zustand des Bauteils wurde bei der Analyse u.a. auf Grund seines geringen Alters und guten Allgemeinzustands als gut bewertet und keine Maßnahmen vorgesehen.

zu c., Logistikzentrum der Humpis-Schule Ravensburg

Das Logistikzentrum wurde nach der letzten Gesprächsrunde ins Raumprogramm des RP aufgenommen. Damit wurde anerkannt, dass die Schulleitung mit dessen Planung Ziele verfolgt, welche wie in anderen Ausbildungsberufen den Auszubildenden einen Blick in die Praxis aber auch in innovative Techniken ermöglichen kann. Es soll möglichst mit weiteren Partnern aus Industrie und Handel zusammen genutzt und auch gefördert werden.

Hingegen enthält der Grobkostenrahmen abgeschätzte Ansätze für

- a. alle von den Schulen benötigten Flächen gemäß erstellten Raumprogrammen
- b. möglichen Aufwand für die notwendige Änderung des Bebauungsplans/der -pläne
- c. Sanierung der bestehenden Sporthalle
- d. Erwerb Fremdgrundstücke, nur Varianten 2 und 3 (!)
- e. Freimachen der Grundstücke von Medien/Sparten und Dienstbarkeiten
- f. Errichtung Parkierungsbauwerk

Ausgewiesen, jedoch nicht aufsummiert, wurden Grobkosten zudem für

- g. Neubau Sporthalle
- h. Neubau „Mensa“ mit Speiserversorgung, Lehr-/Sitzungssälen
- i. Neubau „Mobility Hub“, nur Varianten 1 und 2 (!)

zu d. und e., Erwerb Fremdgrundstücke und Freimachen Grundstücke

Die in den Kosten der Varianten 2 und 3 enthaltenen Aufwendungen für Grunderwerb und die in den Kosten aller Varianten enthaltenen Aufwendungen für das Freimachen der eigener bzw. zusätzlicher Grundstücke sind grob geschätzt und nicht oder nur bedingt mit den Grundstückseigentümern bzw. den Versorgungsträgern abgestimmt. Sie dienen daher nur einer ganz groben Orientierung.

zu f., Errichtung Parkierungsbauwerk

Die Kosten eines Parkierungsbauwerks wurden mit rd. 15 Mio. € grob abgeschätzt und in der Summe der Gesamtkosten aufsummiert. Bauordnungsrechtlich ist entsprechend der aktuell (noch) geltenden VgV Stellplätze ein Bedarf von 580 KFZ-Stellplätzen für den schulischen Bedarf nachzuweisen, welcher über die aktuell im Areal angebotenen ebenerdigen Stellplätze hinausgeht. Zudem wird diese bislang mit Stellplätzen belegte Fläche benötigt, um die notwendigen Schulgebäude sinnvoll zugeordnet errichten zu können. Da gerade diese mit relativ hoher Priorität erforderlich sind, wird auch die Errichtung des Parkierungsbauwerks frühzeitig Teil der Etappierung sein müssen. Dabei ist die Erhebung von Gebühren nicht nur zur Refinanzierung, sondern auch im Sinne der Verkehrslenkung sinnvoll.

zu g., Neubau Sporthalle (2-feldrig)

Der Bedarf für Sportunterricht ist grundsätzlich im Raumprogramm des Regierungspräsidiums nicht ausgewiesen, da nicht Teil der Schulbauförderung selbst, sondern anderer Fördertöpfe. Es ist zu gegebener Zeit zu entscheiden, in welchem Umfang ergänzt (oder eventuell auch ersetzt) wird und mit welchen weiteren Nutzern die Investition ggf. (re-) finanziert wird. Nachdem die strapazierte Auslastung des Baugrunds in Variante 1 keine Möglichkeit bietet, die erforderlichen weiteren Hallenteile zu verorten, wurden auch keine Kosten für die Errichtung/Erweiterung von zwei Hallenteilen abgeschätzt. Nur bei den Varianten 2 und 3 stehen Flächen zur Realisierung der notwendigen Sporthallenteile bereit, gleichwohl sich im Zuge der Projektbearbeitung ein Bedarf an zwei zusätzlichen Sportfeldern bestätigt hat.

zu h., Neubau „Mensa“

Der Aufwand zur Herstellung der gemeinsamen Räume, welche im Gebäude einer „Mensa“ untergebracht werden könnten, wurden mit rd. 10 bis 13 Mio. € abgeschätzt. Da die Raumprogramme der einzelnen Schulen bzw. das der Verwaltung jedoch ebenfalls Räume gleicher oder ähnlicher Nutzungen beinhalten, könnten bei einer Entscheidung für die Realisierung einer solchen zentralen Einheit möglicherweise Reduktionen der Raum- und somit der Baubedarfe realisiert werden, welche auch finanziell mit einer Minderung der Kostenrahmen bewertet werden können.

zu i., Neubau „Mobility Hub“

Der mögliche Neubau eines Mobility Hubs ist in den Varianten 1 und 2 mit einem groben Ansatz von jeweils rund 700.000 € aufgenommen. Abhängig von seiner Nutzung und den rechtlich geregelten Zuständigkeiten ist dieser jedoch zu refinanzieren bzw. nicht oder nicht in voller Höhe durch den Grundstückseigentümer selbst zu finanzieren. Bei Variante 3 sind Mobility Hub und Parkierungsbauwerk baulich zusammengefasst, die Kosten des Mobility Hubs daher in denen des Parkierungsbauwerks enthalten.