Stadt Haan - Gebäudemanagement -	Ablaufvarianten Sanierung Gymnasium Adlerstraße, Haan	Stand: 29.10.2012	Status: Erstes Konzept 06-2012 / Amt 65 / OT

Betrachtung von Planungs- Ausschreibungs- und Bauzeiten sowie Finanzbedarfen in Bau- und Vergabeszenarien

Szenario		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Gesamtkosten Bau	Anmerkungen
1	**Instandsetzung mit Schadstoffgutachter**		Ratsbeschluss		Bauzeit				Schule betriebssicher		
	Vergabe Fachingenieure, europaweit										Von allen Varianten größtes Projektrisiko bezüglich:
	Planung										- Sanierungserfolg PCB (wegen Zeitdruck om Betrieb u. großer Flächen)
	Ausschreibung Vergabe, klassisch										- Kosten (Nachträge wegen Gewerkeweiser Vergaben)
	Ausführung Bauteil 1										- Termine (Bauzeitenrisiko / Oberbauleitung beim Bazherren)
	Ausführung Bauteil 2										keine grundlegende Verbesserung der:
	Ausführung Bauteil 3										Energiekosten, Raumsituation, Barrierefreiheit / Inclusion, TGA-Strukturen
	Finanzbedarf		300.000 €	400.000 €	6.000.000 €	5.800.000 €	5.500.000 €	3.000.000 €		**21.000.000 €**	Verbleibende Kosten und Baumaßnahmen für Fassaden- und Dachdämmung
2	**Sanierung, umfassend, mit GU, funktional**		Ratsbeschluss			Bauzeit			Schule fertig saniert		
	Vergabe Fachingenieure, beratend, europaweit										Durchführung als Verhandlungsverfahren mit Generalunternehmern
	Planung										(Gewerkeweise ist von den personellen Resourcen nicht zu leisten und
	Ausschreibung Vergabe funktional										birgt große Projektrisiken s.o.)
	Ausführung Bauteil 1 GU										Verbleibendes Risiko:
	Ausführung Bauteil 2 GU										Sanierungserfolg PCB (wegen Zeitdruck om Betrieb u. großer Flächen)
	Ausführung Bauteil 3 GU										Variante mit den größten entstehenden BGF (ca. 13.000 qm) führt zu
	Finanzbedarf		300.000 €	400.000 €	2.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €	5.000.000 €		**25.700.000 €**	hohen Betriebskosten; außerdenm nur suboptim. TGA im Bestand möglich
3	**Neubau** (oder Sanierung) **am Altstandort, PPP**		Ratsbeschluss			Bauzeit			Schule fertig		
	Vergabe Fachingenieure, beratend, europaweit										Neubau ermöglicht:
	Planung										- Flächenoptimierung
	Ausschreibung Vergabe funktional										- TGA / energetische optimierung
	Ausführung Bauteil 1 Gewerke										- gringste Betriebskosten
	Ausführung Bauteil 2 Gewerke										- eleminiertes PCB-Risiko
	Ausführung Bauteil 3 Gewerke										
	Finanzbedarf		300.000 €	300.000 €	300.000 €				24.800.000 €	**25.700.000 €**	Zwischenfinanzierung noch bedenken!
4	**Neubau an neuem, freien Standort, PPP**		Ratsbeschluss			Bauzeit		neue Schule fertig			
	Vergabe Fachingenieure, beratend, europaweit										Neubau an neuem Standort ermöglicht zudem:
	Planung										- Kostenersparniss wegen wegfallender Übergansmaßnahmen
	Ausschreibung Vergabe funktional										- langfristig Geplante Verwertung / Umgang mit dem Altstandort
	Ausführung Neubau										- Optimierung der für die Schule und Außerschulisch vorgesehenen
	Abbruch Altbau										Nutzungen und der erforderlichen Infrastruktur in Komb. mit neuer Lage
	Finanzbedarf		300.000 €	300.000 €	300.000 €		21.200.000 €	2.200.000 €		**24.300.000 €**	Zwischenfinanzierung noch bedenken!
	Zusätzlicher Finanzbedarf (Standortabhängig, nicht abschließend zu ermitteln)										
	Neubau einer Sporthalle						3.000.000 €				
	Erschließung, je nach Standort						1.000.000 €				
	Rückzahlung von Fördermitteln bei Wegfall der Fördergrundlage Sporthalle Adlerstraße							1.550.000 €		**29.850.000 €**	Kostenspanne mit neuer Sporthalle, je nach Alternativstadort
	Erlös, wenn Veräußerung Altstandort Altstandort								?	?	