

**Sitzungsvorlage DS 2016/048**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dieter Katein  
(Stand: **04.02.2016**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport  
Stadtkämmerei

**Projektausschuss Generalsanierung  
AEG/Spohngymnasium**  
öffentlich am 25.02.2016

Aktenzeichen: 020-001

**Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium**  
**- Projektbericht**  
**- Kostenentwicklung**

**Beschlussvorschlag:**

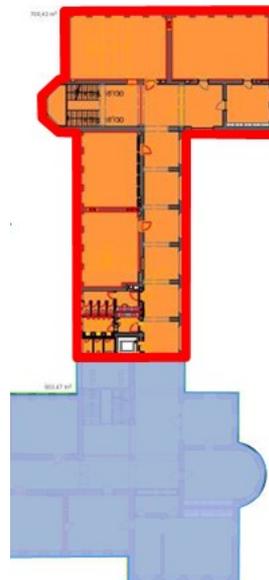
1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat nimmt die nachfolgenden Kostenmehrungen im Projekt zur Kenntnis:
  - a) Turnusgemäße Erhöhung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung 2015, entsprechend rd. 1,9 % der noch nicht vergebenen Leistungen. Hierfür sind **41.000 €** anzusetzen.
  - b) Prognostizierte Mehrkosten in Höhe von rd. **350.000 €**, bedingt durch die notwendige Neubeauftragung der Elektroinstallationen als Folge der Insolvenz der Firma Imtech.
3. Die Finanzierung der unter Ziffer 2 genannten Mehrkosten von 391.000 € erfolgt vorläufig über die als Teil der Gesamtkosten gebildeten Position "Rückstellungen für Unvorhergesehenes". Die endgültige Finanzierung/Fortschreibung der Gesamtkosten wird im Rahmen der weiteren Haushaltsentwicklung 2016 beraten und ggfls. in einem möglichen Nachtragsplan 2016 bzw. im Gemeinderat im zweiten Quartal 2016 entschieden.

## Beschlusslage

PA 11.11.2013	Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € wird bestätigt.
PA 12.02.2014	Anhebung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung 2013 und Novellierung der Honorarordnung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wird auf 17,27 Mio. € angehoben.
PA 22.01.2015/ GR 02.02.2015	Der Gemeinderat wird über erkennbare Kostenmehrerungen im Projekt, bedingt durch ergänzende Brandschutzmaßnahmen, zusätzliche Raummodule und die Weiterbeauftragung der Projektsteuerung, informiert. Eine Baupreisindexanpassung ist vorzunehmen. Mehrkosten und Indexanpassung werden mit 640.000 € prognostiziert.
PA 30.06.2015/ GR 13.07.2015	Einsparungen aus Vergaben werden zur Erhöhung der Projektrücklagen bereitgestellt. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wird auf 17,91 Mio. € angehoben.

## 1. Projektbericht

Der erste Bauabschnitt konnte termingerecht im Herbst abgeschlossen werden. Darin enthalten waren die Stellung neuer Schulraummodule sowie die Sanierung von Fachräumen im Pavillon und Toiletten im nördlichen Altbauflügel. Mängel, die im Rahmen der Abnahmen erfasst wurden sind weitestgehend beseitigt. In der letzten Projektgruppensitzung erfolgte die formelle Übergabe des Bauabschnittes an die Schulen.



## Bauabschnitt 2

Der zweite Bauabschnitt (08/15 – 12/16) ist mit einer Laufzeit von 18 Monaten angesetzt und somit der größte zusammenhängende Teilschritt innerhalb der Generalsanierung. Bauabschnitt 2 umfasst den gesamten Ostflügel des Altbaus ab dem zentralen Treppenhaus (siehe Grafik). Nach einem Drittel der angesetzten Bauzeit sind die Schadstoffentsorgungen und Entkernungen abgeschlossen und die Rohbauarbeiten zu 90% ausgeführt. Die Arbeiten konzentrieren sich aktuell auf die technische Grundinstallation der Elektro-, Heizungs- und Sanitärerneuerung und die Vormontage des neuen Aufzugs. Weiter beginnt der Einbau von Akustikdecken in den Klassenzimmern, Brandschutzdecken in den Fluren sowie die Restaurierung der historischen Fenstern und Türen.

Die Arbeiten im Ostflügel erfolgen komplett abgetrennt vom restlichen Schulgebäude. Dadurch war bislang ein weitgehend reibungsfreier Bauablauf, ohne zusätzlichen Reinigungsaufwand, in direkter Nachbarschaft zum Schulbetrieb möglich. Nennenswerte Probleme aus der erhöhten Handwerker- und Fahrzeuganzahl auf dem Schulgelände wurden bislang nicht verzeichnet. Demgegenüber konnten zeitweise Störungen durch Abbrucharbeiten am Aufzugschacht nicht ganz vermieden werden. Generell hat sich die Eingrifftiefe in die Bausubstanz gegenüber dem 1. Bauabschnitt deutlich erhöht. Auch die Umschlüsse der zentralen Versorgungsleitungen führten z.T. zu Störungen für den Schulbetrieb, die letztendlich aber nur von kurzer Dauer waren und durch schnelle Reaktionen der Bauleitung eingegrenzt werden konnten. Da sowohl die Abbrucharbeiten wie auch die Eingriffe in die Hausversorgung in Kürze abgeschlossen werden, ist mit einer nachhaltigen Verbesserung der Situation zu rechnen. Allerdings können auch auf weitere Sicht kurze Störungen durch die Körperschallübertragungen von Bauarbeiten nicht vollständig vermieden werden. Schule und Bauleitung stimmen sich hierzu wöchentlich ab. Der Austausch beider Seiten erfolgt bislang sehr verständnisvoll.

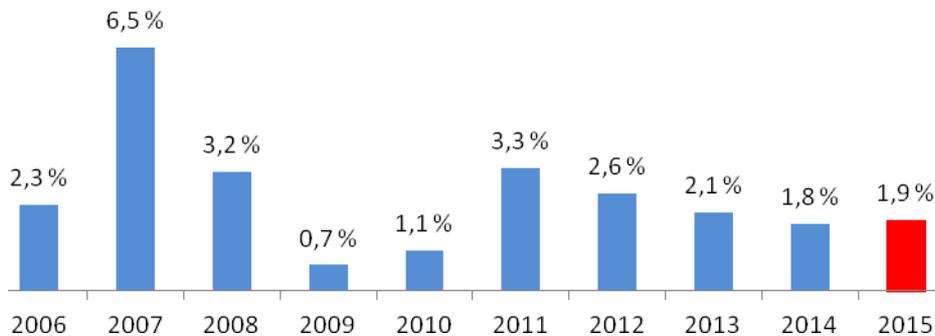
Aus der baubedingten Reduzierung der WCs auf kleine, dezentrale Toiletteinheiten haben sich für den Schulbetrieb bislang keine Probleme entwickelt. Auf ergänzende mobile WC-Räume (beheizte WC-Wagen) wird einvernehmlich verzichtet.

Der Baufortschritt wird im Rahmen einer Präsentation weitergehend vorgestellt.

## **2. Baupreis-Index-Entwicklung 2015**

Mit der Genehmigung des Entwurfs und der damit verbundenen Projektfreigabe im November 2013 wurde ein Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € bewilligt. Dem Ansatz lag eine Berechnung auf Basis aktueller Kostenkennwerte zugrunde. In der Kostenermittlung wurde im Hinblick auf die lange Projektlauf-

zeit von sechs Jahren bewusst keinen Ansatz für Baupreissteigerungen aufgenommen. Jedoch wurde die Prämisse vereinbart, jährliche Indexanpassungen vorzunehmen. Die Entwicklung der Baustoffpreise und Löhne bildet die Basis für die jährliche Erhebung eines Baupreisindex durch das Statistische Landesamt. Konjunkturbedingt unterlag dieser Index in den vergangenen Jahren starken Schwankungen, sodass keine längerfristige Entwicklungsprognose getroffen werden kann. Rückblickend auf die letzten 10 Jahre ergeben sich für den Gebäudemix aus Wohn-, Büro- und Gewerbebauten im Mittel folgende Statistikwerte (Index-Erhöhung, bezogen auf das jeweilige Vorjahr):



(Quelle: Statistisches Landesamt BW, Statistik für Bauleistungen am Bauwerk)

Der für uns maßgebliche Bezugswert von 1,9 % für 2015 stellt ein Jahresmittel dar. Das AGM empfiehlt im Weiteren eine Kostenfortschreibung auf der Grundlage der Indexentwicklung in den Kostengruppen KG 200-600, entsprechend **41.000 €** (gerundet aus 2,181 Mio. € \* 1,9%). Auf eine Nachführung der Planerhonorare wird verzichtet. Weitere Indexanpassungen stehen nicht mehr an!

### 3. Vergabepaket 4

Das aktuell anstehende Vergabepaket 4 umfasst die Gewerke Bodenbeläge (Linoleum) und Schreinerarbeiten. Unter Beachtung der Richtlinie zur Mittelstandsförderung erfolgte eine Leistungsaufteilung der Schreinerarbeiten in die Fachlose 'Innentüren' und 'Wandverkleidungen'. Bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage lagen noch keine Ausschreibungsergebnisse vor. Der Projektausschuss wird aufgrund der laufenden Angebotsfrist mündlich über die ungeprüften Angebotspreise informiert.

Mit der Beauftragung dieser Gewerke sind 83% der Bauarbeiten vergeben. Alle noch fehlenden Ausschreibungen folgen in kurzen Intervallen. Unabhängig der zeitlichen Verschiebungen innerhalb der Ausschreibungspakete wird nach wie vor eine volle Vergabesicherheit im Sommer 2016 angestrebt. Die Vergaben erfolgen bis auf wenige begründete Ausnahmen in EU-weiten offenen Verfahren.

	Vorabmaßnahmen	533.000 €	4%
	VP 1	4.165.000 €	37%
	VP 2	3.233.000 €	63%
	VP 3	1.585.000 €	75%
<b>PA</b>	<b>VP 4 (Kostenprognose)</b>	<b>932.000 €</b>	<b>83%</b>
04/ 2016	VP 5	1.518.000 €	95%

#### 4. Kosten

Aufgrund der laufenden Verfahren können die aktuellen Ausschreibungsergebnisse noch nicht berücksichtigt werden. Eine Fortschreibung wird im mündlichen Sachvortrag nachgereicht. Für die Bewertung der aktuellen Kostensituation spielen einerseits die Konsequenzen aus der Insolvenz der beauftragten Elektrofirma eine Rolle. Andererseits reduzieren sich die Rücklagen durch Nachträge, die projektbegleitend zu vereinbaren waren.

- **Insolvenz Fa. Imtech**  
Als Folge der Insolvenz der Firma Imtech Deutschland GmbH & Co. KG ist eine Umbeauftragung der Elektroarbeiten auf den zweitgünstigsten Bieter im Rahmen des EU-weiten Vergabeverfahrens durchzuführen. Dies führt zu Mehrkosten von voraussichtlich 350.000 € im Projekt. Die Ergebnisse der rechtlichen Bewertung und die Kostenherleitung werden nichtöffentlich vorgetragen und erörtert.
  
- **Stand Nachträge**  
Gegenüber der letzten Kostenfortschreibung hat sich das Volumen der anzuerkennenden Nachträge deutlich erhöht. Dabei wurden sowohl die Brandschutznachrüstung im Pavillon (1. BA) erfasst, die baubegleitend mit dem Brandschutzgutachter erarbeitet wurden, wie auch neue Brandschutzanforderungen im Altbau, die aufgrund der großen Flächen eine große Kostenrelevanz haben. Gegenüber der letzten Prognose hat sich das Nachtragsvolumen um rd. 378.000 € erhöht. Davon entfallen knapp die Hälfte auf Brandschutzarbeiten im Trockenbau.

Unter Berücksichtigung beider Entwicklungen reduzieren sich die Rücklagen von zuletzt 736.500 € (Stand Präsentation PA 10/2015) auf 345.500 €, entsprechend rd. 2 %. Im Hinblick auf die noch ausstehenden Vergaben in Höhe von rd. 2,18 Mio. € und dem Fehlen eines final abgestimmten Brandschutzkonzept für den Altbau ist die Risikorücklage unzureichend. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Rücklagen im Weiteren um **350.000 €** anzuheben. Dies entspricht einer Kompensation der durch höhere Gewalt entstandenen Mehrkosten aus der Insolvenz der Firma Imtech.

#### 5. Finanzierung/ Mittelabfluss

Die endgültige Finanzierung/Fortschreibung der Gesamtkosten wird im Rahmen der weiteren Haushaltsentwicklung 2016 beraten und ggfls. in einem möglichen Nachtragsplan 2016 bzw. im Gemeinderat im zweiten Quartal 2016 entschieden. Bislang stehen nach wie vor rd. 6,38 Mio. € an bewilligten Direkt- und Indirektzuschüssen zur Verfügung, entsprechend 37 % der Gesamtfinan-

zierung. Ein im Oktober gestellter Antrag auf Bezuschussung aus Landesmitteln zum Denkmalerhalt steht noch zur Genehmigung aus. Ggf. ist mit einer Bewilligung im 3. Quartal 2016 zu rechnen. Weitere Förderungen aus Landesmitteln sind in Aussicht gestellt.

Im Haushaltsplan 2016 sind 2,5 Mio. € an neuen Kassenmittel bereitgestellt. Nicht abgeflossene Haushaltsmittel in Höhe von 596.696 € wurden als Haushaltsreste übertragen. Somit stehen 2016 für die Finanzierung rd. 3,1 Mio. € zur Verfügung.

Bis dato sind im Projekt rd. 5,2 Mio. € abgeflossen, entsprechend 29% der Gesamtkosten. Da die Planerkosten bereits mit 71% ausbezahlt sind entspricht der Mittelabfluss dem Baufortschritt. Hiervon sind in 2015 rd. 2,8 Mio. € ausbezahlt worden. Für 2016 wird ein Mittelabfluss von 3 Mio. € prognostiziert.

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b>	
Gesamtkostenrahmen	17.910.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	- 513.000 € - 328.000 € - 2.285.000 € - 3.021.000 €
KfW Tilgungszuschuss	- 229.125 €
<b>Direkt-/ Indirektzuschüsse gesamt</b>	<b>- 6.376.125 €</b>
<b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 17,91 Mio. €)	255.857 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 17,91 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	353.083 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen (aus 6.147.000 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	121.184 €/A
<b>Mittelbereitstellung im Haushalt</b>	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9420.000.1030	