

Sitzungsvorlage DS 2016/184

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **13.06.2016**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-001

Projektausschuss Generalsanierung

AEG/Spohngymnasium

öffentlich am 05.07.2016

Gemeinderat

öffentlich am 18.07.2016

Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Projektbericht
- Anhebung der Projektkosten

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt einer Anhebung der Projektkosten um **390.000 €** zu. Mit den zusätzlichen Projektmitteln werden die Mehrkosten aus der Neubeauftragung der Elektroarbeiten als Folge der Insolvenz der Firma Imtech (350.000 €) aufgefangen und die vereinbarte, turnusgemäße Anpassung an die Baupreis-Indexentwicklung 2015 (40.000 €) vollzogen.
3. Die Anhebung der Gesamtkosten auf neu 18,3 Mio. € ist im Entwurf der Nachtragsplanung 2016 berücksichtigt, über den der Gemeinderat am 18.07.2016 entscheidet.
4. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt unter der Fipo 2.2990.9420.000-1030. Dort sind 2016 (Stand Entwurf Nachtragsplanung) 2.890.000 € veranschlagt.

Sachverhalt:

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	Erkennbare Kostenmehrungen im Projekt, bedingt durch ergänzende Brandschutzmaßnahmen, zusätzliche Raummodule und die Weiterbeauftragung der Projektsteuerung. 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. Anhebung des Kostenrahmes auf 17,91 Mio. €.
PA 25.02.2016/ GR 29.02.2016	Die Folgen der Insolvenz der Firma Imtech (Elektroarbeiten) werden dargestellt. In Verbindung mit der turnusgemäßen Baupreisindexanpassung sind Mehrkosten von 391.000 € im Projekt erkennbar.

1. Projektbericht

Die Bauarbeiten des zweiten Bauabschnitts (08/15 – 12/16) laufen planmäßig im gesetzten Zeitrahmen. Nach den Rückbauarbeiten und Schadstoffentsorgungen und der Herstellung des neuen Aufzugsschachtes sind die Rohbauarbeiten weitgehend abgeschlossen. Der Trockenbau mit dem sehr umfangreichen Einbau der Brandschutzdecken ist zu 90% ausgeführt; die neuen Fenster sind eingebaut. Im Bereich der technischen Gewerke sind die Vorinstallation der Elektro-, Heizungs- und Sanitärerarbeiten und die Vormontage des Aufzugs weit fortgeschritten.

Im nächsten Schritt werden die Raumbooberflächen sukzessive wieder hergestellt, die Akustikdecken in den Fluren und Klassenzimmern eingebaut und die technischen Endmontagen ausgeführt. Parallel erfolgt die Ausstattung der Technikzentralen mit den Komponenten der zentralen Anlagentechnik.

Die Arbeiten im abgetrennten Ostflügel konnten trotz abiturbedingter Einschränkungen reibungsfrei ausgeführt werden. Abgesehen von vereinzelt, kurzzeitigen Störungen während der Abbrucharbeiten wurde der Schulbetrieb nicht nennenswert beeinträchtigt. Die Schüler und Lehrer reagieren bislang sehr tolerant auf den erhöhten Handwerkerbetrieb und die Einschränkungen auf dem Schulgelände. Rektoren, Bauleitung und Hausmeister stehen in engem Kontakt. Der Baufortschritt wird im Rahmen einer Ortsbegehung und Präsentation vorgestellt.

2. Neugestaltung der Flure

Von Beginn an war die Nutzbarmachung der Flure und Loggien ein zentraler Baustein für die Weiterentwicklung der Schule. Mit dem Öffnen der Loggien wurden die Rahmenbedingungen dafür geschaffen. Die in den wesentlichen Punkten mit der Projektgruppe abgestimmte Flurgestaltung wird im Projektausschuss vorgestellt.



In Ermangelung eines finalen Licht- und Möblierungskonzeptes wurden zum Zeitpunkt der Kostenberechnung vereinfachte Annahmen getroffen. Der Werkplanung liegt jetzt ein abgestimmtes Konzept mit indirektem Licht, Arbeitsplätzen und Schließfächern vor. Der höhere Standard für die Lichtausstattung geht mit Mehrkosten von rd. 180.000 € einher, die über die bisherige Rücklage abgedeckt sind. Während die Lichttechnik freigegeben ist kommen die Einbaumöbel noch zur Ausschreibung.

3. Gestaltung der Lehrerarbeitsbereiche

Aktuell beschäftigen sich ausgewählte Vertreter beider Schulen intensiv mit dem Bedarf und den Wünschen und tauschen sich in Kleingruppenarbeit mit den Planern aus. Da die Lehrerarbeitsbereiche erst im 3. BA realisiert werden, dauert der Planungsprozess noch an - die Vorstellung der Ergebnisse folgt in einem der nächsten Ausschüsse. Es zeichnet sich jedoch jetzt bereits ab, dass das er Finanzierungsplanung zugrunde liegende Möblierungskonzept, wonach ausschließlich mit Bestandsmöbeln gearbeitet werden sollte, so nicht umsetzbar ist (zum Beispiel müssen neu entstehende Bereiche zusätzlich möbliert werden). Entstehende Mehrkosten werden planungsbegleitend erfasst und dem Projektausschuss in der nächsten Sitzung vorgestellt.

4. Konsequenzen der Neuauflage der DIN VDE 0100-420

Die seit 1.2.2016 gültige Neufassung der VDE 0100-420 hat weitreichende Konsequenzen auf das Projekt. Geändert hat sich darin, dass der Einbau von sogenannten Fehlerlichtbogen-Schutzeinrichtungen (Brandschutzschalter) u.a. für Schulen nicht mehr nur empfohlen sondern gefordert wird. Es gilt eine Übergangsfrist bis 12/2018 – danach ist die Ausrüstung verpflichtend. Da ein Teil der Sanierung den Dezember 2018 überschreitet und folglich die Ausrüstung des 4. Bauabschnitts verpflichtend ist, muss nun die Grundsatzentscheidung getroffen werden, ob der gesamte Altbau entsprechend ausgestattet wird. Für die drei Bauabschnitte im Altbau belaufen sich die Kosten auf (Werte gerundet):

▪ Bauabschnitt 2016	45.000 €	} (Beschlussfassung 2017)
▪ Bauabschnitt 2017	62.000 €	
▪ <u>Bauabschnitt 2018/19</u>	<u>43.000 €</u>	
Summe	rd. 150.000 €	zzgl. Honorare

Aus Sicht der Verwaltung machte es keinen Sinn, den Altbau durch sich ändernde Normen mit unterschiedlichen Sicherheitsstandards auszustatten, auch wenn höhere Investitions- und Wartungskosten die Folge sind. Mit Blick auf den Gebäudebetrieb sollte eine Durchgängigkeit der technischen Ausrüstung angestrebt werden. Da sich die Verteiler für den 2. BA bereits in der Fertigung befinden, musste projektbegleitend eine schnelle Entscheidung zugunsten der Ausführung getroffen werden. Der Mittelbedarf dafür ist mit der bisherigen Rücklage abgedeckt. Über die Umsetzung der weiteren Abschnitte entscheidet der PA/GR im 1. Quartal 2017. Ggf. müssen dann zusätzlich **115.000 €** bereitgestellt und finanziert werden.

Der Pavillon ist abgeschlossen und genießt Bestandsschutz, kann unabhängig betrachtet werden und braucht daher nicht zwingend nachgerüstet werden.

5. Vergabepaket 5

Das im Mai ausgeschriebene Vergabepaket VP5 umfasst die Gewerke Gerüstbau, Zimmerer/ Dachdecker, Parkett, Stein/Terrazzo und die Malerarbeiten für die Fassade. Für die Zimmer-/ Dachdeckerarbeiten liegt kein wertbares Ergebnis vor; die zwei eingereichten Angebote müssen ausgeschieden werden. Die weiteren ausgeschriebenen Gewerke liegen im Bereich der vorermittelten Kosten bzw. unterschreiten den Ansatz deutlich. Im gesamten Vergabepaket ist aber keine Kostenunterschreitung erkennbar, da für die Zimmerer-/ Dachdeckerarbeiten Mehrkosten erkennbar sind.

Mit der Beauftragung dieser Gewerke sind 90 % der Bauarbeiten vergeben.

	Vorabmaßnahmen	533.000 €	4%
	VP 1	4.165.000 €	39%
	VP 2	3.233.000 €	66%
	VP 3	1.585.000 €	79%
	VP 4	523.000 €	83%
PA	VP 5 (vorbeh. absch. Wertung)	847.663 €	90%
07/ 2016	VP 6 + Zimmerer/ Dachdecker	1.034.000 €	99%
11/ 2016	Restvergabe	160.000 €	100%

Für die nicht wertbaren Zimmer-/Dachdeckerarbeiten wird aktuell ein neues Verfahren mit geändertem Ausschreibungsinhalt angestrebt. Vor der Sommerpause folgt ein letztes großes Ausschreibungspaket und im Herbst die Vergabe der Ausbauarbeiten im Lehrerzimmer, die aufgrund des zusätzlichen Abstimmungsbedarfes mit den Lehrern später ausgeschrieben werden.

6. Baupreis-Index-Entwicklung 2015

Im Grundsatzbeschluss zur Realisierung des Projekts wurde die Prämisse vereinbart, jährliche Indexanpassungen vorzunehmen. Für 2015 ist eine Baupreis-Indexentwicklung um 1,9% ableitbar. Daraus ergibt sich für das Projekt

eine Kostenfortschreibung in Höhe von **40.000 €** (abgerundet aus 2,181 Mio. € * 1,9%) – siehe auch DS 2016/048. Auf eine Nachführung der Planerhonorare wird verzichtet. Weitere Indexanpassungen stehen nicht mehr an!

7. **Insolvenz der Firma Imtech Deutschland GmbH & Co. KG**

Nach der Beratung der Sachlage im Projektausschuss im Februar 2016 wurden die Elektroarbeiten an die Firma Elektro Stotz neu vergeben. Der alte Vertrag mit der Imtech Deutschland GmbH & Co. KG ist durch Nichterfüllung des Wahlrechts hinfällig. Vom Insolvenzverwalter wurde eine Bearbeitungsfrist von zwei Jahren in Aussicht gestellt. Über das Ergebnis der Prüfung und mögliche Quoten für die Erfüllung von Gläubigerforderungen wird zu gegebener Zeit informiert. Weitere Einflussnahmen sind ohne große Erfolgsaussichten.

8. **Kosten**

Im Hinblick auf die lange Projektlaufzeit wurde von Beginn an eine Kostendynamik unterstellt. Dem wird u.a. damit Rechnung getragen, dass jährlich eine indexbezogene Anpassung an die Baupreientwicklung erfolgt. Entgegen den Erwartungen mussten diese Mittel bislang aber nicht für Anpassungen an die Marktpreientwicklung verwendet werden. Die Vergabepakete 1-4 lagen jeweils im erwarteten Kostenrahmen bzw. unterschritten die Ansätze deutlich. Vielmehr haben zahlreiche unerwartete Faktoren die zusätzlichen Mittel verzehrt. Aktuell wirkt sich die Novellierung der VDE-Norm nachhaltig auf die Projektkosten aus.

Nicht geplante Kostenentwicklungen im Projekt (alle Werte gerundet):

bereits vollzogen:

➤ neue Honorarordnung HOAI (2014)	310.000 €
➤ Brandschutzrüstung Pavillon (2015)	200.000 €
➤ zusätzliche Raummodule (2015)	250.000 €
➤ Insolvenz Firma Imtech (2016)	350.000 €
➤ neue VDE-Norm/ Brandschutzschalter BA 2 (2016)	<u>50.000 €</u>
gesamt	1,16 Mio. €

neu erkennbar für 2017:

➤ neue VDE-Norm/ Brandschutzschalter BA 3 + 4	115.000 €
➤ erweiterte Ausstattung Lehrerarbeitsbereiche	n.n.

Alle notwendigen Änderungen konnten bislang durch Vergabegewinne und ausreichende Rücklagen aufgefangen werden. Auch die in 2016 notwendigen Korrekturen können weitgehend aufgefangen werden, sofern dem vorgeschlagenen Kostenausgleich für die Insolvenz der Firma Imtech und der Indexnachführung zugestimmt wird.

2017 fallen prognostizierte Mehrkosten von 115.000 € an, wenn die gesamte Schule mit Brandschutzschaltern ausgerüstet werden soll. Weitere, noch nicht konkret bezifferbare Kosten sind erkennbar, wenn dem erweiterten Ausstattungskonzept für die Lehrerarbeitsbereiche zugestimmt werden soll. Der Projektausschuss entscheidet darüber im 1. Quartal 2017, vorbehaltlich einer entsprechenden Mittelbereitstellung im Haushalts- und Finanzplan 2017 ff.

9. Risikomanagement

Nach der insolvenzbedingten Neubeauftragung der Elektroarbeiten und der Freigabe der Flurbeleuchtung und Brandschutzschalter sind die Rücklagen im 1. Halbjahr 2016 aufgebraucht. Mit der vorgeschlagenen Anhebung der Projektkosten stehen wieder Rücklagen von 150.000 € zur Verfügung, die aber im Hinblick auf die noch zu vergebenden Leistungen von rd. 1,2 Mio. € sehr knapp sind. Die Restlaufzeit 2016 muss daher auf Sicht gefahren werden. Die Planungsbeteiligten sind aufgefordert, Einsparpotentiale aufzuzeigen. Die Verwaltung empfiehlt, im Rahmen der Haushaltsgestaltung 2017 neue Rücklagen zu bilden, um projektbegleitend Nachträge vereinbaren zu können.

10. Finanzierung/ Mittelabfluss

Im Haushalt 2016 sind 2,5 Mio. € finanziert. Nicht abgeflossene Kassenmittel von knapp 297.000 € wurden als Haushaltsreste übertragen. Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylbewerbern hat der Gemeinderat am 26.10.2015 grundsätzlich einer überplanmäßigen Mehrausgabe im Jahr 2015 zugestimmt - unter Abdeckung durch die geringere Kassenrate bei der Sanierung der Gymnasien. Die Mittelumschichtung von 300.000 € wird im Jahr 2016 "rückabgewickelt". Somit stehen 2016 im Saldo dieser drei Positionen 3,097 Mio. € zur Verfügung. Die vorgeschlagene Anhebung des Gesamtkostenrahmens ist im Entwurf des Nachtragsplans 2016 finanziert, über den der Gemeinderat am 18.7.2015 entscheidet. Vorbehaltlich der Zustimmung stehen somit 3,487 Mio. € für das laufende Jahr zur Verfügung. Kassenmäßig abgeflossen sind im Gesamtprojekt 6,3 Mio. €, davon in 2016 bislang 1,3 Mio. € (Werte gerundet), entsprechend 34% der Gesamtkosten.

Für das laufende Jahr werden Einnahmen von 800.000 € aus Landesmitteln erwartet, zuzüglich des übertragenen Einnahmerestes von 367.000 €. Bislang stehen nach wie vor rund 6,38 Mio. € an bewilligten Direkt- und Indirektzuschüssen zur Verfügung, entsprechend 37 % der Gesamtfinanzierung. Die Bewilligung von Landesmitteln zum Denkmalerhalt steht immer noch aus. Weitere Förderungen werden aktuell beantragt.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkostenrahmen	18.300.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	- 513.000 € - 328.000 € - 2.285.000 €
KfW Tilgungszuschuss	- 3.021.000 € <u>- 229.125 €</u>
Direkt-/ Indirektzuschüsse gesamt	- 6.376.125 €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 18,3 Mio. €)	261.428 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 18,3 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	360.771 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen (aus 6.147.000 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	121.184 €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9420.000.1030