

Sitzungsvorlage DS 2017/016

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand 21.12.2016)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Rechtsamt
Stadtkämmerei

**Projektausschuss Generalsanierung
AEG/Spohngymnasium**
öffentlich am 18.01.2017

Aktenzeichen: 020-001

Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Projektbericht
- Insolvenzklage gegen die Imtech Deutschland GmbH & Co. KG
- Neumöblierung der Lehrerarbeitsbereiche
- Kostenentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Gegen den Insolvenzverwalter des Vermögens der Imtech Deutschland GmbH & Co. KG wird Klage auf Feststellung der angemeldeten Forderungen zur Insolvenztabelle erhoben.
3. Der Gemeinderat nimmt den erwarteten zusätzlichen Mittelbedarf für Unvorhergesehenes von **100.000 €** (Zuordnung zur Fipo 2.2990.9420.000-1030) zur Kenntnis. Bedarf und Höhe einer zusätzlichen Projektreserve ergeben sich aus der Abrechnung des 2. Bauabschnitts.
4. Der Gemeinderat stimmt der Neuausstattung der Lehrerarbeitsbereiche (Um- und Einbau, Möblierung) mit Gesamtkosten von **250.000 €** zu. Das Leistungspaket war bislang nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahme. Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplans 2017 durch das Regierungspräsidium.
5. Für die ergänzende Möblierung und Ausstattung sind im Haushalt bei der Fipo 2.2990.9350.000-1030 bereits zusätzliche 150.000 € veranschlagt. Die Finanzierung der fehlenden 100.000 € für den baulichen Teil der Neuausstattung der Lehrerzimmer und der notwendigen Anhebung der Projektreserve um 100.000 € 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 2017 beraten und ggfls. in einem möglichen Nachtragsplan 2017 bzw. im Gemeinderat im zweiten Quartal 2017 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	Information über erkennbare Kostenmehrungen durch ergänzende Brandschutzmaßnahmen, zusätzliche Raummodule und Weiterbeauftragung der Projektsteuerung. In Verbindung mit der Baupreisindexanpassung sind Mehrkosten von 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.
PA 25.02.2016/ GR 29.02.2016	Die Folgen der Insolvenz der Firma Imtech (Elektroarbeiten) werden dargestellt. In Verbindung mit der Baupreisindexanpassung sind Mehrkosten von 391.000 € im Projekt erkennbar.
PA 05.07.2016/ GR 18.07.2016	Nachführung der Projektkosten um die Folgen der Insolvenz der Firma Imtech und Anpassung an die Baupreis-Indexentwicklung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wird auf 18,3 Mio. € angehoben.

1. Projektbericht

Bauzeitengefüge

In der Bauzeitenplanung sind für die jeweiligen Übergänge zwischen den Bauabschnitten bewusst Zeitfenster von rund drei Monaten vorgesehen. Damit wurde von Anfang an dem Umstand Rechnung getragen, dass die Schule räumlich nicht in der Lage ist, aus dem Bau entstehende Zeitengpässe aufzufangen. Vorrangiges Ziel ist es dabei, den Schulbetrieb jederzeit ungefährdet zu gewährleisten. Für den zweiten Bauabschnitt sieht der Bauzeitenplan eine Fertigstellung zum 30. Januar 2017 vor. Die Umbauarbeiten zum 3. Abschnitt beginnen diesem Ansatz folgend zeitversetzt ab Mitte April. Dazwischen finden die Umzüge statt.

Bis Mitte Dezember 2016 wurde die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts uneingeschränkt bestätigt. Nach neuester Kenntnislage führen jetzt Lieferengpässe des Brandschutzglasherstellers dazu, dass die großen Türelemente in den Fluren mit einem Verzug von 4 Wochen eingebaut werden. Dadurch verschiebt sich der Umzug der Schüler in die neu sanierten Räume auf Ende Februar. Die neuen Klassenzimmer und die weiteren Bauelemente in den Flu-

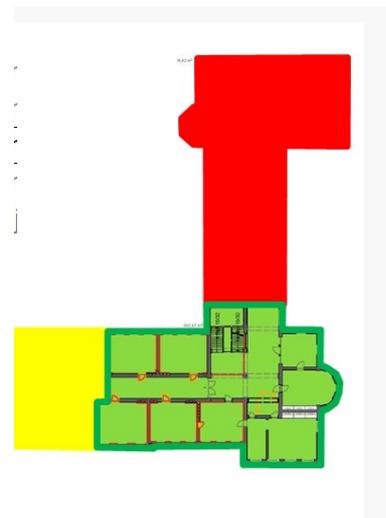
ren werden hingegen termingerecht fertig. Durch den verfügbaren Zeitpuffer beeinträchtigt der spätere Umzug die Schulnutzung nicht weiter. Die vorausschauende Zeitplanung mit den Übergangskorridoren bestätigt sich damit. Der 3. Bauabschnitt kann plangemäß im April starten.

Bauabschnitt 2

Mit der Fertigstellung des Ostflügels kann das neue Gestaltungskonzept der Innenräume erstmals erlebt werden. Die Flure sind ab März 2017 fertig saniert, mit Einbaumöbeln, Schließfächern, Pinnwänden und einem völlig neuen Lichtkonzept ausgestattet und in neue Brandabschnitte untergliedert. Die Klassenzimmer haben Datentechnik, Beamer, Licht und neue Tafeln erhalten. Weiter verfügen alle Räume über neue Fenster und Akustikflächen. Mit der erneuerten Wärmeverteilung, der Teildämmung der Fassade und präsenzmeldergeführtem Licht sind bereits erste Energieeinsparungen zu erwarten. Ab Februar stehen der neue Aufzug und die von Grund auf sanierte große Toilettenanlage zur Verfügung.

Bauabschnitt 3

Der dritte Bauabschnitt (04/17 – 04/18) umfasst den Gelenkteil des Altbaus mit den Rektoraten, Sekretariaten und Lehrerzimmern. In Klassenräume wird nur in dem Umfang eingegriffen, wie sie künftig den Lehrerarbeitsplätzen zugeschlagen oder zur Zwischenunterbringung der Sekretariate herangezogen werden. Da die Lehrer, Sekretariate und Schulleitungen nicht ausgelagert werden sollen, müssen zusätzliche Klassen fremd untergebracht werden. Hierfür konnten zwei Klassenräume im Welfengymnasium gewonnen werden. Weiter stehen vier Klassenzimmer in den Raummodulen der Realschule zur Verfügung, da die ehemaligen VHS-Räume für eine Realschulnutzung provisorisch bereitgestellt werden können. Die Schulen arbeiten hier sehr kooperativ zusammen.



Die Bauzeitenplanung sieht für den dritten Bauabschnitt eine Laufzeit von 12 Monaten vor. Analog zum 2. BA ist darin ein Zeitpuffer zur Gewährleistung der Fertigstellung eingerechnet. Bauabschnitt drei bringt die größten logistischen Herausforderungen im Projekt mit sich. Es stehen zwar die neuen Schulräume im Ostflügel zur Verfügung. Die weiteren Klassen verteilen sich aber auf zwei Raummodule, das Welfengymnasium und die Realschule. Weiter ziehen die Schulverwaltungen und Lehrer interimswise in den noch nicht sanierten Nordflügel um. Um dies möglich zu machen müssen ehemalige Klassenzimmer zu provisorischen Sekretariaten, Rektoraten und Lehrerzimmer umgenutzt werden, der Hausmeister logiert im Baucontainer. Durch den Wegfall des mittleren Treppenhauses werden die Wege in der Schule länger. Die Unterrichtsräume im Nord- und Ostflügel sind nicht mehr direkt verbunden, d.h. der Schüler- und Lehrerverkehr erfolgt nur noch über den Schulhof. Mit den Bauarbeiten wandert auch die Baustelleneinrichtung weiter.

Bewertung

Auch nach zwei Bauabschnitten sind keine unzumutbaren Probleme für die Schulnutzung zu verzeichnen. Die Zusammenarbeit mit den Schulen verläuft gut und verständnisvoll. Zuletzt aufgetretene Wärmeprobleme, die aus dem alten Heizungsnetz resultieren, konnten durch eine elektrische Zuheizung verbessert werden. Da die betroffenen Bereiche im 3. Bauabschnitt erneuert werden, fällt das Problem in Kürze weg. Allerdings muss in dem beginnenden Abschnitt auch auf weitere Sicht mit Störungen durch die Körperschallübertragungen gerechnet werden.

Der Baufortschritt wird im Rahmen einer Präsentation im PA vorgestellt.

2. Neuausstattung Lehrerzimmer

Mit dem Grundsatzbeschluss für die Generalsanierung wurde die Zielvorgabe berücksichtigt, keine Ansätze für eine Neumöblierung einzuplanen sondern das vorhandene Mobiliar weitestgehend zu verwenden. Daher weist die Kostengruppe 600 (Ausstattung) bislang nur einen überschaubaren Ansatz für ergänzende Möblierungen an der Schule auf. Allerdings unter der Annahme, dass die bestehenden Räume für die Lehrerunterbringung ausreichend sind. Mit der Entwurfsplanung wurden dann die Lehrerarbeitsbereiche in Anlehnung an die Empfehlung der neuen Schulbauförderrichtlinien 2015 vergrößert, die den Lehrern einen erweiterten Platzanspruch zuordnen (6-8 qm je volles Deputat). Dies führte u.a. zur Umwidmung eines ehemaligen Klassenzimmers in einen zusätzlichen Arbeitsraum für die Lehrer des AEGs, die in den alten Räumen nicht mehr vertretbar untergebracht werden konnten. Daraus ergibt sich bereits ein zusätzlicher Bedarf an Möbeln.

Im Rahmen der Projektierung wurde nun der Wunsch der Lehrerschaften vorgetragen, die Möbel nicht nur zu ergänzen sondern auch zu erneuern. Hierfür liegen unterschiedliche Konzepte vor, die im Rahmen der Präsentation als Zwischenstand vorgestellt werden. Auch wenn die Konzeptphase nicht abgeschlossen ist, fehlen die Mittel dafür. Der erkennbarer Mehrbedarf von rund 250.000 € für die denkmalgerechte Sanierung der Einbauten, Erneuerung und Ergänzung der losen Möbeln und Schreinereinbauten (Postfächer, Ablagen, Schränke, Garderoben, Teeküchen, Kopierbereiche etc.) kann im genehmigten Kostenrahmen nicht aufgefangen werden.

Für die ergänzende Möblierung und Ausstattung sind im Haushaltsplan 2017 bereits 150.000 € bei Fipo 2.2990.9350.000-1030 veranschlagt. Der bauliche Teil als Bestandteil/Voraussetzung der Neumöblierung von voraussichtlich 100.000 € geht zu Lasten der "Hochbau-Fipo" 2.2990.9400.000-1030. Künftig bilden diese beiden Fipos einen Deckungskreis.

3. Insolvenzklage gegen die Imtech Deutschland GmbH & Co. KG

Der Vertrag mit der Imtech Deutschland GmbH & Co. KG ist durch Nichterfüllung des Wahlrechts nach der Insolvenzanzeige hinfällig. In der Folge ging der neue Auftrag für die Elektroarbeiten an die Firma Stotz, Ravensburg. Die zur Insolvenztabelle angemeldeten Schadensersatzansprüche in Höhe von 228.095 € wurden zwischenzeitlich vom Insolvenzverwalter bestritten. Es ist nun zu entscheiden, ob Klage gegen den Insolvenzverwalter auf Feststellung der Forderungen zur Insolvenztabelle erhoben werden soll.

Die Chancen und Risiken wurden vom Anwalt Herrn Dr. Lehmann bewertet. Demzufolge bestehen hinreichende Aussichten für eine Erstattung aus der Insolvenzmasse und eine vertretbares Chancen/Risiko-Verhältnis. Im Falle eines Totalverlustes halten sich die Prozesskosten im vertretbaren Rahmen. Mit Blick auf die vorliegenden Risikobewertungen und die durchaus umfangreichen ausgewiesenen Vermögenswerte empfiehlt die Verwaltung den Klageeintritt.

4. Vergabepakete

Auf den zweiten Anlauf konnten im Sommer die Zimmer-/ Dachdeckerarbeiten mit dem Vergabepaket 6 beauftragt werden. Der Auftrag lag im prognostizierten Kostenrahmen. Damit sind 93 % aller Bauleistungen vergeben.

Für den Herbst war ein letztes großes Ausschreibungspaket VP 7 mit dem Schreiner Ausbau im Lehrerzimmer und den Vorhängen geplant. Aufgrund der umfangreichen Abstimmungen mit den Lehrern erfolgt die Vergabe mit den Möbeln im Frühjahr.

	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%
	VP 5	871.000 €	90%
	VP 6	272.000 €	93%
PA	VP 7 (Prognose)	195.000 €	94%
	Möbel inkl. neue Lehrerzimmer	300.000 €	97%
	Restvergabe	375.000 €	100%

5. Kosten

Die Baukosten bewegen sich seit dem letzten Projektausschuss im genehmigten Kostenrahmen. Die verfügbaren Rücklagen wurden aber zwischenzeitlich durch notwendige Nachträge, die projektbegleitend zu vereinbaren waren, komplett aufgebraucht. Somit besteht aktueller Handlungsbedarf, damit auch weiterhin baubegleitend erforderliche Nachträge vereinbart werden können. Auch wenn die Kosten sehr detailliert im Controlling verfolgt werden, können die Projektrücklagen erst im Frühjahr aussagekräftig bestimmt werden, wenn der 2. Bauabschnitt abgerechnet ist. Dies liegt am Umstand, dass ausgeschriebene aber nicht beauftragte Stundenlohnarbeiten voll in der Rücklage mitgeführt werden. Wie viel davon verbraucht wird zeigt sich erst in der Gewerkeabrechnung. Die nicht verbrauchten Stunden stehen dem Projekt als Polster zur Verfügung. Neu im Risikomanagement muss die Insolvenzklage gegen die Deutschland GmbH & Co. KG Imtech als unbekannte Größe berücksichtigt werden.

Aufgrund der fehlenden Endabrechnung des 2. Bauabschnittes und möglicher Risiken in der Insolvenzklage empfiehlt die Verwaltung vorsorglich, die Rücklagen auf weitere Sicht um **100.000 €** anzuheben. Der Mittelbedarf wird zum Projektausschuss im 2. Quartal präzisiert.

6. Finanzierung/ Mittelabfluss

Die endgültige Finanzierung/Fortschreibung der Gesamtkosten wird im Rahmen der weiteren Haushaltsentwicklung 2017 beraten und ggfls. in einem möglichen Nachtragsplan 2017 bzw. im Gemeinderat im zweiten Quartal 2017 entschieden.

Für Maßnahmen zum Denkmalerhalt wurde zwischenzeitlich ein erster Förderbescheid in Höhe von 61.590 € zur Sanierung der Fenster und Türen bewilligt. Weitere Fördermitteln werden projektbegleitend beantragt. Bislang stehen rund 6,44 Mio. € an bewilligten Direkt- und Indirektzuschüssen zur Verfügung, entsprechend 35 % der Gesamtfinanzierung.

Im Haushaltsplan 2017 sind 2,9 Mio. € an neuen Kassenmittel bereitgestellt, davon anteilig 150.000 € für die ergänzende Möblierung und Ausstattung. Die 2016 veranschlagten Haushaltsmittel sind einschließlich übertragener Haushaltsreste komplett abgeflossen (knapp 3.560.000 € kassenwirksam). An Landeszuschüssen konnten 2016 rund 1.240.000 € abgerufen werden, damit 75.000 € mehr als geplant. Über diese Mehreinnahme werden entsprechend höhere Bauausgaben 2016 abgedeckt.

Bis dato sind im Projekt rd. 8,7 Mio. € abgeflossen, entsprechend 47% der Gesamtkosten. Hiervon sind in 2016 rd. 3,56 Mio. € ausbezahlt worden. Für 2017 wird ein Mittelabfluss von 3 Mio. € prognostiziert.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkostenrahmen	18.300.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	- 513.000 € - 328.000 € - 2.285.000 € - 3.021.000 €
KfW Tilgungszuschuss	- 229.125 €
Landeszuschüsse Denkmalpflege	<u>- 61.590 €</u>
Direkt-/ Indirektzuschüsse gesamt	- 6.437.715 €
Eigenmittel (davon zinsverbilligt 3.055.000 €)	8.807.285 €

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 6.437.715 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	96.967 €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9420/9350.000.1030