

**Sitzungsvorlage DS 2017/284**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dieter Katein  
(Stand: **04.10.2017**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-001

**Projektausschuss Generalsanierung  
AEG/Spohngymnasium**

öffentlich am 19.10.2017

**Gemeinderat**

öffentlich am 23.10.2017

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat stimmt einer Anhebung der Projektkosten auf 19,9 Mio. € zu.
3. Der zusätzliche Mittelbedarf von 1.250.000 € ist in der mittelfristigen Finanzplanung bis 2020 zum Haushaltsplan 2018 zu berücksichtigen.
4. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Fipos 2.2990.9420.000-1030 (Hochbau/Generalsanierung) bzw. 2.2990.9350.000-1030 (Erwerb bewegliche Sachen).

## **Sachverhalt:**

### **Beschlusslage**

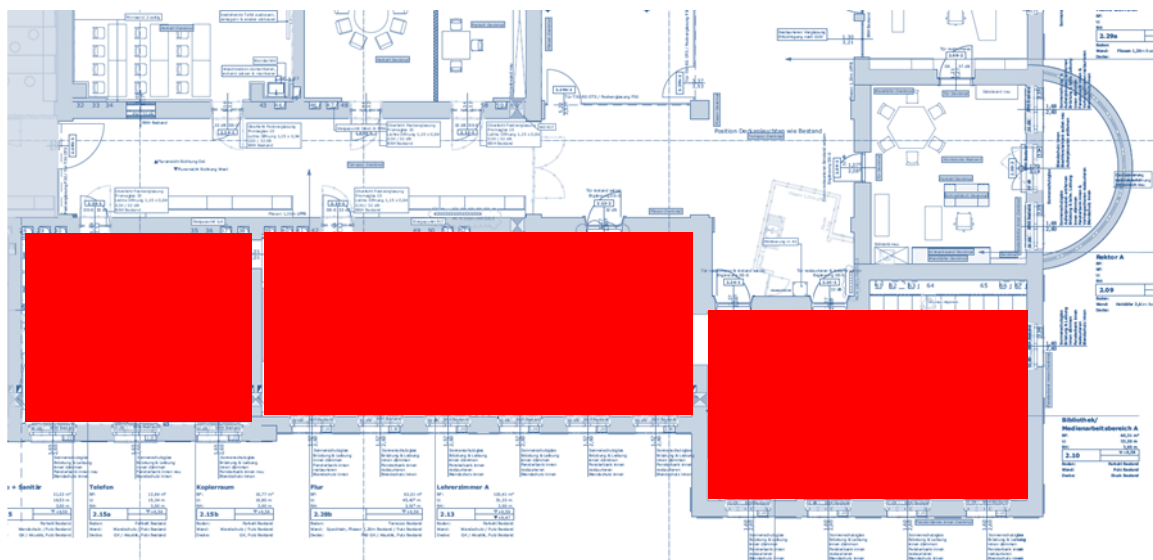
PA 11.11.2013	Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Der Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € wird bestätigt.
PA 12.02.2014	Anhebung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung 2013 und Novellierung der Honorarordnung. Der Gesamtkostenrahmen wird auf 17,27 Mio. € angehoben.
PA 22.01.2015/ 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. Anhebung des Gesamtkostenrahmen auf 17,91 Mio. €.
PA 25.02.2016/ GR 29.02.2016	Die Folgen der Insolvenz der Firma Imtech 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 Gesamtkostenrahmen wird auf 18,3 Mio. € angehoben.
PA 18.01.2017/	Klageerhebung gegen den Insolvenzverwalter der Imtech Deutschland GmbH. Zustimmung zur Neuausstattung der Lehrerarbeitsbereiche für 250.000 € (davon 100.000 € nicht finanziert). Kenntnisnahme eines zusätzlichen Mittelbedarfs für Unvorhergesehenes von 100.000 €.
PA 22.06.2017 GR 26.06.2017	Anhebung der Projektkosten für die Neugestaltung der Lehrerarbeitsbereiche (250.000 €) und Unvorhergesehenes (100.000 €). Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich auf 18,65 Mio. €

## 1. Projektbericht

### Bauabschnitt 3

Der 3. BA umfasst eine Laufzeit von 15 Monaten. Darin enthalten ist ein Zeitpuffer von 3 Monaten für die Fertigstellung und die Überleitung in den vierten Bauabschnitt. Der Wechsel findet im Sommer 2018 statt, sodass die neu sanierten Räume uneingeschränkt zum Schuljahresbeginn 18/19 zur Verfügung stehen.

Die Abbruch- und Rohbauarbeiten in den Rektoraten, Sekretariaten und Lehrerzimmer sind abgeschlossen. Hervorzuheben ist der neu entstandene Lehrerarbeitsbereich im AEG, der durch das Zusammenlegen des alten Lehrerzimmers mit einem benachbarten Klassenzimmer möglich wurde. Für die Verbindung der Räume waren umfangreiche Abfangungen notwendig. Die Lehrer verfügen künftig über deutlich großzügigere und neu gegliederte Räume. Neben den gewohnten Arbeitsplätzen stehen künftig separate PC-Arbeitszonen, ein Aufenthaltsbereiche mit Teeküche, ein Kopierraum und ein Besprechungsraum zur Verfügung. Gemäß nachträglichem Beschluss im Gemeinderat 06/2017 werden die Lehrerzimmer neu ausgestattet. Das Spohngymnasium verfügt über dieselben Funktionen und -ausstattungen wie das AEG, jedoch ohne Raumerweiterung.



Lehrerarbeitsbereich AEG

Nach den Abbrucharbeiten erfolgen nun die technischen Installationen. Mit den Putzarbeiten und der Vormontage der Akustikdecken haben die Ausbauerwerke begonnen. Bis zum Jahresende werden die neuen Fenster eingebaut. Parallel zu den Arbeiten im Inneren findet die Außensanierung des Ostflügels statt (2. Bauabschnitt). Die Dachflächen und -anschlüsse sind zu 50% saniert. Dabei erhalten die unteren Dachränder ein wasserdichtes Unterdach, die Verblechungen werden in Kupfer erneuert und die Mansarden gestrichen. Die Fertigstellung der Fassaden erfolgt im Frühjahr bei geeigneten Arbeitstemperaturen.

## **2. Kostenentwicklung**

Nach der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurden die Architekten aufgefordert, die Projektkosten mit den gewonnenen Erkenntnissen neu zu bewerten. Der Zeitpunkt für eine Nachberechnung war im Frühjahr sinnvoll gewählt, da die Erkenntnisse aus dem 2. BA erstmals mit hinreichender Sicherheit auf die folgenden Bauabschnitte übertragen werden konnten. Geprüft wurde, ob die ausgeschriebenen Massen mit dem Realverbrauch übereinstimmen, ob die Abrechenbarkeit über Positionen gegeben ist und in welchem Umfang Stundenlohnarbeiten verbraucht werden. Gleichzeitig waren die Architekten aufgefordert, alte Rücklagen aufzulösen und durch neue Prognosen zu ersetzen.

Bis zur Vorlage erster Untersuchungsergebnisse der Bauleitung im Mai 2017 war im Projekt eine Kostenhaltung gegeben. Einer leichten Überschreitung in der Kostenverfolgung des Architekten standen offene Rücklagen im AGM-Controlling gegenüber, sodass keine Kostensteigerung erkennbar war. Beide parallel geführten Listen berücksichtigen Entwicklungen und Prognosen. Die Ergebnisse der umfangreichen Neubewertung standen vor dem Versand der Sitzungsvorlage für den letzten Projektausschuss noch nicht zur Verfügung. Der Projektausschuß wurde daher mündlich über erste Erkenntnisse informiert - verbunden mit dem Auftrag, zeitnah eine belastbare Kostenaussage vorzulegen. Die jetzt vorliegende Kostenfortschreibung des Architekten weist Projektkosten von rund 20,433 Mio. € und somit einen erheblichen Mehrbedarf an Mitteln aus, wenn der gesetzte Standard in den Bauabschnitten 3 und 4 beibehalten werden soll. Eine Aufgliederung der Mehrkosten mit Begründung liegt der Vorlage bei (siehe Anlage 1). Näheres wird im mündlichen Vortrag erläutert.

Nach Einschätzung des AGM muss die neu ermittelte Zahl mit Augenmaß bewertet werden. Den neuen Ansätzen wurde der ungünstigste zu erwartenden Bauverlauf zugrundegelegt. Folglich sind entsprechende Zuschläge für Unvorhergesehenes eingerechnet. Nach Einschätzung der Bauleitung sollte sich auch positiv auswirken, dass die Handwerker und Abläufe eingespielt sind. Weiter bieten sich im Rahmen der projektbegleitenden Entscheidungen Ermessensspielräume für den Bauherrn, die genutzt werden müssen. Die Verwaltung setzt sich das Ziel, einen Projektabschluss unter 20 Mio. € zu realisieren.

## **3. Finanzierung/ Mittelabfluss**

Im laufenden Haushalt 2017 einschließlich Nachtrag sind 3,1 Mio. € finanziert. Für das laufende Jahr werden Einnahmen von 1,0 Mio. € aus Landesmitteln erwartet. Bisher stehen rund 6.438.000 € an Einnahmen Dritter (bewilligte Zuschüssen des Landes und der Denkmalpflege von 6.208.000 € sowie knapp 230.000 € an KfW-Tilgungszuschuss) zur Verfügung. Eine Zuschusserhöhung ist nach Mitteilung des Regierungspräsidiums nicht möglich.

Kassenmäßig abgeflossen sind im Gesamtprojekt bis dato rund 10,7 Mio. €, entsprechend 54% von 19,9 Mio. €. Der im Planentwurf veranschlagte Haushaltsansatz 2018 orientiert sich an der mittelfristigen Finanzplanung für das

Projekt und Gesamtkosten von neu 19.900.000 €. Diese weist für die kommenden zwei Jahr jeweils 3 Mio. € und einen Restbetrag von 2.110.000 € in 2020 aus. Sollte der Mittelabfluss für 2018 die bereitgestellten Mittel überschreiten, muss projektbegleitend gegengesteuert werden. Dafür muss ggf. auf nicht abgeflossene Kassenmittel in anderen Bereichen zurückgegriffen werden. Im Projekt werden auf 2 ½ Jahre verteilt rund 8,1 Mio. € abfließen.

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b>	
Gesamtkostenrahmen	19.900.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	- 513.000 € - 328.000 € - 2.285.000 € - 3.021.000 €
KfW Tilgungszuschuss Landeszuschüsse Denkmalpflege	- 229.125 € - 61.590 €
Direkt-/ Indirektzuschüsse gesamt	- 6.437.715 €
Eigenmittel (davon zinsverbilligt 3.055.000 €)	13.462.285 €

<b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 19,9 Mio. €)	284.286 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 19,9 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	343.275 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen (aus 6.437.715 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	91.967 €/A

<b>Mittelbereitstellung im Haushalt</b>	
Vermögenshaushalt	
Fipo 'Generalsanierung':	2.2990.9420.000.1030
Fipo 'Erwerb bewegliche Sachen':	2.2990.9350.000.1030

### **Anlagen:**

Zusammenstellung Mehraufwendungen auf das gesamte BVH