

**Sitzungsvorlage DS 2018/302**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Dieter Katein  
(Stand: **24.09.2018**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport

Aktenzeichen: 020-001

**Projektausschuss Generalsanierung  
AEG/Spohngymnasium**  
öffentlich am 11.10.2018

**Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium  
- Ortsbegehung und Projektbericht**

**Kenntnisnahme:**

Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.

## **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. €
PA 19.10.2017 GR 23.10.2017	Anhebung der Projektkosten auf Grundlage einer Prognose nach Abrechnung des 2. Bauabschnittes. Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich auf 19,9 Mio. €
PA 28.06.2018 GR 16.07.2018	Anhebung der Projektkosten für Umbauten/Sanierungen der Dächer und Dachgauben mit Fenster um 900.000 €. Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich auf 20,8 Mio. €

## 1. Projektbericht

Die im 3. Bauabschnitt sanierten Räume wurden planmäßig zum neuen Schuljahresbeginn fertiggestellt. Lediglich für ein Klassenzimmer im Erdgeschoß, dessen Fertigstellung sich baubedingt verzögert, muss für wenige Wochen ein Ausweichzimmer bereitgestellt werden. Alle weiteren Räume gingen zum Schulbeginn im September in Benutzung. Kleinere Restarbeiten und Nachbesserungen schieben sich in die folgenden Ferienzeiträumen – was umständehalber zu Zwischenbauzuständen führt. Ein Prozedere, das die Schulen bereits kennen. Nach Abschluss dieser Restarbeiten ist der größte von vier Bauabschnitten mit einer Kernlaufzeit von 15 Monaten abgeschlossen. Die Technik funktioniert mängelfrei und der Schule stehen mittlerweile in allen genutzten Flächen die gewählten hohen Komfort-, Technik- und Sicherheitsstandards zur Verfügung. Hervorzuheben sind die vergrößerten, völlig neu gestalteten Lehrerzimmer und die nutzbar gemachten Flurzonen. Rückblickend kann festgehalten werden, dass die Projektziele des 3. Bauabschnittes im Wesentlichen alle erreicht wurden und eine hohe Zufriedenheit bei den Nutzern anzutreffen ist. Dank der guten Zusammenarbeit von Bauleitung, Lehrern und Rektoren erfolgte der Bezug der neuen Räume weitgehend reibungslos. Nicht fertig gestellt sind die Terrazzoarbeiten, da durch die allgegenwärtigen Bauarbeiten keine Baufreiheit für dieses Gewerk bestand. Diese Arbeiten müssen in den nächsten Ferien nachgeholt werden.

Mit der Fertigstellung der Bauarbeiten zieht die Baustelle in den vierten und letzten Bauabschnitt in den Nordflügel um. Für diese Bauphase sind 12 Monate im Inneren und weitere 4 Monate für die Fassadensanierung vorgesehen. Der Bauzeitenplan sieht die Fertigstellung der Innenräume zum Schuljahresbeginn 2019/20 und die Projektfertigstellung zum Jahresende 2019 vor. Aktuell steht der Einhaltung dieser Ziele nichts Erkennbares entgegen. Die Projektabrechnung wird danach voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2020 in Anspruch nehmen.

Mit der Glaseinhausung der Mittelstufe wurde jetzt ein wesentlicher Schritt des Brandschutzkonzeptes umgesetzt. Die Schule verfügt nun über zwei rauchdichte Fluchtreppenhäuser, eine Brandvollüberwachung mit Aufschaltung auf die Feuerwehr und eine Amok-Sprachalarmierung bis in die Klassenzimmer. Neben weiteren fertiggestellten Klassenzimmern wurden mit diesem Bauabschnitt auch die neu ausgestatteten Computerräume an die Schulen übergeben.

Der Ostflügel hat bereits die neue Fassadengestaltung erhalten - die Erkennbarkeit leidet allerdings noch unter den Fassadengerüsten, die wegen notwendiger Restarbeiten am Dach erst zum Jahresende abgebaut werden können. Nach der aktuellen Bauzeitenplanung werden die Gerüste im November versetzt. Der Projektfortschritt wird im Rahmen einer Ortsbegehung und einer Präsentation im PA erläutert.

## 2. Kosten und Finanzierung: Kostenbewertung

Die aktuelle Kostenfortschreibung des Architekten weist Projektkosten von rund 21 Mio. € aus und somit eine weitgehende Kostenhaltung. Im Controlling sind immer noch kleine Reserven für Unvorhergesehenes enthalten, sodass aktuell keine Mehrkosten erkennbar sind. Bei den Kostenverfolgungen des Architekten und im AGM-Controlling werden stetig alle Entwicklungen im Pro-

jekt erfasst, die Rücklagen bewertet und Prognosen vorgenommen. Analog zum 2. Bauabschnitt erfolgt in den nächsten Wochen wieder eine tiefgehende Neubewertung der Projektkosten, die die Abrechnungsergebnisse des 3. BA berücksichtigt. Mit der Prüfung werden alte Rücklagen aufgelöst und durch neue Prognosen ersetzt. Die Kenntnisse zum Bau sind weitreichend, sodass für den letzten Bauabschnitt keine wesentlichen Unbekannten mehr zu erwarten sind. Der Projektausschuss wird im Januar über die Ergebnisse der Kostenkontrolle informiert.

### 3. Finanzierung/ Mittelabfluss

Im Haushalt 2018 sind 3 Mio. € finanziert. Für das laufende Jahr wird ein Fördermittelabruf in Höhe von 1,0 Mio. € angestrebt. Insgesamt liegen Zuschussbescheide (Direkt- und Tilgungszuschüsse) über rund 6,4 Mio. € vor.

Für 2019 wird ein Mittelbedarf von 4,0 Mio. € erwartet. Der Fördermittelabruf erfolgt begleitend. Ein entsprechender Haushaltsansatz wird in die Beratungen eingebracht.

Kassenmäßig abgeflossen sind zum Stand Ende September rund 14,3 Mio. € entsprechend rund 69 % von 20,8 Mio. €. 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.

<b>Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)</b>	
Gesamtkostenrahmen	20.800.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	- 513.000 € - 328.000 € - 2.285.000 € - 3.021.000 €
KfW Tilgungszuschuss	- 229.125 €
Landeszuschüsse Denkmalpflege	- 61.590 €
Direkt-/ Indirektzuschüsse gesamt	- 6.437.715 €
Eigenmittel (davon zinsverbilligt 3.055.000 €)	14.362.285 €

<b>Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)</b>	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 20,8 Mio. €)	297.143 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 20,8 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	358.800 €/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