Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2019/286

Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: 20.09.2019)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-001

Projektausschuss Generalsanierung AEG/Spohngymnasium
öffentlich am 10.10.2019

Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Projektbericht
- Voranmeldung eines erkennbaren zusätzlichen Mittelbedarfs durch verlängerte Bauzeit

Kenntnisnahme:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.

2. Der Gemeinderat nimmt die Notwendigkeit einer Bauzeitenverlängerung und einen daraus resultierenden, erkennbaren zusätzlichen Mittelbedarf zur Kenntnis. Die Kosten und deren Abdeckung werden dem Gemeinderat nach der abschließenden Aufklärung der Ansprüche zur weiteren Beratung vorgelegt.

Sachverhalt:

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 Gesamtkostenrahmens 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 Dachgaupen mit Fenster um 900.000 €. Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich auf 20,8 Mio. €
GR 18.02.2019	Anpassung Mittelbereitstellung an Mittelabfluss

1. Projektbericht

Die Kunsträume in Ebene fünf konnten in den Sommerferien in einem sehr engen Zeitplan und fast ohne Verzögerung saniert werden. Der planmäßige Bezug erfolgte kurz nach dem Schulbeginn. Hierbei wurden sämtliche Böden entfernt, der Brandschutz zum darunterliegenden Geschoss ertüchtigt, neue Fenster eingesetzt und die Technik erneuert. Die neu aufgebauten Böden haben Linoleumbeläge erhalten, der weitere Standard orientiert sich an den anderen Klassenzimmern. In den Treppenhäusern und Fluren erfolgte die finale Sanierung der schönen und prägenden, historischen Terrazzoböden. Zwischenzeitlich sind auch die noch fehlenden Brandabschnitte zwischen den Bauabschnitt 3 und 4 mit dem Einbau von Glastrennwänden und Brandschutztüren hergestellt. Damit ist ein wesentlicher Teil des neuen Brandschutzkonzeptes umgesetzt. Im aktuell laufenden, letzten Bauabschnitt sind bereits die Fenster erneuert. Aktuell erfolgt der Innenausbau mit dem Einbau der abgehängten Decken und den technischen Installationen.

Derzeit laufen die Dacharbeiten in vollen Gange - aktuell im Bereich der Bauabschnitte 3 und 4. Für die Arbeiten mussten die Gerüste umgezogen und ein weiterer Baukran gestellt werden. Die beauftragte Zimmerei wird bis zum Jahresende an der Dachsanierung im vierte Bauabschnitt weiterarbeiten – solange, wie es die Witterung zulässt. Die Restarbeiten schieben sich in das Frühjahr. Die Bauzeitenplanung sieht einen Sanierungsabschluss der Gebäudehülle im Sommer 2020 vor, einschließlich der Dacharbeiten.

2. Projektstruktur

Ein Projekt mit einer Planungs- und Bauzeit von neun Jahren unterliegt naturgemäß einem begleitenden Wandel der Projektbeteiligten. In die Projektierungsphase fielen beispielsweise die Wechsel beider Schulleiter; in die Bauausführung die Fluktuation zweier Fachbauleiter der Haustechnik. Im Frühjahr hat nun auch die Bauleiterin Frau Damski das Projektteam verlassen. Dem unerwarteten Ereignis folgte die Auflösung des Untervertrages mit dem Bauleitungsbüro Sauer Baumanagement. Die Bauleitung wird nun wieder vom Architekturbüro Hildebrand & Schwarz selbst erbracht. Der erfahrene Bauleiter Herr Köhnemann hat das Projekt im April übernommen. Parallel zu diesem Wechsel erfolgte im Frühjahr auch ein Übergang der Projektleitung im AGM. Herr Johannes Kazmaier hat diese Aufgabe vom neuen Amtsleiter übernommen.

3. Bauzeitenbewertung

Während die Bauarbeiten in den vorausgegangenen Bauabschnitten weitgehend Hand in Hand mit der Schulnutzung ausgeführt werden konnten, mussten im vierten Bauabschnitt Zugeständnisse gemacht werden. Die Lärmbelastungen aus den Abbrucharbeiten waren phasenweise für einen geordneten Unterricht zu hoch. Im Nordflügel äußerte sich die Körperschallübertragung unerwartet deutlicher wie im Ostflügel. In Abstimmung mit den Schulleitungen wurde die Bauarbeiten phasenweise gedrosselt und in die Pausen und Nachmittagsstunden verlegt. Dabei wurde bewusst in Kauf genommen, dass die Firmen nicht in der Lage sein werden, diese Verzögerungen im weiteren Bau-

ablauf aufzuholen. Die Firmenauslastung ist aktuell zu hoch dafür, zusätzliches Personal bereitzustellen.
Bedingt durch den gleichzeitigen Wechsel in der Bauleitung und dem damit verbundenen aufwendigen Daten- und Wissensaustausch konnten die Terminauswirkungen erst verzögert bewertet werden. Es bestätigte sich letztendlich, dass die für den Sommer geplanten, eng terminierten Bauarbeiten nicht mehr in der Terminschiene lagen. Hier wirkte sich auch aus, dass im vierten Bauabschnitt zusätzlich und vorrangig ein ausgebautes Dachgeschoß saniert werden muss und somit zusätzliche Flächen zu bewältigen sind. Eine Verschiebung war letztendlich unumgänglich. Der Umstand wurde frühzeitig den Schulen und dem Schulamt kommuniziert. Die Fertigstellung der Innenräume erfolgt nun um sechs Monate verschoben zum Halbjahreswechsel im Februar 2020. Die Räume könnten auch früher bereitgestellt werden. Der spätere Termin trägt aber dem Wunsch der Schulen Rechnung, die Klassen nicht unterjährig umzuziehen. Im Gegenzug sind dann mit dem Einzug alle Mängel beseitigt.

Da die Fassaden zeitversetzt folgen, schiebt sich die Gesamtfertigstellung (Innenräume + Fassaden) somit bis zum Sommer 2020 - in der Summe dann um ein halbes Jahr zeitversetzt. Hier machte sich auch bemerkbar, dass die Zimmerarbeiten am Dach phasenweise unterbrochen werden mussten, da die Zimmererfirma durch Parallelprojekte nicht imstande war, die entstandenen zeitlichen Verzögerungen aufzufangen.

4. Kostenbewertung

Die Bauarbeiten wurden zu einem frühen Zeitpunkt ausgeschrieben und waren auf den Gesamtbauzeitenplan abgestimmt, der eine Fertigstellung im September 2019 vorsah. Aus der Bauzeitenverlängerung ergeben sich für die Firmen z.T. Ansprüche auf eine Preisanpassung für Leistungen, die zeitlich über den Terminplan hinausgehen. Mehrere Firmen haben bereits Forderungen geltend gemacht, die zunächst geprüft, bewertet und ggf. verhandelt werden müssen. Die Aufarbeitung läuft aktuell, sodass zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Schätzung zur Kostenrelevanz möglich ist.
Die aktuelle Kostenfortschreibung des Architekten weist Projektkosten von rund 21,6 Mio. € aus – somit rund 800.000 € über dem genehmigten Kostenrahmen. Darin ist ein Schätzansatz für Preisanpassungen eingerechnet. Im Controlling sind allerdings weitere kleine Reserven für Unvorhergesehenes enthalten, die mit der Abrechnung der Gewerke aufgelöst werden können.
Im Moment werden aus Sicht der Projektleitung die aus der Bauzeitenverschiebung resultierenden Mehrkosten auf rund 500.000 € prognostiziert.

5. Kosten und Mittelabfluss

Im Haushalt 2019 sind 4 Mio. € finanziert. Für das laufende Jahr wird ein Fördermittelabruf in Höhe von 1,4 Mio. € angestrebt. Insgesamt liegen Zuschussbescheide (Direkt- und Tilgungszuschüsse) über rund 6,4 Mio. € vor. Der Fördermittelabruf erfolgt begleitend.
Der Haushaltsplanung 2020 wird aktuell ein Mittelbedarf von 2,5 Mio. € zugrunde gelegt, der sich noch am beschlossenen Gesamtkostenrahmen von 20,8 Mio. € orientiert. Ein zusätzlicher Mittelbedarf aus der Bauzeitenverlängerung muss ggf. nachfinanziert werden.

Kassenmäßig abgeflossen sind zum Stand Mitte September rund 14,8 Mio. € entsprechend rund 71% von 20,8 Mio. €. Sollte der Mittelabfluss für 2019 die bereitgestellten Mittel überschreiten, muss projektbegleitend gegengesteuert werden. Dafür muss ggf. auf nicht abgeflossene Kassenmittel in anderen Bereichen zurückgegriffen werden.

Finanzierung:

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	**20,8 Mio. €**
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag oder PS-Projekt	7.211006.020.001
Bezeichnung	Generalsanierung AEG/Spohn
Seite im Haushaltsplan	588
Planansatz Auszahlung	20,80 Mio. € verteilt über mehrere Jahre
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen 78730099 akt. Eigenleistung
Planansatz Einzahlungen	6,437 Mio. € verteilt über mehrere Jahre
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68110000 Investitionszuwendungen vom Land
ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	**205.100 €**
davon Sachaufwand	€
davon Personalaufwand	€
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	297.100 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	
davon Erträge	92.000 €