

**Sitzungsvorlage 2024/058**

Verfasser:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Schäferle, Gloria

Stand: 06.02.2024

Az.

Beteiligung:  
Amt für Bildung, Soziales und Sport  
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Taldorf	05.03.2024	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Grundschule Oberzell, Neues Schulhaus  
Projektkostennachführung Wärmedämmverbundsystem**

- Sachbeschluss
- Projektkostennachführung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme des Wärmedämmverbundsystems, im Rahmen der Gewährleistungshaftung der damaligen Auftragnehmer, wird zugestimmt.
2. Den anteiligen Projektkosten der Stadt Ravensburg für Nutzungswertabzug und Kosten für erweiterte Leistungen nach Stand der Technik in Höhe von insgesamt 150.000 € wird zugestimmt. Die durch neue Erkenntnisse entstandenen Mehrkosten belaufen sich dabei auf 85.000 €.
3. Für die Finanzierung der anteiligen Projektkosten in Höhe von 150.000 € werden durch Budgetübertrag 2023 aus dem Projekt 7.112401.001.007 Rathaus bautechn. Instandsetzung I. BA HG; Sachkonto 78710000 Auszahlung für Hochbaumaßnahmen, gedeckt.

## Sachverhalt:

Das "neue Schulgebäude" in Oberzell wurde in drei Bauabschnitten in den Jahren 1962, 1973 und 1989 erbaut. Im Zuge einer Gebäudebestandsaufnahme 2008 wurde der energetische Verbrauch, sowie der bereits an vielen Stellen beschädigte Außenputz zum Anlass genommen, ein Architekturbüro mit der Ausschreibung eines Wärmedämmverbundsystems zu beauftragen. Im Juli 2010 wurde sodann die Ausführung vergeben, im September 2011 erfolgte die Abnahme des fertigen Gewerks. Bereits ein Jahr darauf, 2012, zeigten sich die ersten, optischen Veränderungen am Putz, welche im April 2013 in einer Mängelfeststellung dokumentiert und mit der Aufforderung zur Mängelbeseitigung gegenüber dem ausführenden Betrieb geltend gemacht wurden. Leider erfolgte in der darauffolgenden Zeit trotz regelmäßiger Zugeständnisse keine Mängelbeseitigung und der ausführende Betrieb ging letztlich in die Insolvenz. Im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung wurde daraufhin in 2019 ein Anspruch gegenüber der Haftpflichtversicherung des Architekten auf Mängelbeseitigung gestellt. Nach ausführlicher Prüfung der Versicherung wurde der Versicherungsfall im Jahr 2022 bestätigt und eine anteilige Kostenerstattung seitens der Versicherung zugesprochen. Im Rahmen einer neuerlichen Ausschreibung in 2022 über die Sanierung des Wärmedämmverbundsystems wurde eine Auftragssumme in Höhe von rund 360.000 € brutto erzielt. Aufgrund von neu hinzugekommenen Maßnahmen bzw. bislang fehlenden Sowieso-Kosten belief sich der von der Stadt Ravensburg zu tragende Kostenanteil wie folgt (gerundet) auf:

Reinigungsarbeiten Algen/Pilzbefall Desinfektion	2.380 €
Ausbessern von Hohlstellen in der Dämmung (Spechtschäden)	2.380 €
Nutzungswertabzug Fassadenfarbe Anteil 40%	16.650 €
Dehnfugen und Kantenschutzprofile	4.750 €
Zusätzliche Armierung mit Panzergewebe	9.500 €
Zusätzlicher Feuchteschutz im Sockelbereich	1.190 €
Schlagregendichter Anschluss an die Attika Brüstung	6.550 €
Brandriegel nicht brennbar gemäß Stand der Technik	20.800 €
<b>Gesamtanteil Stadt Ravensburg brutto Stand 2022 rund</b>	<b>65.000 €</b>

Nachdem in 2023 mit der Sockelfreilegung begonnen wurde, war jedoch festzustellen, dass die gesamten Sockeldämmmaßnahmen rund um die Grundschule nicht zur Ausführung kamen und auch nicht abgerechnet wurden. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Stands der Technik aber auszuführen und damit als Sowieso-Kosten von der Stadt zu tragen. Die neu hinzugekommenen Maßnahmen belaufen sich auf 75.000 € für die Sockeldämmmaßnahmen und ca. 10.000 € für einen tieferen Aushub des Sockelbereichs. Zudem wurde im Aushub auch mit Baumüll kontaminiertes Erdreich entdeckt, was gesondert deponiert werden muss und für die Versicherung mit 20.000 € zu Buche schlägt. Die Gesamtkosten der Maßnahme steigen so brutto auf insgesamt 465.000 €, der Anteil der Stadt beträgt dabei aktuell 150.000 €.

Bis dato lag, aufgrund der Wertgrenze bis 100.000 €, die Projektfreigabe beim Baudezernat. Durch die zusätzlichen Maßnahmen steigt der Kostenanteil der Stadt über diese Grenze, weshalb die Nachführung/Freigabe nun in die Zuständigkeit des Ortschaftsrats fällt.

Gesamtanteil Stadt Ravensburg brutto Stand 2022 rund	65.000 €
Sockeldämmmaßnahmen rund um das Schulgebäude	75.000 €
Mehrkosten für Aushub im Sockelbereich	10.000 €
<b>Gesamtanteil Stadt Ravensburg brutto Stand 2023 rund</b>	<b>150.000 €</b>



## 2. Dauer der CO<sub>2</sub>-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
- mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
- langfristig** → 10 und mehr Jahre

## Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Die Sanierung des Wärmedämmverbundsystems erzielt nur durch die zusätzliche Sockel-dämmung eine geringe, energetische Verbesserung. Alle weiteren Maßnahmen wie der Einbau von Brandriegel oder die Sanierung des schadhafte Systems haben keine CO<sub>2</sub>-relevanten Auswirkungen.

**Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO<sub>2</sub>-relevanten Auswirkungen zu optimieren:**

-

**Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:**

-