Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2010/329

Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **15.09.2010**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-003

Technischer Ausschuss
öffentlich am 22.09.2010

AEG-Spohngymnasium
Umbau, Erweiterung und energieeffiziente Sanierung des AEG-Pavillons
- Anhebung des Kostenrahmens

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss stimmt der Anhebung des genehmigten Kostenrahmens um 125.000 € auf neu 2.025 Mio. Euro zu. Den Ausgaben stehen erhöhte Einnahmen aus bewilligten Zuschüssen des Landes gegenüber.

2. Die Abdeckung der Mehraufwendungen in Höhe von 62.000 € erfolgt über eine außerplanmäßige VE in 2010 (Abdeckung über Fipo 2.8810.9400.000 VKZ 1030) und eine Veranschlagung der entsprechenden Kassenmittel im Haushalt 2011.

1. Beschlusslage

GR am 23.03.2009 (Kernpunkte)	Der Gemeinderat stimmt der Aufstockung des Pavillons um ein Geschoß zur Schaffung sechs weiterer Klassenzimmer und der Umgestaltung/ Umstrukturierung der Musikräume und Nebenraumflächen im Erdgeschoß zu. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür erlangbare Fördermittel im Rahmen des Konjunkturpakets *II* zu beantragen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf **1.6 Mio. €**.
GR am 29.06.2009 (Kernpunkte)	Der Planungsänderung zugunsten einer Gebäudeverlängerung wird zugestimmt. Die Änderung beinhaltet die Neuordnung und Erweiterung der Musikraumlandschaft im Erdgeschoß. Die Gesamtkosten werden auf **1.8 Mio. €** angehoben. Voraussichtlichen Mehrkosten von 200.000 € gehen vorläufig zu Lasten des Deckungskreises der Gesamtmaßnahme mit 1.6 Mio. €.
GR am 14.12.2009 (Kernpunkte)	Erweiterung des Auftrags um die Sanierung der Toilettenanlagen. Hierfür werden Mehraufwendungen in Höhe von rd. 100.000 € bewilligt. Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich auf **1.9 Mio. €**.

2. Sachstand

Aktuell ist die energetische Sanierung des Pavillons mit der Erweiterung um sechs Klassenzimmer abgeschlossen. Auch die Sanierung der Musikräume und Toiletten konnte innerhalb der Ferien plangemäß abgeschlossen werden. Leider war der verfügbare Ferienzeitraum nicht ausreichend um alle Klassenräume an Böden, Decken und Wänden brand- und erdbebenschutztechnisch nachzurüsten und zu sanieren. Das oberste Geschoß wird daher - unterbrochen durch einen Schulabschnitt - in den Herbstferien fertiggestellt. Die Einweihung findet voraussichtlich im November 2010 statt.

Aus Sicht der Kostenkontrolle war eine Kostenhaltung bis Anfang August 2010 gegeben. Eine Häufung von baubegleitenden Nachträgen ergibt nun Mehraufwendungen, die innerhalb des Kostenrahmens nicht mehr aufzufangen sind. Alle zusätzlichen Leistungen waren zwingend für die Fertigstellung des Projekts umzusetzen und durch das Bauen im Bestand nur eingeschränkt vorhersehbar. Die Kostenentwicklung verteilt sich auf mehrere Gewerke. Anfängliche konnten Nachträge noch im Gesamtrahmen aufgefangen werden, letztendlich führen insbesondere erweiterte Brandschutz-/ Rohbau und Sanitärarbeiten zu einer Überschreitung.

Die Nachträge in Gruppen:

- Fernwärmeversorgung
  Die bestehende Fernwärmeleitung von der Heizzentrale zu den Turnhallen musste an der Ostseite der Pavillonerweiterung auf einer Länge von 30 m neu verlegt werden, da sie zu dicht an den Fundamenten des Anbaus vorbeilief. Die Bestandspläne waren nicht ausreichend genau. (Zusatzkosten in den Gewerken Rohbau und Wärmetechnik)

- Schmutzwasser / Grundleitungen
  Für die Erneuerung der WC-Anlagen wurden die Grundleitungen in diesem Bereich befahren. Die Befahrung hat mehrere schadhafte Stellen aufgezeigt. Der schlechte Zustand lässt Folgeprobleme erwarten; ein Austausch ist daher dringend erforderlich. Zusätzlich wurde dadurch das öffnen der Bodenplatten, Herstellen von Fundamentdurchbrüchen und Kanalgräben notwendig.
  (Zusatzkosten in den Gewerken Rohbau und Sanitär)

- Regenwasser / Grundleitungen
  Das Regenwasser des Pavillons wurde bisher innerhalb des Gebäudes abgeleitet und über Grundleitungen im Bereich Flure und Musiksaal abgeführt. Auch diese Leitungen sind in schlechtem Zustand. Eine Erneuerung hätte einen erheblichen Aufwand bedeutet, da die Leitungen unter den zu erhaltenden Parkettflächen der Erdgeschossräume verlaufen. Die Regenentwässerung musste deshalb im Gebäude umgeleitet und in eine neue Grundleitung außerhalb geführt werden. Zusätzlich zur Leitungsverlegung war das Herstellen von Decken- und Wanddurchbrüchen, Bohrungen bzw. Schlitzen sowie Erdarbeiten für Rohrgräben notwendig.
  (Zusatzkosten in den Gewerken Rohbau und Sanitär)

- Brandschutz
  In den Klassenräumen der Westseite mussten die Brandschutzdecken wegen der dort vorhandenen Leitungen aus früheren Umbaumaßnahmen tiefer abgehängt werden. Die schwierigen seitlichen Anschlüsse der Decken an die Tragkonstruktion waren nur durch Sonderlösungen zu erreichen – die Ausführungen wurden baubegleitend mit dem Brandschutzsachverständigen erarbeitet. Wie sich nach Demontage der Decken zeigte waren bislang die bestehenden Trennwände nicht vollständig bis zur Rohdecke hochgeführt. Zusätzliche Brandschottungen wurden dadurch erforderlich.
  (Zusatzkosten im Gewerk Trockenbau / Brandschutz)

- Statik / Erdbebenschutz
  Bedingt durch Forderungen der Prüfstatik und baubegleitender Erkenntnisse musste die Aussteifungskonstruktion an der Südseite stärker dimensioniert werden. Abweichend von der Entwurfsplanung war für die Aussteifung der obersten Decke eine außenliegende Stahlkonstruktion zu verwendet. Dies erzeugt zwar Mehrkosten im Stahlbau, verhindert aber deutlich aufwändigere Eingriffe innerhalb des Gebäudes. (Zusatzkosten Gewerk Rohbau/ Stahlbau)

- Allg. Mehrkosten zum laufenden Unterrichtsbetrieb
  Zur Aufrechterhaltung des laufenden Unterrichtsbetriebes musste für die Installationserneuerung das Leitungsnetz mehrfach entleert und wiederbefüllt werden. Für die Dauer der Bauzeit waren demontierbaren Schachtverkleidungen innerhalb der Klassenräume erforderlich. (Zusatzkosten Gewerk Sanitär/ Heizung/ Schreiner)

Die Mehraufwendungen verteilen sich auf folgende Gewerke (gerundet):

Erd-/ Rohbauarbeiten	20.000 €
Stahlbau/ Schlosserarbeiten	15.000 €
Trockenbau/ Brandschutz	30.000 €
Sanitär/ Wärme	40.000 €
Sonstige	5.000 €

Die Anhebung der Baukosten erfordert ein Nachführen der Nebenkosten. Der Ansatz für Planungs-/ Bauleitungshonorare ist um 15.000 € mit anzuheben.

3. Anhebung des Kostenrahmens

Aufsummiert sind aktuell Mehraufwendungen in Höhe von 125.000 € erkennbar. Die Verwaltung schlägt eine Anhebung des genehmigten Kostenrahmens auf neu 2.025 Mio. € vor. Die Gewerke sind weitgehend abgerechnet oder anhand der nun erkennbaren Massen fiktiv zu Ende gerechnet. Daher ist mit der Budgetanhebung eine weitgehende Kostensicherheit gegeben.

4. Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
	2.025 Mio. €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	

Mittelbereitstellung im Haushalt
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9400.000 VKZ 1030 (Klassenräume) 2.2990.9420.000 VKZ 1030 (Sanierung Haustechnik) 2.2990.9430.010 VKZ 1030 (energ. Sanierung) 2.2990.9440.000 VKZ 1030 (Bestandsrenovierung) 2.2990.9450.000 VKZ 1030 (Umbau Musikbereich)

Förderung
Das Projekt wird aus Mitteln des Konjunkturprogramms *II* und des Schulraumförderprogramms des Landes bezuschusst. Die Förderungen des KP*II* werden bereits baubegleitend abgerufen. Zwischenzeitlich liegt auch der Bewilligungsbescheid des Landes für das Schulraumförderprogramm vor. Hier sind im Zeitraum 2010 – 2013 jährlich 25% der Zuschüsse abrufbar. Die Einnahmen werden als Zuflussrate in die kommenden Haushaltsplanungen aufgenommen.

Finanzierung
Der genehmigte Gesamtkostenrahmen beläuft sich auf 1.9 Mio. €, verknüpft mit der Auflage, sofern möglich 100.000 € im Gesamtprojekt aufzufangen. Im Haushalt finanziert sind 1.8 Mio. € - der nachzufinanzierende Betrag beläuft sich daher auf 225.000 €.

Zuschussanhebung
Den notwendigen Mehraufwendungen im Projekt stehen zusätzliche Einnahmen durch Zuschüsse des Landes gegenüber. Bislang sind im Haushalt Einnahmen aus dem Schulraumförderprogramm in Höhe von 350.000 € angesetzt. In der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium konnte eine Anhebung erreicht werden. Es liegt nun eine bewilligte Fördermittelzusage in Höhe von 513.000 € vor, die dem finanzierten Deckungskreis zuzuordnen ist. Mit der Nachführung der Zuschüsse (Fipo 2.2990.3610.000 VKZ 1030) sind zusätzliche Einnahmen in Höhe 163.000 € gegeben.

Nachfinanzierung
Gegengerechnet verbleibt ein Nachfinanzierungsbedarf von 62.000 €. Durch die zeitversetzte Abrechnung des Projekts werden diese Mehraufwendungen im laufenden HH-Jahr nicht mehr kassenwirksam. Die Abdeckung erfolgt über eine außerplanmäßige VE in 2010 und eine Veranschlagung entsprechender Kassenmittel im Haushalt 2011 (siehe Beschlussvorschlag).