

Sitzungsvorlage DS 2011/387/2

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **07.12.2011**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport

Aktenzeichen: 024-002

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 30.11.2011

Gemeinderat

öffentlich am 12.12.2011

**Grundschule Weststadt
Schülermensa/Mehrzweckraum
- Anhebung Gesamtkostenrahmen**

Beschlussvorschlag:

1. Einer Anhebung des Gesamtkostenrahmens auf 945.000 € wird zugestimmt. Im Nachtragsplan werden auf der Fipo 2.2990.9410.000 VKZ 1015 zusätzliche 150.000 € bereitgestellt. Der überplanmäßigen Mehrausgabe wird zugestimmt.
2. Die Abdeckung erfolgt über Minderausgaben in Höhe von 60.000 € auf der Fipo 2.3650.9400.000-1030 (Sanierung Wehrturm) und mit 90.000 € über die Fipo 2.8400.9400.000-1959 (Synthetische Eisfläche, Kassenmittelabfluss erst 2012).

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

- GR am 18.05.2009 Projektvorstellung und Sachbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung und Entwicklung einer Schulmensa auf der Grundlage der abgeschlossenen Vorentwurfsplanung voranzutreiben. Fördermittel sind zu beantragen. Die Kostenschätzung weist Gesamtkosten von rund 565.000 € aus.
- GR am 13.12.2010 Einer Realisierung als Passivhaus wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt eine Zertifizierung nach den Richtlinien des PHI Darmstadt anzustreben. Die Gesamtkosten dafür werden auf 700.000 € angehoben. Möglichkeiten zinsgünstiger KfW-Kredite sind zu prüfen.
- GR am 04.04.2011 Der Gemeinderat stimmt einer Anhebung des Gesamtkostenrahmens auf 795.000 € zu. Über den Beschlussvorschlag eines Passivhauses hinausgehend wird die Verwaltung aufgefordert, eine Zertifizierung anzustreben.

2. Sachstand

Die Stadt Ravensburg hat sich die Aufgabe gestellt, Lösungen für die großen Herausforderungen zu finden, die sich unserer Gesellschaft im Hinblick auf Umweltschutz, Klimawandel und alle damit verbundenen Themen stellen. Deshalb liegt ein besonderes Augenmerk auf der Realisierung der Mensa als zertifiziertes Passivhauses und der Erfüllung der damit verbundenen Auflagen. Aufgrund der Auslegung des Projekts als zertifiziertes Passivhaus ist es der Verwaltung gelungen, in die engste Wahl für ein Bundesforschungsprojekt 'Modellvorhaben für energieeffiziente Neubauten von Nichtwohngebäuden kommunaler und sozialer Einrichtungen' zu gelangen. Dabei werden Bundesweit 20 Projekte hinsichtlich der Leistungseffizienz mehrjährig begleitet und bewertet. Der Bund fördert entsprechende Vorhaben mit zinsverbilligten KfW-Sonderkrediten nach KfW-40/55. Für die Zusage liegen positive Signale der Ministerien vor, die Endzusage steht noch aus.

Die damit verknüpften Anforderungen an eine hohe Dichtigkeit und Dämmleistung haben die Planung und Bauausführung über das ganze Projekt geprägt. Zur Erreichung der Ziele sind große technische Aufwendungen notwendig, die letztendlich den Kostenrahmen - aber auch die Verbrauchskosten - nachhaltig beeinflussen. Steuernde Maßnahmen an Fassade und Technik können nur sehr eingeschränkt durchgeführt werden, da die Zertifizierung die technischen Lösungen diktiert. Der Objektstandard ist bereits vereinfacht.

Darüber hinaus musste die Mensa unter Einhaltung eines sehr engen Terminrahmens bereits nach 4 1/2 Monaten Bauzeit im Juli 2011 für die Betreuung des Miki-Ferienprogramms in Betrieb genommen werden. Die Fertigstellung der Innenräume erfolgte zum Schuljahresbeginn. Aktuell stehen noch die Fertigstellung der Außenanlagen und die Dachbegrünung aus.

3. Kostentwicklung

Die Entscheidung zugunsten einer Umplanung der Mensa zum Passivhaus fiel einstimmig. Mit der neuen Zielsetzung wurde eine Kostenanpassung vorgenommen, mit der die besonderen Aufwendungen nachträglich berücksichtigt werden sollten. Die Anhebung um rd. 11% war jedoch vom planenden Architekturbüro zu gering bemessen worden und berücksichtigte die Preisentwicklungen in der Folge der Konjunkturerholung nicht ausreichend. Der Gesamtkostenrahmen musste auf 795.000 € nachgebessert werden. Hinzu kam der Auftrag an die Verwaltung, das Projekt zertifizieren zu lassen. Dies hat sich im Nachhinein als sehr schwierig dargestellt.

In der Endphase der Realisierung wurde für das AGM erkennbar, dass sich die Bauausführungen gegenüber der Auftragslage verschieben. Notwendigen Nachträgen und Regiearbeiten stand kein erkennbares Einsparpotential mehr gegenüber. Die Bauleitung wurde mehrfach aufgefordert, eine Kostenfortschreibung vorzulegen und die Zusammenhänge darzustellen. Die Vorlage erfolgte am 26. September in einer Größenordnung von rd. 135.000 €. Der AUT wurde über diese Kostenentwicklung in Kenntnis gesetzt. Zwischenzeit müssen die Kosten erneut nachgeführt werden, da neu vorliegende Schlussrechnungen den Nachfinanzierungsbedarf nochmals auf 150.000 € erhöhen. Aufgrund der anstehenden Fertigstellung der Arbeiten können diese Mehraufwendungen nicht mehr im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufgefangen werden. Durch das Fehlen von Kosteninformationen bestand zu keinem Zeitpunkt die Möglichkeit, steuernd einzugreifen.

Die Entwicklung der Kosten verteilt sich vereinfacht wie folgt (nach KG, gerundet):

- | | |
|---|-----------|
| • KG 300 Baukonstruktion
(Rohbau/ Dachabdichtung/ Putz/ Trockenbau/
Estrich/ Schreiner/ Sonnenschutz) | 102.000 € |
| • KG 400 Technischer Ausbau
(Elektro/ Lüftungstechnik/ Küchentechnik) | 20.000 € |
| • KG 600 Ausstattung | 10.000 € |
| • KG 700 Honorare | 18.000 € |

Die Mehraufwendungen waren letztendlich zur Erreichung des Ziels unumgänglich. Für die Mensa wurde ein durchschnittlicher Standard gewählt, ohne besondere Ausstattungsmerkmale und weitergehende Automatisierung der Technik. Hinzu kommen unvorhergesehene Kosten für den Anschluss an den

Bestand und die Umgebung. Kostenseitig wandert das Gebäude an die obere Grenze vergleichbarer Projekte.

Aus Bauherrnsicht ist festzustellen, dass die Kosten von Seiten der Architekten nicht in ausreichendem Maß erkannt wurden. Die Stadt überprüft Regressansprüche durch eine mangelhafte Planungsleistung. Die Möglichkeiten dazu werden mündlich erläutert. Das Architekturbüro Elwert & Stottele wird in der Sitzung teilnehmen und Fragen beantworten.

4. Finanzierung

Die nun vorliegenden Mehraufwendungen von gesamt 150.000 € können nicht mehr durch Einsparungen an anderer Stelle aufgefangen werden. Der Gesamtkostenrahmen erhöht sich auf neu 945.000 €. Der im HH-Plan eingestellte Ansatz muss im laufenden Jahr nachgeführt werden, um ausstehende Forderungen erfüllen zu können.

Die Abdeckung erfolgt über Minderausgaben in Höhe von 60.000 € auf der Fipo 2.3650.9400.000-1030 (Sanierung Wehrturm). Weitere 90.000 € werden über die Fipo 2.8400.9400.000-1959 (Synthetische Eisfläche, Kassenmittelabfluss erst 2012) abgedeckt. Hier verschiebt sich der Kassenmittelabfluss nach 2012. Eine Korrektur erfolgt über das Änderungsblatt zum Haushalt 2012 (Gemeinderat 12.12.2011).

Ein Landeszuschuss in Höhe von 131.000 € ist bewilligt und in der Finanzierung enthalten. Darüber hinaus sind zinsverbilligte KfW-Sonderkredite im Rahmen des beschriebenen Modellvorhabens (Bundesforschungsprojekt) zu erwarten.