

Sitzungsvorlage DS 2015/023

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **09.01.2015**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-001

**Projektausschuss Generalsanierung
AEG/Spohngymnasium**

öffentlich am 22.01.2015

Gemeinderat

öffentlich am

Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Projektbericht
- Kostenentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gemeinderat nimmt die nachfolgenden Kostenmehrungen im Projekt zur Kenntnis:
 - a) Erhöhung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung 2014, entsprechend rd. 1,8 % der noch nicht vergebenen Leistungen. Hierfür sind 158.000 € anzusetzen.
 - b) Maßnahmen zum ergänzenden Brandschutz im Pavillon für eine erweiterte Fachraumnutzung. Hierfür werden 200.000 € veranschlagt.
 - c) Zwischenunterbringung von 4 Schulklassen in einem weiteren temporären Raummodulgebäude. Hierfür werden 250.000 € veranschlagt. Erwartete Einnahmen aus dem Weiterverkauf der Raummodule nach Abschluss der Maßnahme werden für die Projektfinanzierung zweckgebunden.
 - d) Weiterbeauftragung der Projektbegleitung durch Drees & Sommer für weitere 6 Monate. Der Auftrag umfasst die Projektorganisation auf Planer-ebene und das Nachtragsmanagement. Hierfür sind 32.000 € anzusetzen.
3. Über die fortzuschreibenden Gesamtkosten und deren Finanzierung entscheidet der Gemeinderat in Kenntnis der aktuellen Situation in Sachen Steuerverfahren WGV und Erlass des RP-Tübingen zum Haushaltsplan 2015. Die Kostenentwicklung wird dann zusammen mit der Vergabe des 2. Ausschreibungspaketes behandelt.

1. **Beschlusslage**

- | | |
|------------------|---|
| PA am 11.11.2013 | Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € wird bestätigt. |
| PA am 12.02.2014 | Anhebung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung und Novellierung der Honorarordnung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wird auf 17,27 Mio. € angehoben. |

2. **Projektbericht**

Fachräume AEG-Pavillon:

Der Einbau der neuen Fachräume im AEG-Pavillon ist rohbauseitig umgesetzt. Aufgrund aktueller Erkenntnisse zum Brandschutz mussten die Ausbauarbeiten jedoch angehalten werden. Über die technische Umsetzung, die Kosten- und Terminrelevanz muss im Weiteren beraten werden.

Neue Toilettenanlage im Altbau/Nord:

Der Umbau der Räume und die technische Vormontage sind abgeschlossen. Begleitend zur Toiletteninstallation konnte im Dach die neue Lüftungszentrale aufgebaut sowie Erdleitungen gelegt und in Betrieb genommen werden. Es folgen die Fliesenverlegung und die Sanitär-Endinstallation. Die Arbeiten im Altbau erfolgen bislang weitgehend im gesetzten Kosten- und Terminrahmen.

Planung/Vergaben:

Aktuell läuft das öffentliche Vergabeverfahren für eine weitere Raummodulanlage zur temporären Unterbringung von vier Schulklassen. Die Architekten und Fachplaner arbeiten mit Nachdruck an der Vorbereitung des zweiten großen Ausschreibungspaketes, einschließlich der begleitenden Werk-/ und Detailplanung. Der aktuelle Terminplan sieht eine Ausschreibung in den Monaten 04/05-2015 und eine Vergabe im Juni 2015 vor.

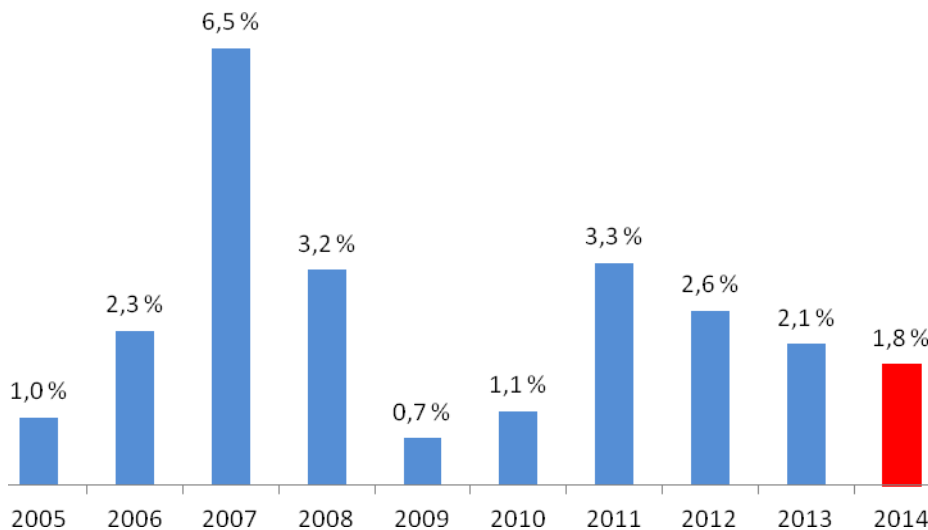
3. **Baupreis-Index-Entwicklung 2014**

Mit der Genehmigung des Entwurfs und der damit verbundenen Projektfreigabe im November 2013 wurde ein Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € bewilligt.

Dem Ansatz lag eine Berechnung auf Basis aktueller Kostenkennwerte zugrunde. In der Kostenermittlung wurde im Hinblick auf die lange Projektlaufzeit von sechs Jahren bewusst keinen Ansatz für Baupreissteigerungen aufgenommen. Jedoch wurde die Prämisse vereinbart, jährliche Indexanpassungen vorzunehmen.

Die Entwicklung der Baustoffpreise und Löhne bildet die Basis für die jährliche Erhebung eines Baupreisindex durch das Statistische Landesamt. Konjunkturbedingt unterlag dieser Index in den vergangenen Jahren starken Schwankungen, sodass keine längerfristige Entwicklungsprognose getroffen werden

kann. Rückblickend auf die letzten 10 Jahre ergeben sich für den Gebäudemix aus Wohn-, Büro- und Gewerbebauten im Mittel folgende Statistikwerte (Index-Erhöhung, bezogen auf das jeweilige Vorjahr):



(Quelle: Statistisches Landesamt BW, Statistik für Bauleistungen am Bauwerk)

Der für uns maßgebliche Bezugswert von 1,8 % für 2014 stellt das Jahresmittel der ersten drei Quartale 2014 dar. Eine Gesamtermittlung steht noch nicht zur Verfügung. Das AGM empfiehlt eine Kostenfortschreibung auf der Grundlage der Indexentwicklung in den Kostengruppen KG 200-600, entsprechend **158.000 €** (gerundet aus 8.512.712 Mio. € * 1,8% zzgl. Nachführung KG 700). Die Planerhonorare unterliegen nicht der Dynamik. Weitere Indexanpassungen mit Bezug auf die noch nicht vergeben Leistungen erfolgen jeweils zum 1. Quartal des Folgejahres.

4. Brandschutznachrüstung im AEG-Pavillon

Vorausgehend zur denkmalgerechten Generalsanierung des Altbaus wurde der AEG-Pavillon in den Jahren 2009/10 energetisch und baukonstruktiv saniert. Die Maßnahme umfasste die Verlängerung um eine Klassenzimmerachse in Verbindung mit einer Fassadensanierung und diversen Nachrüstungen zum Brand- und Erdbebenschutz. Bei der Planung der Generalsanierung sind alle Beteiligten davon ausgegangen, dass aufgrund der bereits durchgeführten und baurechtlich abgenommenen Maßnahmen keine weiteren Brandschutznachrüstungen mehr notwendig sind. Auch das neue Brandschutzgutachten spart den Pavillon im Hinblick auf die erfolgte Nachrüstung weitgehend aus. Trotzdem hat eine augenscheinliche Bewertung der Bausubstanz stattgefunden.

Die nun erforderlichen Brandschutz-Nachrüstungen wurden vorab nicht erkannt, da hierfür zerstörerische Maßnahmen und zusätzliche Untersuchungen erforderlich gewesen wären, die mit Blick auf die Sanierung 2009/2010 und die baurechtliche Abnahme nicht gerechtfertigt erschienen. Mit der Planung der Fachraumklassen im 1. Obergeschoß und der damit verbundenen Nut-

zungsänderung fordern die Gutachter jetzt aber weitergehende Brandabtrennungen und Maßnahmen zur Brandfrüherkennung. Weiter müssen neu erkannte Mängel beseitigt werden.

Bedingt durch die neuen Anforderungen und Erkenntnisse konnte der Einbau der Fachräume im Pavillon nach der Sommerpause 2014 nicht wie geplant fortgeführt werden. Einerseits war der Umfang der Nachrüstungen zu ermitteln und zu bewerten. Andererseits mussten Wege gefunden werden, wie die haftungsrechtliche Trennung zwischen den alten und neuen Planern und Brandschutzgutachten gezogen werden kann. Die immer noch andauernde Unterbrechung erfordert eine Nachführung der Terminalschiene. Die entstandene Verzögerung kann aber im Gesamttablauf aufgefangen werden. Kostenseitig sind für die zwingenden Brandschutznachrüstungen geschätzt **200.000 €** anzusetzen.

5. Temporäre Schülerunterbringung in Schulraummodulen

Der Projektausschuss hat am 12.02.2014 über die Möglichkeiten einer Ersatzunterbringung von vier weiteren Schulklassen im benachbarten Kinderkrankenhaus beraten. Nachdem das Angebot für eine Anmietung der Schulungsräume unerwartet zurückgezogen wurde, muss die Unterbringung in weiteren Raummodulen erfolgen. Dabei stellt der Kauf neuer Module in der Gesamtbewertung die wirtschaftlichere Variante gegenüber alternativen Gebraucht-, Leasing- und Mietmodellen dar.

Die Planung sieht vor:

- | | |
|--------------------|---|
| ➤ Kauf von | 4 Schulraummodule a´ 65 m ² mit voller Schulraumausstattung, Raumhöhe 2.50, ohne Wasserversorgung, mit Zugriff auf vorhandene Sanitärstrukturen. |
| ➤ Kostenberechnung | 250.000 € (einschl. Baunebenkosten) |
| ➤ Nutzungsdauer | voraussichtlich 4 Jahre |
| ➤ Folgenutzung | Verkauf zum Marktpreis |

Durch den notwendigen Wechsel in der Unterbringungsform ergibt sich eine Lücke in der Projektfinanzierung. Die geplante Anmietung der Räume im Kinderkrankenhaus war bislang dem Verwaltungshaushalt zugeordnet - analog zum Leasing der Module bei der Realschule. Nun muss eine Finanzierung zulasten des Projektbudgets erfolgen. Die Kostenberechnung weist für eine 4-Raum-Modulanlage einschließlich Planungskosten rund **250.000 €** aus. Das AGM schlägt eine entsprechende Nachführung der Projektkosten vor. Nach Abschluss der Nutzungsdauer von voraussichtlich 4 Jahren können die Module gebraucht am Markt angeboten werden. Die Wiederverkaufsaussichten sind in Anbetracht der aktuellen Marktsituation sehr gut.

Durch die Umfinanzierung entstehen im städtischen Gesamthaushalt keine gravierenden Mehrausgaben. Der Neuinvestition von 250.000 € im Vermögen stehen Minderausgaben von rd. 100.000 € im Verwaltungshaushalt durch den Wegfall der Raumanmietung gegenüber. Weiter ist ein Verkaufserlös von 25% der Neukosten, entsprechend rd. 60.000 € aus dem Weiterverkauf der Module, zu erwarten. Ein Ansatz dafür wird aktuell nicht in der Finanzierung berücksichtigt. Nach erfolgter Rückabwicklung fließen diese Einnahmen aber wieder dem Projekt zu und entlasten die Finanzierung.

6. Weiterführung der Projektbegleitung

Die Projektsteuerung wurde im Hinblick auf die lange Laufzeit der Maßnahme paketweise und projektbegleitend beauftragt. Eine Vollbeauftragung über die Dauer von 7 Planungs- und Realisierungsjahren erscheint nicht sinnvoll und geht mit hohen Honorarkosten einher. Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung war geplant, dass der Projektleiter des AGM diese Leistung ab dem 01.01.2015 voll übernimmt. Aus Kapazitätsgründen kann dieser Schritt aber erst ab Mitte des Jahres 2015 in vollem Umfang vollzogen werden. Das AGM empfiehlt daher den Abruf einer reduzierten Projektbegleitung bis einschließlich 06/2015. Das Arbeitspaket beinhaltet die Bausteine

- Projektorganisation des Planerteams
- Nachtragsmanagement

jedoch nicht das klassische Leistungsbild der Projektsteuerung mit voller Kosten- und Terminverantwortung. Dieser Teil wurde bereits zum 01/2015 vom AGM übernommen. Das AGM empfiehlt die Beauftragung der dargestellten Projektbegleitung für eine Honorarsumme von **32.000 €**.

7. Kosten und Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2015 sind 1,8 Mio. € bereitgestellt. Nicht abgeflossene Kassenmittel werden als Haushaltsreste übertragen. Bedingt durch die Bauunterberechnung im Pavillon sind die bereitgestellten Kassenmittel in 2014 nicht in vollem Umfang abgeflossen. Nach Übertragung der Mittelreste ist eine Anhebung der Kassenrate für 2015 nicht erforderlich. Über die Finanzierung der fortgeschriebenen Gesamtkosten und der einzelnen Bauabschnitte wird im Zuge der Haushalts- und Finanzplanung 2015 ff. entschieden.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkostenrahmen	17.270.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	513.000 € 328.000 € 2.285.000 € <u>3.021.000 €</u>
neu gesamt	6.147.000 €
Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 17,27 Mio. €)	246.714 €/A
durchschnittl. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 17,27 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	340.466 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen (aus 3.125.000 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	61.607 €/A
Mittelbereitstellung im Haushalt	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9420.000.1030	