

Sitzungsvorlage DS 2015/201

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **15.06.2015**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 202-001

Projektausschuss Generalsanierung

AEG/Spohngymnasium

öffentlich am 30.06.2015

Gemeinderat

öffentlich am 13.07.2015

Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Projektbericht
- Erhöhung der Projektrücklagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Einsparungen aus dem Vergabepaket 2 werden zur Erhöhung der Rücklagen für Unvorhergesehenes bereitgestellt. Die Rückstellungen im Projekt erhöhen sich dadurch um 600.000 € auf 1.375.000 €, entsprechend 7,6%.
Der Gemeinderat stimmt dem neuen Gesamtkostenrahmen von 17,91 Mio. € zu.
3. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt unter der Fipo 2.2990.9420.000-1030. Dort sind im laufenden Jahr 1,750 Mio. € zzgl. rund 1,013 Mio. € an übertragbarem Haushaltsrest aus dem Vorjahr finanziert.
4. Die Anhebung der Gesamtkosten um 640.000 € ist im Entwurf des 2. Nachtragsplans 2015 finanziert, über den der Gemeinderat am 13.07.2015 beraten wird.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

PA 11.11.2013	Genehmigung der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen von 16,7 Mio. € wird bestätigt.
PA 12.02.2014	Anhebung der Projektkosten um die Baupreis-Indexentwicklung 2013 und Novellierung der Honorarordnung. Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wird auf 17,27 Mio. € angehoben.
PA 22.01.2015/ GR 02.02.2015	Der Gemeinderat wird über erkennbare Kostenmehrerungen im Projekt, bedingt durch ergänzende Brandschutzmaßnahmen, zusätzliche Raummodule und die Weiterbeauftragung der Projektsteuerung, informiert. Eine Baupreisindexanpassung ist vorzunehmen. Mehrkosten und Indexanpassung werden mit 640.000 € prognostiziert. Die Finanzierung erfolgt vorläufig über die Position "Rückstellungen für Unvorhergesehenes". Die endgültige Finanzierung/ Fortschreibung der Gesamtkosten erfolgt im Rahmen des 2. Nachtragsplanes 2015.

2. Projektbericht

Fachräume AEG-Pavillon

Der Ausbau der neuen Fachräume läuft in vollen Zügen. Notwendigen Ergänzungen des Brandschutzes, die zwischenzeitlich zu einer Baunterbrechung geführt haben, sind zwischenzeitlich umgesetzt. Die Mehrkosten liegen im Bereich der prognostizierten Annahme von rd. 200.000 €. Trotz der verkürzten Ausführungsfrist können die Fachräume zeitgerecht fertiggestellt und zum Schuljahresbeginn vollfunktionsfähig übergeben werden.

Neue Toilettenanlage im Altbau/Nord

Der Um-/Einbau neuer Toilettenräume im Nordtrakt des Altbaus ist abgeschlossen. Aufgrund der noch ausstehenden technischen Abnahme sind die Räume noch nicht übergeben, stehen aber termingerecht nach den Ferien zur Verfügung. Die Nutzbarkeit dieser Räume ist eine zentrale Voraussetzung für die Sanierung der großen Toilettenanlage im 2. Bauabschnitt. Vorbehaltlich der Teilabrechnung konnte dieser Sanierungsabschnitt im gesetzten Termin- und Kostenrahmen umgesetzt werden.

- Der erste Bauabschnitt wird somit vollumfänglich zur Sommerpause fertig gestellt, so dass in den Sommerferien gemäß der übergeordneten Rahmenterminplanung pünktlich mit dem zweiten Bauabschnitt gestartet werden kann.

Externe Projektsteuerung/ -begleitung

Die Projektsteuerung wurde im Hinblick auf die lange Projektlaufzeit nur befristet an das Büro Drees & Sommer übertragen. Eine Vollbeauftragung über

die Dauer von 7 Planungs- und Realisierungsjahren war aus Kostengründen nie geplant. Bereits zum Jahreswechsel erfolgte die Überleitung der Kosten- und Terminkoordination auf den Projektleiter des AGM. Mit dem 30.06. endet auch der reduzierte Begleitungsumfang. Die Projektsteuerung liegt nun in vollem Umfang beim AGM.

3. Bauabschnitt 2

Aktuell laufen mit Nachdruck die Abstimmungen und Vorbereitungen zur Umsetzung des nächsten Bauabschnittes, der mit der Stellung der zweiten Raummodulanlage beginnt. Die vier Module mit einer geplanten Nutzungszeit von 3 Jahren werden im Juli 2015 im Rohbau erstellt und bis Ende August ausgebaut. Zum Schuljahresbeginn im September müssen die Klassenräume voll funktionsfähig zur Verfügung stehen. Das überbaute Beachvolleyballfeld wird nach dem Rückbau wieder hergestellt.

Mit der Beendigung des laufenden Schulhalbjahres beginnt der größte von vier Sanierungsabschnitten im Altbau. Für die Sanierung des Ostflügels sind 18 Monate kalkuliert. Im Gegensatz zu den bisherigen Arbeiten im Pavillon und Nordflügel, die unter stark erschwerten Bedingungen im umgebenden Schulbetrieb ausgeführt wurden, kann der Ostflügel komplett vom Schulbetrieb abgetrennt werden. Während der Baubetrieb im Gebäude dadurch erleichtert wird, erhöht sich der Koordinationsaufwand durch eine deutliche Erhöhung der Handwerkerzahl, verbunden mit der Fahrzeuganbindung und Materiallagerung vor Ort. Auch der Eingriff in die Bausubstanz vergrößert sich deutlich.

4. Vergabepaket 2

Mit dem Vergabepaket VP 2 sind knapp 2/3 der zu vergebenden Bauleitungen ausgeschrieben. Weitere Vergaben erfolgen projektbegleitend, unterteilt in drei kleinere Ausschreibungspakete, sodass alle Gewerke bis zum Sommer 2016 vergeben sind.

	Vorabmaßnahmen	532.590 €	4%
	VP 1	4.165.474 €	37%
PA	VP 2	3.233.000 €	62%
09/ 2015	VP 3	1.740.000 €	76%
01/ 2016	VP 4	1.489.000 €	87%
05/ 2016	VP 5	1.640.000 €	100%

Die Ergebnisse des zweiten großen Ausschreibungspakets liegen rechnerisch geprüft vor. Da die Aufklärung der Angebote und somit die Wertung bis zum Versand der Sitzungsvorlage nicht abgeschlossen werden konnte, ist der Kostenanschlag noch unverbindlich. Die abschließenden Ergebnisse werden mündlich im Projektausschuß vorgestellt.

Bewertung

Trotz eines eingeschränkten Wettbewerbs (2 - 5 Angebote je Gewerk) werden die Vorgaben der Kostenberechnung - vorbehaltlich der abschließenden Wer-

tung - eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Angebote liegen z.T. weit auseinander. Nach der Auswertung sind Minderausgaben von rd. 1,06 Mio. € erkennbar, die aber um Kostenverschiebungen von 380.000 € in spätere Vergaben bereinigt werden müssen. In der Summe können aber die im GR am 02.02.2015 angezeigten Mehrkosten in vollem Umfang aufgefangen werden. Darüber hinausgehende Einsparungen stehen zur Anhebung der sehr knappen Rücklage für Unvorhergesehenes zur Verfügung.

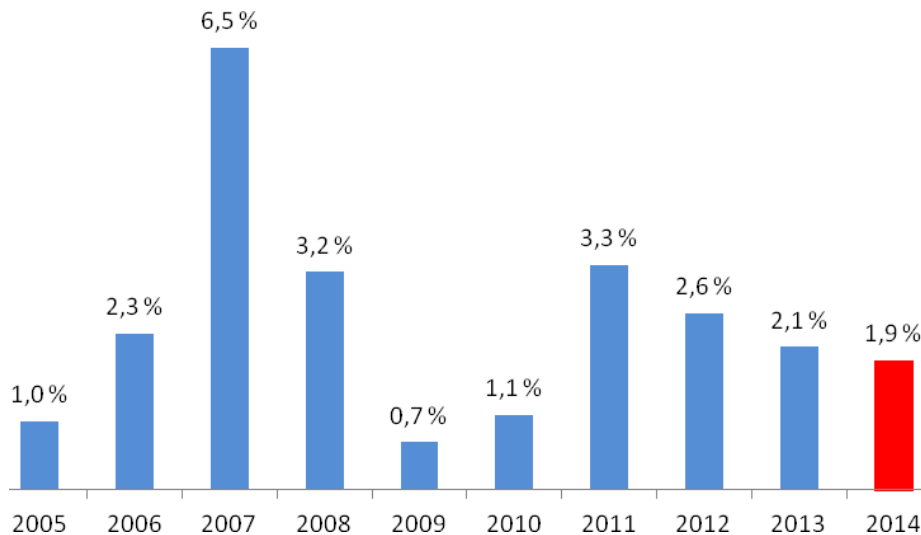
	Kostenberechnung €	Kostenanschlag (unter Vorbehalt) €	Differenz %
Erdarbeiten/ Grundleitungen	309.236,00	271.436,58	12,2
Fachdemontage	in Abbruch enth.	64.691,61	
Abbruch/ Rohbau 2	700.900,00	500.977,97	19,3
Trockenbau 2	1.184.301,00	688.419,28	41,9
Metallbauarbeiten	837.100,00	880.344,15	-5,2
Abwasser/ Wasseranlagen 2	453.301,00	356.095,61	21,4
Wärmeversorgung 2	719.238,00	421.196,95	41,4
Anmietung Raumcontainer	93.700,00	49.625,67	47,0
gesamt	4.297.776,00	3.232.787,82	24,8

Die realisierbaren Einsparungen gehen in erster Linie auf tiefere Kenntnisse der Gebäudesubstanz aus dem 1. Bauabschnitt zurück, die in die Werk- und Detailplanung und folglich auch in die Ausschreibungen eingeflossen ist. Bei der Kostenberechnung auf der Grundlage der Entwurfsplanung wurden zum Teil (planerische) Annahmen getroffen, die mit der ausgearbeiteten Detailplanung weiter präzisiert und optimiert werden konnten.

Andererseits lassen die Wettbewerbsergebnisse erwarten, dass von den günstigsten Bietern knapp kalkuliert wurde und die Tendenz besteht, im Bauablauf Nachträge zu generieren. Das AGM empfiehlt daher, ausreichend Reserven für Unvorhergesehenes und den weiteren Bauablauf bereitzustellen. Dies rechtfertigt auch der Umstand, dass bislang nur ein Grobkonzept und noch keine umfassende, gutachterlich abgestimmte Brandschutzplanung für das Dachgeschoss im Altbau vorliegt. Nach ersten Erkenntnissen müssen hier aus Sicherheitsgründen weitere Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden, die erst im Zuge der Baumaßnahme durch Bauteilöffnungen abschließend erkannt und bewertet werden können.

5. Baupreis-Index-Entwicklung 2014

Mit der Genehmigung des Entwurfs und der damit verbundenen Projektfreigabe im November 2013 wurde bewusst keinen Ansatz für Baupreissteigerungen aufgenommen. Jedoch wurde die Prämisse vereinbart, jährliche Indexanpassungen vorzunehmen. 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)

Gegenüber der Darstellung im Februar wurde der maßgebliche Bezugswert für 2014 durch die Ergänzung des 4. Quartals auf 1,9 % angehoben. Demgegenüber müssen die Vergaben des zweiten Pakets nicht mehr berücksichtigt werden. Das AGM empfiehlt eine Kostenfortschreibung auf der Grundlage der Indexentwicklung in den Kostengruppen KG 200-600, einschl. einer Nachführung der Honorare, entsprechend 120.000 € (gerundet 6,383 Mio. € * 1,9%). Die Planerhonorare unterliegen nicht der Dynamik, jedoch müssen projektbegleitend nach Bedarf Auftragsanpassungen vorgenommen werden.

- Weitere Indexanpassungen mit Bezug auf die noch nicht vergebenen Leistungen erfolgen jeweils zum 1. Quartal des Folgejahres.

6. Kosten

Der Gemeinderat wurde am 02.02.2015 über erkennbare Mehrkosten von 482.000 € durch ergänzende Brandschutzmaßnahmen, den Finanzierungsbedarf zusätzlicher Raummodule und die Weiterbeauftragung der Projektsteuerung informiert. Unter Berücksichtigung der turnusgemäßen Baupreis-Indexanpassung ergab sich ein Nachfinanzierungsbedarf von 640.000 €. Mit den Einsparungen aus dem Vergabepaket 2 können die Mehrkosten voll aufgefangen werden. Darüber hinaus kann der Ansatz für Unvorhergesehenes um 600.000 € auf neu 1,375 Mio. €, entsprechend 7,6% (bislang 4,3%), angehoben werden. Die Indexanpassung reduziert sich um die ausgeschriebenen Leistungen im Vergabepaket 2.

7. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2015 sind 1.750.000 € bereitgestellt. Nicht abgeflossene Kassenmittel wurden in Höhe von 1.013.000 € als Haushaltsreste übertragen. Abgeflossen sind bislang 863.000 €. Die Nachfinanzierung der Rückstellungsanhebung ist im Entwurf des 2. Nachtragsplanes 2015 finanziert, über den der Gemeinderat am 13.07.2015 beraten wird.

Für die Finanzierung des städtischen Kostenanteil konnte zwischenzeitlich ein Bewilligungsbescheid für einen Kredit aus dem KfW Sanierungsprogramm 218 (Energie-Effizienzhaus Denkmal) erwirkt werden. Künftig werden 3,055 Mio. € des städtischen Eigenanteils mit einer Zinsvergünstigung von 1,9 % finanziert (aktueller Effektivzins 0,05 %). Für die besonders energieeffiziente Sanierung erhält die Stadt on Top einen Tilgungszuschuss von 7,5%, entsprechend einer Entlastung der Projektfinanzierung um rd. 230.000 €. Für die Projektfinanzierung stehen somit rund 6.38 Mio. € an bewilligten Direkt- und Indirektzuschüssen zur Verfügung, entsprechend 37 % der Gesamtfinanzierung.

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Gesamtkostenrahmen	17.910.000 €
bewilligte Landesförderungen (Schulraumförderung)	- 513.000 € - 328.000 € - 2.285.000 €
KfW Tilgungszuschuss	- 3.021.000 € <u>- 229.125 €</u>
Direkt-/ Indirektzuschüsse gesamt	- 6.376.125 €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 17,382 Mio. €)	255.857 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 17,382 Mio. €) (durchschnittlich in 70 Jahren)	353.083 €/A
Einnahmen aus Zuschuss-Auflösungen (aus 6.147.000 €) (Auflösung analog Abschreibungsdauer 70 Jahre, verzinst)	121.184 €/A

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.2990.9420.000.1030	