

Sitzungsvorlage DS 2015/285

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **06.10.2015**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 020-001

**Projektausschuss Generalsanierung
AEG/Spohngymnasium**
öffentlich am 19.10.2015

**Generalsanierung AEG-Spohn-Gymnasium
- Projektbericht**

Beschlussvorschlag:

Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen.

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 Kostenmehrungen 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.
PA 30.06.2015/	Einsparungen aus Vergaben werden zur Erhöhung der Projektrücklagen bereitgestellt. Die Rückstellungen erhöhen sich auf 1,375 Mio. € (7,6%). Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wird auf 17,91 Mio. € angehoben.

1. Projektbericht

Termingerecht konnten im Sommer vier neue Schulraummodule aufgestellt und zum Schulhalbjahr 2015/16 bezogen werden. Weiter stehen den Gymnasien seit Schulbeginn neue Fachräume für Chemie und Physik im Pavillon sowie neue Toiletten im Altbau zur Verfügung. Die Nutzer wurden in die neue Technik eingewiesen. Eine formelle Übergabe an die Schulen erfolgt, wenn alle bei der Abnahme festgestellte oder vonseiten der Schulen angezeigte Mängel beseitigt sind.

Raummodule 2

Auf der Fläche des ehemaligen Beachvolleyballfeldes ist die zweite Raummodulanlage, bestehend aus vier voll ausgestatteten Klassenräumen mit Außenanlagen und überdachter, barrierefreier Erschließung, entstanden. Für die vier Module ist eine Nutzungsdauer von 3 Jahren mit anschließender Weiterverwendung oder -vermarktung geplant. Das überbaute Beachvolleyballfeld soll nach dem Rückbau wieder hergestellt werden.

Die zur Zwischenunterbringung erworbenen Module besitzen weitgehend dieselben Merkmale (Alarmierung, Datentechnik, Beamervorrüstung etc.) wie die bestehenden Raummodule. Mit Blick auf den deutlich geringeren Kaufpreis und die kurze Nutzungszeit weisen die Räume aber eine reduzierte Innenhöhe von 2,50 m auf. Durch die schlüsselfertige Herstellung ist eine Abrechnung im Kostenrahmen gewährleistet. Allerdings fallen durch aufwendigen Landschaftsbauarbeiten für die barrierefreien Anbindung Mehrkosten von rund 35.000 € an, die über Rückstellungen für Unvorhergesehenes gegenfinanziert sind.

Fachräume AEG-Pavillon

Die neuen Fachraumlandschaften der Chemie und Physik wurden mit einer technischen Einweisung durch die Errichterfirma an die Schulleitungen und Fachschaften übergeben. Beide Gymnasien verfügen nun über hochmoderne Chemie- und Physikfachräume. Die Umbaumaßnahme umfasste die Neugestaltung und Neuausstattung der Schüler- und Lehrerarbeitsplätze mit Mobiliar und modernen Medienversorgungssystemen. Gut erhaltenes Sammlungsmobiliar konnte zur Kostensenkung ergänzt und weiterverwendet werden. Weiter wurden die Raumbooberflächen und technischen Installationen umfassend saniert.

Brandschutz Pavillon

Die Nachrüstung der Brandschutzdecken, -wände und -schächte erfolgte parallel zu den Fachraumsanierungen. Dabei ergaben sich der Umfang und die Detaillösungen im Wesentlichen projektbegleitend. Mit Blick auf die schwierige Schnittstelle und die bessere Objektkennntnis wurde dieser Leistungsteil an das Planungsbüro metzger + welte, Ravensburg übertragen. Der Projektausschuß wurde umfassend und projektbegleitend über die Hintergründe informiert.

Die Nachrüstung konnte weitgehend im vorgesehenen Kosten- und Zeitrahmen umgesetzt werden; eine Endabrechnung steht noch aus.

Neue Toilettenanlage im Altbau/Nord

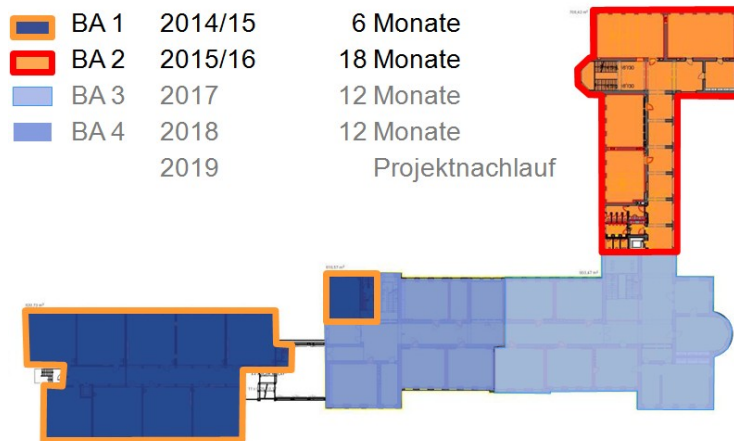
Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme neuer WCs im Ostflügel der Schule ist eine wesentliche Voraussetzung für die Sanierung des großen Toilettentrakts im 2. Bauabschnitt geschaffen worden. Die sanierten Räume zeigen die neue, zurückhaltende Gestaltungssprache, die gemeinsam mit der Denkmalpflege erarbeitet wurde. Dabei sollen vorgefundene Oberflächen und Materialien wie Eiche und Terrazzo widerbelebt oder neu interpretiert werden. Die alten Strukturen bleiben teilweise ablesbar; Ausstattung und Technik sind dagegen komplett neu und entsprechen mit den strapazierfähigen Trennwänden und den näherungsgeführten Installationen neuesten Standards.

Fazit

Der erste Bauabschnitt konnte im gesetzten Termin- und Kostenrahmen voll nutzbar fertiggestellt werden. Aufgrund kleiner Nachbesserungen erfolgt die formelle Übergabe im 4. Quartal 2015. Der zweite Bauabschnitt ist termingerecht gestartet.

2. Bauabschnitt 2

Bauabschnitt 2 stellt mit einer Laufzeit von 18 Monaten den größten zusammenhängenden Sanierungsschritt innerhalb der Generalsanierung dar. Der Abschnitt umfasst den gesamten Ostflügel des Altbaus ab dem zentralen Treppenhaus (siehe Grafik).



Kernpunkte im 2. BA sind:

- Umbau der ehemaligen Fachräume Physik/ Chemie in Klassenräume
- Umbau und Sanierung der zentralen WC-Anlage
- Einbau eines neuen Aufzugs
- Sanierung der Klassenzimmer nach neuem Konzept
- Nutzbarmachung der Flure
- Herstellung neuer Technikzentralen und Übergabepunkte im Keller

Gegenüber den Arbeiten im 1. Bauabschnitt, die unter erschwerten Bedingungen im umgebenden Schulbetrieb ausgeführt wurden, kann der Ostflügel komplett vom Schulbetrieb abgetrennt werden. Dadurch wird der Baubetrieb im Gebäude vereinfacht und der Reinigungsaufwand reduziert. Im Gegenzug erhöht sich der Koordinationsaufwand für Handwerker, Fahrzeuge und Material. Auch die Eingriffe in die Bausubstanz vertiefen sich deutlich. Umfangreiche Abbrucharbeiten erfolgen daher in den jeweiligen Ferienabschnitten. Inwiefern ein reibungsfreier Schulbetrieb mit einer reduzierten Anzahl an dezentralen, kleineren Toiletteneinheiten gewährleistet werden kann muss sich in der Praxis zeigen. Ggf. können kurzfristig mobile WC-Räume (beheizte WC-Wagen) zur Ergänzung des Angebots bereitgestellt werden.

3. Vergabepaket 3

Das Vergabepaket 3 umfasst die nichtrestauratorischen Putz- und Malerarbeiten in den Bauabschnitten 2 - 4. Die Leistungen wurden im September 2015 ausgeschrieben. Unter Beachtung der Richtlinie zur Mittelstandsförderung erfolgte eine Massenaufteilung in zwei Fachlose. Je Fachlos gingen 5 Angebote ein. Bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage lagen nur ungeprüfte Ausschreibungsergebnisse vor, die eine Einhaltung der Kostenprognose von 1.74 Mio. € erkennen lassen. Die Angebote liegen zum Teil weit auseinander. Vorbehaltlich der abschließenden Prüfung und Wertung bestätigen die ersten drei Angebote den gesetzten Kostenrahmen bzw. unterschreiten diesen deutlich. Sollten sich die Preise in der Wertung bestätigen, verbessert sich die Kostensituation im Projekt weiter. Die Ergebnisse der Wertung werden im Projektausschuß mündlich vorgetragen.

Mit der Beauftragung der ausgeschriebenen Gewerke sind ca. 3/4 der Bauarbeiten vergeben. Weitere Bauleistungen werden 2016 projektbegleitend in offenen Verfahren ausgeschrieben; die volle Vergabesicherheit wird im Sommer 2016 angestrebt.

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

4. Kosten

Da die Prüfung des Vergabepakets VP3 nicht abgeschlossen ist wird der Kostenstand im mündlichen Sachvortrag nachgereicht. Mit Blick auf die ungeprüften Ausschreibungsergebnisse, die projektbegleitenden Indexanpassungen und ausreichende Rücklagen für Unvorhergesehenes kann der genehmigte Kostenrahmen jedoch mit hinreichender Sicherheit bestätigt werden. Gegenüber dem letzten Projektausschuß haben sich die Rückstellungen für Unvorhergesehenes auf 1,14 Mio. € reduziert. Da sich die Kostensicherheit mit den aktuellen Vergaben aber weiter verbessert ist die Rückstellungshöhe weiterhin ausreichend hoch. Sollten sich die neuen Angebote in der Wertung bestätigen, kann die Projektrücklage erneut angehoben werden. Allerdings ist zu beachten, dass bislang noch kein abgestimmtes Brandschutzgutachten für den Altbau vorliegt. Der Ansatz dafür basiert in der Kostenberechnung bislang auf Annahmen.

5. Finanzierung

Im Nachtrag 2015 sind 2,39 Mio. € finanziert. Nicht abgeflossene Kassenmittel aus dem HH-Jahr 2014 in Höhe von 1,013 Mio. € wurden als Haushaltsreste übertragen. Somit stehen 2015 für die Finanzierung 3,403 Mio. € zur Verfügung. Davon sind bislang rd. 2,2 Mio. € abgeflossen. Insgesamt wird für 2015 ein Mittelabfluss von knapp 3 Mio. € prognostiziert.

Für die Projektfinanzierung stehen bislang rund 6,38 Mio. € an bewilligten Direkt- und Indirektzuschüssen zur Verfügung, entsprechend 37 % der Gesamtfinanzierung. Die Zuschüsse setzen sich aus Landesmitteln für die Schulraumförderung und einem KfW-Tilgungszuschuss für die Sanierung zum Energieeffizienzhaus 'Denkmal' zusammen.

Ergänzend wurde im Oktober ein zusätzlicher Antrag auf Bezuschussung aus Landesmitteln zum Denkmalerhalt gestellt. Ein weiterer Antrag folgt im kommenden Jahr. Insgesamt lässt sich für die Denkmalsanierung eine mögliche Zuschusshöhe von bis zu 300.000 € errechnen. Die Option steht aber unter dem Vorbehalt der Anerkennung. Der Projektausschuß wird projektbegleitend über den Erfolg der Anträge informiert.

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

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Abschreibung 1.2990.6810.000 (aus 17,91 Mio. €)	255.857 €/A
durchschn. Verzinsung 1.2990.6850.000 (aus 17,91 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

6. Campusplanung

Im Rahmen der Generalsanierung wird die Schule innen wie außen nachhaltig aufgewertet. Das neue Erscheinungsbild steht dann in deutlichem Kontrast zum Schulhof, der durch die Bauarbeiten zwangsläufig in Mitleidenschaft gezogen wird. Bei der Beschlussfassung der Generalsanierung wurde bewusst kein Ansatz für eine Schulhoferneuerung aufgenommen, da dies nur sinnvoll im Rahmen eines Gesamtkonzepts 'Gymnasien-campus' erarbeitet werden kann.

Die Verwaltung strebt für 2016 die Entwicklung dieser Aufgabe an. Dabei sollen im Rahmen eines Ideenwettbewerbs Entwürfe erarbeitet, Gesamtkosten ermittelt, die Finanzierung aufgezeigt und darauf aufbauend ein Masterplan erarbeitet werden. Vorbereitung und Projektierung erfolgen in enger Zusammenarbeit der Ämter ASJ und AGM, unter Einbezug der Gymnasien. Die Finanzierung erfolgt aus AGM-Planungsmitteln. Der Projektausschuß wird in die Prozessschritte mit eingebunden.