

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0024/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	20.03.2014
Generalsanierung Realschule - Kostenfortschreibung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Wiegel		
Beratungsfolge	27.03.2014	Hauptverwaltungs- und Finanzausschuss
	07.04.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die aktuelle Kostenentwicklung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Generalsanierung der Franz-Xaver-von-Schönwerth-Realschule mit Gesamtkosten von 9,95 Mio € durchzuführen. Die Mehrkosten werden in den künftigen Haushaltsjahren im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten berücksichtigt. Ein barrierefreier Zugang über den Haupteingang Fuggerstr. soll erst mit dem Neubau einer Sporthalle erstellt werden.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Mit Beschluss HA 14.10.2010 und BA 19.01.2011 wurde ein Budget von 8,6 Mio für die Generalsanierung der Staatlichen Realschule festgelegt zuzüglich 330.000,00 € für den Einbau eines Aufzugs (HA 26.04.2012).

Nach Aufstellung der aktuellen Kostenverfolgung und Aktualisierung der Kostenberechnung durch das Architekturbüro Lanzinger, Architekten GmbH vom 28.01.2014 ergeben sich erhebliche Mehrkosten, die zu einer Prognose der Gesamtbaukosten von **9,95 Mio** inkl. Aufzug führen.

Diese Mehrkosten begründen sich wie folgt (Anlage 1):

- Grundsätzlich hat sich die Indexsteigerung der Baupreise ab 2010 wesentlich höher entwickelt, als in den Vorjahren. Eine Preissteigerung ist zum Ende der Baumaßnahme 2016 von ca. 15 % war nicht abzusehen. Aufgrund der sehr schwer kalkulierbaren finanziellen Auswirkung der Aufteilung der Baumaßnahme in vier Bauabschnitte über einen Zeitraum von 5 Jahren bei laufendem Schulbetrieb wurde bereits ein Zuschlag auf die Kostenberechnung von 2010 kalkuliert. Dieser Zuschlag deckt die beschriebene Indexsteigerung zwar noch ab, bietet aber keine Reserven mehr.

- (Anlage 1, B) Zusätzlich ergaben sich bei der Aktualisierung der Kostenberechnung Einsparungsmöglichkeiten von 93.800,00 €. Die Submissionen vom 06./07.03.2014 der noch wesentlichen restlichen Leistungen ergab zusätzlich eine Einsparung gegenüber der bisherigen Kostenberechnung von 101.600,00 € **- 195.400,00 €**
- (Anlage 1, A+C) Aufgrund der Erfahrungen aus dem Betrieb des Erweiterungsbaus sowie den Erkenntnissen hinsichtlich des Gebäudebestands aus dem bereits ausgeführten Sanierungsabschnitt A ergeben sich lt. Architekt zwangsläufig diverse Änderungen in der Bauausführung gegenüber der Planung.
Dies betrifft insbesondere Mängel im konstruktiven Brandschutz, umfangreichere Nachbesserung der Gebäudestatik, Massenerhöhungen bei der Aufbereitung der vorhandenen Bausubstanz, höhere Qualität im Schallschutz.
Im Teilbauabschnitt A zeigte sich die Notwendigkeit einer intensiveren Betonsanierung an den Fassaden.
Diese Änderungen gegenüber der Planung ergeben Mehrkosten von rd. 328.400,00 € **+ 328.400,00 €**
- (Anlage 1, D) Der finanzielle Aufwand für die Flach- und Schrägdachsanierung wurde in der Kostenberechnung des Architekten zu gering kalkuliert. Durch Modifizierung der Schrägdachsanierung und differenzierter Gestaltung der Ausschreibung ergeben sich Einsparungen, jedoch soll die Qualität der Flachdachsanierung beibehalten werden. Auch aufgrund des extremen Preisanstiegs in diesem Gewerk ergeben sich Mehrkosten von rd. 364.0000,00 € **364.000,00 €**
- (Anlage 1, E) In den Baunebenkosten sind die Honorarerhöhungen der HOAI 2009 bzw. 2013 in den Lph der Baudurchführung zu berücksichtigen. Hier ergeben sich Mehrkosten zur Kostenberechnung von rd. 453.000,00 € über alle Disziplinen. **+ 453.000,00 €**
- (Anlage 1, F) Dem Einbau einer Aufzugsanlage wie geplant wurde mit HA-Beschluss 16.01.2014 zugestimmt unter Vorbehalt der Finanzierung. Die Abfrage der aktuellen Marktpreise zeigt hier Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung von rd. 70.000,00 €, d. h. Gesamtkosten von 400.000,00 € **+ 70.000,00 €**

Es ergeben sich somit kalkulierte Mehrkosten für die Ausführung der Gesamtbaumaßnahme von insgesamt rd. 1.020.000,00 €
Die neuen Gesamtbaukosten der Generalsanierung erhöhen sich dadurch auf rd. 9,95 Mio €

Des Weiteren bedarf es der Entscheidung zu einem Vorschlag der Architekten, Landschaftsarchitekten und der Schule, hinsichtlich einer behindertengerechten Rollstuhlrampe:

- (Anlage 1, Sondervorschlag) In der bisherigen Planung als auch in den aktualisierten Kosten ist der barrierefreie Zugang in den Altbau (d.h. zum Aufzug) über den rückwärtigen Eingang von der Straße „An der Sonnleite“ vorgesehen. Hier wird aufgrund der Neuorganisation von Müllabfuhr und Feuerwehrezufahrt, eine bis zum Schulgebäude ebenerdige Einfahrt gebaut, die ebenso von einem Rollstuhlfahrer genutzt werden kann.
Im Sinne der inzwischen verfolgten Inklusion an Schulen wird ein separater Eingang für Behinderte als nicht optimal gesehen. Eine behindertengerechte Rollstuhlrampe zum Haupteingang an der Fuggerstraße fände mehr Zuspruch.
Im Hinblick auf einen Neubau der Sporthalle in diesem Bereich wurde in der bisherigen Planung jedoch das Risiko eine Fehlinvestition gesehen, da beim Abriss dieser Sporthalle evtl. auch diese Rollstuhlrampe in Mitleidenschaft gezogen würde.

Die jetzige Detailplanung geht von einer demontierbaren Rollstuhlrampe aus (teilweise Stahlkonstruktion). Für diese Rampe wären zusätzlich Mittel von 155.000,00 € bereitzustellen.

- b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
Die Bereitstellung der Mehrkosten ist erforderlich, um die Generalsanierung entsprechend der Planung und dem FAG-Antrag weiterhin realisieren zu können.
- c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
Anlage 2
- d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
Bauabschnitt Hausmeisterhaus ist fertig gestellt.
Generalsanierung BA A ist fertig gestellt.
Generalsanierung BA B ist derzeit in Arbeit und wird bis September 2014 bezugsfertig.
Generalsanierung BA D Ausführung 2014/2015
Generalsanierung BA C Ausführung 2015/bezugsfertig September 2016
restliche Außenanlagen 2016/2017

Derzeitiger Kostenstand und ausgeführte Leistungen:

- Bisher ausgeschriebene Leistungen von rd. 7,8 Mio € entspricht rd. 93 % der Gesamtleistung (ohne Baunebenkosten).
- Der aktuelle Kostenstand (bezahlt) ist 2.570.875,00 €.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

- a) Finanzierungsplan
- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| bisher bereitgestellt | 3.150.000,00 € |
| Hhansatz 2014: | 1.950.000,00 € + 330.000,00 € Aufzug |
| Hhansatz 2015: | 2.000.000,00 € |
| Finanzplanung 2016: | 2.300.000,00 € |
| Finanzplanung 2017: | 550.000,00 € |
- a) Haushaltsmittel
- b) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

Anlagen:

1. Aktualisierung Kostenprognose
2. Mittelabflussplan
3. Vergabespiegel

Markus Kühne, Baureferent