

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 164/2019

Amt für Bauen und Service

Winkhart, Erwin

24.03.2020

Betrifft: GS Langenwand, Tailfingen: Genehmigung Mehrkosten energetische Sanierung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.05.2020	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.05.2020	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Gemeinderat	28.05.2020	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

Der Baukostenabrechnung mit Mehrkosten in Höhe von 620.964,60 € wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.211007.200

Bezeichnung:

Energetische Sanierung

Aufwendung/Auszahlungen:

3.236.887,73 Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr 2015-2017

2.600.000,00 Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

2.600.000,00 Euro

Haushaltsmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

2.100.000,00 Euro

Haushaltsmittel:

☐ stehen zur Verfügung ☐ stehen nicht zur Verfügung ☒ stehen nur in Höhe von 2.600.000,00 Euro zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

- Mittelabfluss 2018 über Zahlungsmittelbestand in 2018.

- Restabfluss 2019/2020: Deckung über Budget Gebäudemanagement investiv.

Sachverhalt

I) Allgemeines

Die Grundschule Langenwand wurde 1961 erbaut. In der jahrzehntelangen Gebäudenutzung wurden nur die notwendigsten Bauunterhaltungsarbeiten umgesetzt. Das Gebäude war daher energetisch und technisch stark sanierungsbedürftig. Die brandschutztechnischen Auflagen des Gebäudes waren nicht mehr gegeben.

Aus diesem Grund wurde die Schule vom August 2015 bis zum Bezug der Schulklassen Ende Januar 2017 umfassend saniert. Die Schüler waren in dieser Bauzeit in die GS Lutherschule, Tailfingen, ausgelagert.

Die wichtigsten äußerlichen Veränderungen sind der Anbau einer Fluchttreppe aus Stahl auf der Rückseite, ein neues Blechdach sowie eine Garage für den Hausmeister (Unterbringung von Arbeitsgeräten). Die Nord- und Ostseite erhielt ein Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz; die Süd- und Westseite wurde ebenfalls gedämmt und mit Faserzementplatten versehen (Fassade: weiß; Leibungen in versch. Grüntönen). Die alten Holzfenster wurden durch Kunststofffenster ersetzt; zudem wurden neue Türelemente aus Aluminium eingebaut.

Im Innenbereich wurde die komplette Haustechnik erneuert samt einer neuen Be- und Entlüftungsanlage. Die abgehängten Decken wurden erneuert, viele Wände mussten teilweise neu verputzt werden und sämtliche Wände erhielten einen neuen Farbanstrich. Auch sämtliche Bodenbeläge wurden erneuert (in den Klassenzimmern Linoleum, im Verwaltungsbereich Teppichboden).

Um die Schule für den Ganztagesbetrieb zu ertüchtigen, wurde während der Bauphase ergänzend eine Schulmensa eingebaut.

Die Planung, Bauleitung und Kostenermittlung erfolgte durch das Architekturbüro Rau aus Ebingen.

II) Darstellung der HH-Mittel

Für 2015 und 2016 standen 2.100.000,- € für die Baumaßnahme zur Verfügung stand. Nach einer Ergänzung der Kostenberechnung Anfang 2016 waren weitere 500.000,- € notwendig; Mittelbedarf somit 2.600.000,- €. Diese vorläufige Summe in Höhe von 2.600.000,- € wurden vom TAUUA und Gemeinderat bereits genehmigt (Drucksache 002/2016, Sitzungen am 19. und 28.01.2016).

Am 02.02.2015 wurde ein Antrag auf Gewährung einer Investitionshilfe aus dem Ausgleichsstock gestellt. Das Regierungspräsidium Tübingen teilte am 17.06.2015 mit, dass 200.000,- € aus dem Ausgleichsstock für diese Maßnahme bereitgestellt werden.

III) Darstellung der Gesamtkosten

Auf Grund der vorliegenden Abrechnung der Baukosten belaufen sich die Gesamtaufwendungen auf 3.236.887,73 € brutto; d.h. die Überschreitung beträgt 636.887,73 € bzw. 24,5 %. Diese Zahl betrifft nur die Baukosten des Gebäudes ohne die Außenanlagen, die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen (HH-Ansatz 300.000,- €).

IV) Begründung der Mehrkosten

Die Entwicklung der Gesamtkosten ist unerfreulich, aber auf eine Vielzahl von Mehrkosten bei verschiedenen einzelnen Gewerken zurück zu führen.

Der Zustand des Gebäudes war in weiten Teilen wesentlich schlechter als ursprünglich vom Architekt angenommen.

Im Einzelnen stellen sich die wesentlichen Mehrkosten wie folgt dar:

Zimmerarbeiten: Mehraufwand bei der Dachbefestigung und der Brüstungsplatten. Nach Vorgabe des Statikers musste jeweils durch die gesamte Stärke der obersten Decke sowie in den Mauerbrüstungen verankert werden. Zudem zusätzliche Auflagen im Brandschutz. Mehrkosten ca. 47.000,- €.

Maurerarbeiten: wegen der zusätzlichen Mensa wurden neue Wände erstellt; Änderungen auch an der Bodenplatte und den Fundamenten. Mehrkosten ca. 25.000,- €.

Schreinerarbeiten: die stark abgenutzten Innentüren wurden überarbeitet und mit Resopal neu überzogen. Mehrkosten ca. 25.000,- €.

Bodenbelagsarbeiten: die Bodenbeläge aus Linoleum in den Klassenzimmern sollten zuerst nur überarbeitet werden; auf Grund des schlechten Zustandes wurden schließlich alle Böden in den Klassenzimmern und Verwaltungsräumen (Teppich) ausgetauscht. Mehrkosten ca. 58.000,- €.

Schlosserarbeiten: die Kostenberechnung für die Fluchttreppe war zu niedrig, Mehrkosten ca. 37.500,- €.

Gipserarbeiten: fast alle Wände waren nicht eben oder lotrecht. Mehrkosten ca. 42.000,- €.

Betonsanierung Stahlbetondecken: lt. dem Gutachten des Statikers (Stichwort Betonüberdeckung) mussten diese aufwendig saniert werden. Mehrkosten ca. 31.000,- €.

Lüftungsanlage: die Kostenberechnung war zu niedrig; die Führung der Zu- und Abluftkanäle gestaltete sich im Grundriss des Bestandsgebäudes als sehr aufwendig. Mehrkosten ca. 86.000,- €.

Mensa: bei der im Vorfeld nicht vorgesehenen Mensa entstanden Mehrkosten in Höhe von ca. 90.000,- € (einschl. Kücheneinrichtung).

Garage Hausmeister: Mehrkosten ca. 35.000,- €.

Brandschutz: Mehraufwand der aufwendigen Brandschutzmaßnahmen im Bestand sowie statischer Mehrleistungen ca. 60.000,- €.

Honorare Architekt, Fachplaner HLS und Elektro: wegen der höheren Baukosten sind auch die Honorare der Planer nach HOAI entsprechend höher ausgefallen. Mehrkosten ca. 70.000,- €.

Die Summe der Mehrkosten der genannten Gewerke beträgt somit ca. 606.500,- €.

Die Ursache der restlichen Überschreitung in Höhe von ca. 30.400,- € ist darauf zurück zu führen, dass noch viele kleinere unvorhersehbare Maßnahmen notwendig waren und die Baupreise allgemein in allen Gewerken stark angezogen haben.

V) Beschlussvorschlag (Genehmigung der Mehrkosten)

Die Gesamtkosten betragen 3.236.887,73 €. Gegenüber den bisher genehmigten HH-Mittel in Höhe von 2.600.000,- € entspricht dies Mehrkosten in Höhe von 636.887,73 € bzw. 24,5 %.

Die Überschreitung der Mehrkosten in Höhe von 636.887,73 € wird genehmigt.

Der Ältestenrat wurde über die Kostenentwicklung informiert.

VI) Kostenvergleich Neubau

Kostenvergleich bei einem möglichen Neubau: hier wären Kosten in Höhe von ca. 6.233.220,- € entstanden (2.619,0 m² x 2.380,- €/m²). Vergleich Preisindex lt. Drucksache vom Büro Kilian und Partner, Stuttgart, Präsentation im GR am 25.07.2019 für das Bildungszentrum Lammerberg, Tailfingen.

VII) Auf Wunsch Besichtigung vor Ort

Die etwa zeitgleiche Sanierung der Turnhalle Langenwand ist ebenfalls abgeschlossen.

Weil auch hier Mehrkosten bei der Sanierung entstanden sind, ist die Verwaltung gerne bereit, bei einem möglichen Vororttermin zusammen mit dem Gremium die abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen zu besichtigen, um die entstandenen Mehrkosten vor Ort erläutern zu können.

Bei der Sporthalle ist die Überschreitung geringer (HH-Ansatz 1.650.000,- € netto; Ausgaben 1.821.017,87 € netto; d.h. die Überschreitung beträgt 171.017,87 € netto).

VIII) Anlagen

- Anlage 1: Bilder Ansicht Südwest und Ost
- Anlage 2: Bilder Kl.Zi. und unterer Eingang Mensa