



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 395/14

Sachbearbeitung:

Schuhmacher, Timo

Datum:

24.10.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	06.11.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	19.11.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Gemeinschaftsschule Innenstadt, Alleenstraße 17 - 21
Erhöhung der Verfügungssummen für die Gewerke Rohbauarbeiten,
Bodenbelagsarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten, Schlosserarbeiten

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

ezug: Vorlage Nr. 109/14
Vergabe Gewerk „Tischlerarbeiten Einbaumöbel“
Vergabe Gewerk „Laborausstattung Fachräume“

Vorlage Nr. 351/13
Vergabebeschluss 3. Ausschreibungspaket
Mündlicher Bericht externer Controller

Vorlage Nr. 313/13
Erhöhung der Vergabesumme Abbruch mit Schadstoffsanierung
Vergabe der Gewerke WDVS und MSR aus dem 2. Ausschreibungspaket

Vorlage Nr. 011/13
Beauftragung der Gewerke des 1. und 2. Ausschreibungspakets

Vorlage Nr. 009/13
Bau- und Vergabebeschluss 1. Ausschreibungspaket

Vorlage Nr. 311/12 und 319/12

Vorlage Nr. 296/12

Vorlage Nr. 159/12

Vorlage Nr. 249/10

Anlagen: Anlage 1: Kostenübersicht, Stand 16.10.2014
Anlage 2: Fotodokumentation

Beschlussvorschlag:

1. Der Erhöhung der Verfügungssummen folgender Gewerke wird zugestimmt:

1.a) Erd- und Rohbauarbeiten

von Fa. Michael Franz GFH, Am Wasserturm 8, 70806 Kornwestheim von 420.000 EUR auf 670.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

1.b) Bodenbelagsarbeiten Linoleum/Kautschuk

von Fa. Lang Objekt GmbH, Daimlerstraße 68, 74545 Michelfeld von 167.000 EUR auf 220.000 EUR inkl. 19% MwSt.

1.c) Dachabdichtungsarbeiten

von Fa. Scholl GmbH, Wanne 3/2, 71522 Backnang von 225.000 EUR auf 240.000 EUR inkl. MwSt.

1.d) Schlosserarbeiten

von Fa. Geisselmann, Höpfigheimer Str. 6, 71691 Freiberg/Neckar von 118.500 EUR auf 160.000 EUR inkl. MwSt.

Sachverhalt/Begründung:

Im Zuge der Baumaßnahme – insbesondere durch das Bauen im Bestand – wurden bei den folgenden Gewerken unvorhergesehene und dadurch zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

Bei einem Rundgang durch die Baustelle am 27.02.2014 wurden dem Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt die zum damaligen Zeitpunkt bekannten Mehraufwendungen (z.B. Sanierung Rippendecken) vor Ort erläutert.

Zu 1.a) Erhöhung Verfügungssumme Erd- und Rohbauarbeiten

Unvorhergesehene Maßnahmen Erd- und Rohbauarbeiten:

- Nach dem Abbruch der Abhangdecken wurden Risse in den bestehenden Stahlbeton-Rippendecken ersichtlich. Um die Tragfähigkeit der Decken gewährleisten zu können, mussten die Risse in großen Teilen aufwändig verpresst werden.
- Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der Beschaffenheit der bestehenden Rippendecken mussten zusätzliche Stahlträger für Abfangungen eingebaut werden.
- Nach Entfernen der Oberbeläge wurde festgestellt, dass die bestehenden Steinholzestriche im Bauteil „Altbau“ wegen schlechter Beschaffenheit (Haftung am Untergrund, Oberfläche) abgebrochen werden mussten.
- Die Grundleitungen unterhalb des Gebäudes verlaufen in Anzahl und Lage abweichend von den Bestandsplänen aus dem Jahr 1933 bzw. 1963. Die Leitungen mussten vor Ort gesucht (Handaushub) und teilweise ergänzt bzw. erneuert werden.
- Zwischen den Klassenräumen mussten zusätzliche Öffnungen für Verbindungstüren in bestehenden Mauerwerkswänden hergestellt werden (Umwandlung Schulform zur Gemeinschaftsschule). Zur Reduktion von Wärmebrücken wurden die bestehenden Heizkörpernischen im Bauteil „Altbau“ ausgemauert (Verzicht auf Fassadendämmung). Außerdem konnte der Umfang der tatsächlich erforderlichen Mauerwerksarbeiten zum Zeitpunkt der Ausschreibung zum Teil nur abgeschätzt werden (z.B. Ergänzungsarbeiten an Bestandswänden).

- Vorhandene Wand- und Deckendurchbrüche konnten nicht wie geplant genutzt werden, da diese teilweise in Lage, Anzahl und Größe nicht den alten Bestandsplänen von 1933 bzw. 1963 entsprachen oder teilweise verschlossen waren. Es musste deshalb ein erheblicher Teil der Durchbrüche neu hergestellt oder vergrößert werden.
- Der Anteil an „sonstigen Arbeiten“ war zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht bekannt oder wurde in Teilen unterschätzt, z.B. Errichten und mehrfaches Umbauen von Folienwänden zum Schutz von Bauteilen oder zum Abtrennen und Beheizen einzelner Gebäudeabschnitte über die Winterzeit.
- Durch die zusätzlichen Arbeiten kommt es zu Mehrkosten für die Verlängerung der Bauzeit (z.B. Vorhaltung Baustelleneinrichtung).

Zu 1.b) Erhöhung Verfügungssumme Bodenbelagsarbeiten Linoleum/Kautschuk

Unvorhergesehene Maßnahmen Bodenbelagsarbeiten:

- Nach Entfernen der Oberbeläge wurde festgestellt, dass die bestehenden Zementestriche im Bauteil „Hauptbau“ nicht wie geplant nur leicht angeschliffen und überspachtelt werden können. Die angetroffene Estrich-Oberfläche und die damals verwendeten Belagsklebstoffe machen eine aufwändigere Untergrundvorbehandlung erforderlich. Die Estriche müssen vor dem Überspachteln mit erheblichem Aufwand abgeschliffen und mit einer Epoxidichtgrundierung behandelt werden.

Zu 1.c) Erhöhung Verfügungssumme Dachabdichtungs-/Klempner-/Dachbegrünungsarbeiten

Unvorhergesehene Maßnahmen Abdichtungsarbeiten:

- Nach dem Arbeitsraum-Aushub entlang des Gebäudes hat sich gezeigt, dass die Stahlbetondecke über der Zugangsrampe ins Untergeschoss nicht abgedichtet ist. Insbesondere durch die Anschlussfugen dringt Oberflächenwasser durch das Bauteil. Die Decke und Anschlüsse müssen abgedichtet werden.

Zu 1.d) Erhöhung Verfügungssumme Schlosserarbeiten/Stahltüren

Unvorhergesehene Maßnahmen Schlosserarbeiten:

- Nach dem Abtrag des Plattenbelags im Außenbereich vor der Aula wurde Korrosion an den Stützenfüßen des „Hauptbaus“ ersichtlich. Die Stahlkonstruktion am Fußpunkt muss statisch ertüchtigt werden.
- Das Geländer im Haupttreppenhaus kann nicht wie geplant direkt an den Betonwerksteinstufen befestigt werden, da diese nicht ausreichend bewehrt und somit nicht tragfähig sind. Das Geländer muss nun über zusätzliche Stahlprofile an der Tragkonstruktion der Treppe befestigt werden.
- Der Einbau von Traversen für die Bühnentechnik soll entgegen der früheren Planung über die Schlosserarbeiten ausgeführt werden. Die Finanzierung erfolgt über das Ausstattungsbudget von Fachbereich Bildung, Familie, Sport.
- Das Geländer an der Außentreppe auf der Nordseite muss komplett erneuert werden. Nach dem Freilegen der Befestigungspunkte hat sich gezeigt, dass die Korrosion an diesen Punkten zu stark fortgeschritten ist.

Kostenentwicklung

Die Ergebnisse der ersten Ausschreibungspakete hatten gezeigt, dass der Ansatz aus der Kostenberechnung vom Mai 2013 überschritten wird. Grund waren die erheblichen Submissionsverluste begründet durch die Hochkonjunktur im Bauwesen.

Bei allen Vergaben wurde vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft immer geprüft, ob der Umfang der geplanten Vergaben optimiert und somit die Finanzmittel reduziert werden können. Parallel dazu erfolgte die Prüfung aller relevanten Leistungsverzeichnisse durch den externen Controller Schatz Projektbau GmbH in Bezug auf Plausibilität, Kosten und Standards.

Mit der Vorl.-Nr. 011/13 wurde der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt über die Kostenentwicklung aus dem 1. und 2. Ausschreibungspaket informiert. In der daraus resultierenden Kostenprognose wurde vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft ein Budgetbedarf von 8,3 bis 8,655 Mio. EUR ermittelt. Seit April 2014 wird deshalb in den INKAS-Berichten eine geschätzte Abrechnungssumme von 8,655 Mio. EUR geführt.

Mit der Vorl.-Nr. 351/13 wurde der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt über die Ergebnisse des 3. Ausschreibungspaketes informiert. Die Prognose des externen Controllers belief sich in seinem Bericht auf rund 8,5 Mio. EUR. Dabei wurde auf die Risiken in Form von Massenmehrungen und Unvorhergesehenem wegen Bauen im Bestand hingewiesen, da erst nach Entfernen sämtlicher Verkleidungen der tatsächlich erforderliche Umfang der Baumaßnahmen erfasst werden kann.

Diese Risiken wurden in der Prognose vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft berücksichtigt und können derzeit noch innerhalb der Prognose von 8,655 Mio. EUR aufgefangen werden.

In der prognostizierten Abrechnungssumme sind außerdem ca. 60.000 EUR für Baumaßnahmen auf Grund der bisher erforderlichen Änderungen durch die Umwandlung der Schulform zur Gemeinschaftsschule enthalten (z.B. zusätzliche Verbindungstüren).

Die zusätzlichen Kosten für die Ausstattung des dritten Fachraums von 75.000 EUR werden über die Einzahlungsart „78710600 Ausstattung, Einrichtung“ finanziert (Vorl. Nr. 009/13).

Zuschüsse

Im Juli 2013 hat das Regierungspräsidium Stuttgart den Bewilligungsbescheid für den Ganztagesbereich in Höhe von 121.000 EUR sowie die Zusage der Förderung der Generalsanierung in Höhe von 1.062.000 EUR erteilt.

Finanzierung

Die Finanzierung der prognostizierten Summe in Höhe von 8,655 Mio. EUR ist mit dem Beschluss zum Haushalt 2014 gesichert.

Für die Generalsanierung der Schulgebäude Alleenstraße 17-21 und Umbau zur Gemeinschaftsschule Innenstadt sind im Haushaltsplan 2014 - 2017 ff. unter der Produktgruppe „211002“ und Auftragsgruppe „A211002010“ Finanzmittel für Hochbaumaßnahmen von insgesamt 8,655 Mio. EUR eingestellt. Die Mittel werden unter der Ein- und Auszahlungsart „78710000 Hochbaumaßnahmen“ finanziert (siehe Haushaltsplan S. 176).

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		8,655 Mio EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 211002 Haupt- und Werkrealschulen		
ErgHH: Ertrags- /Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		A211002010 Gen.-San. Gemeinschaftsschule Innenstadt		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	721100201017

Verteiler: FB 20, FB 14, FB 48