

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: -----

Betreff: Sanierung, Umbau und Erweiterung der Geschwister-Scholl-Schule

Bezug: Vorlage 277/2006

Anlagen: 3 Bezeichnung:

Beschlussantrag:

1. Die Erläuterungen zu den Mehrkosten und Zusatzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2. Gemäß Lösungsvariante 1 aus Vorlage 277/2006
 - a) werden die dargestellten Mehrkosten in Höhe von € 692.000 genehmigt,
 - b) werden die beschriebenen Zusatzmaßnahmen in Höhe von € 142.700 ausgeführt,
 - c) wird der Teilsanierung des Hörsaals in Höhe von 50.000 € zugestimmt.
3. Bei der Haushaltsstelle 2.2810.94500.000-0101 Geschwister-Scholl-Schule – Baukosten Generalsanierung wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 884.700 Euro beschlossen. Diese Mehrausgaben werden gedeckt durch Mehreinnahmen bei der Haushaltsstelle 1.9000.0030.000 Gewerbesteuer in gleicher Höhe.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2006	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€ 884.7000	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Darstellung des Projekt- und Kostenstandes

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

In der Planungsausschusssitzung vom 25.09.2006 hatte die Verwaltung zugesagt, weitere Informationen zu den Mehrkosten zu geben und bei den Zusatzmaßnahmen, die vom Gemeinderat noch zu beschließen sind, eine Priorisierung vorzunehmen. Außerdem hat die Verwaltung eine Würdigung des zeitlichen Ablaufs bezüglich der Zuständigkeiten zugesagt.

2. Sachstand

In Anlage 1 dieser Vorlage sind die Erläuterungen zu den Anlagen 1,2,3 und 4 der ursprünglichen Vorlage enthalten.

Anlage 2 erhält eine Priorisierung der noch durch den Gemeinderat zu beschließenden zusätzlichen Maßnahmen aus der Sicht der Verwaltung.

Zum zeitlichen Ablauf der Entstehung der Budgetüberschreitungen ist folgendes festzuhalten:

Noch mit Vergabe der Mensaküche im November 2004 (Vorlage 345/2004) sind die Verwaltung und der Kostensteuerer davon ausgegangen, dass beim festgelegten Budget ein Puffer von ca. 600.000 Euro vorhanden ist. Durch die Vergabe der Mensaküche verringerte sich das Budget für unvorhergesehene Maßnahmen auf 260.000 Euro. Bei der 11. Lenkungsausschuss-Sitzung am 12.12.2005 ging der Projektsteuerer noch von einer Budgetreserve von 225.000 Euro aus. In dieser Sitzung wurden dann Mehrkosten von 105.000 Euro beschlossen (Geschirr Mensaküche, Änderungen im Jufo, elektronische Schließanlage und der Bodenbelag im Foyer). Die Rückstellungen nach dem Lenkungsausschuss betragen somit 120.000 Euro. Im Lenkungsausschuss vom 24.04.2006 wurden dann Mehrkosten von 376.000 Euro bekannt, die zu einer Kostenüberschreitung von 256.000 Euro führten. Der weitere zeitliche Ablauf nach dem April 2006 ist bereits in der Vorlage 277/2006 auf Seite 3 dargestellt: Die Qualitätsverbesserungen betragen danach 127.000 Euro, die Zusatzmaßnahmen 119.000 Euro und die unvorhergesehenen Maßnahmen 190.000 Euro.

Bereits in der Verwaltungsausschusssitzung vom 15.5.2006 und in der Kultur- Schul- und Sportausschusssitzung vom 18.5.2006 berichtete die Verwaltung über sich anbahnende Mehrkosten. In Bezug auf die GSS führte die Verwaltung aus, der Kostensteuerer habe darum gebeten, wegen der anstehenden Mehrwertsteuererhöhung alle Kraft darauf verwenden zu können, alles, was möglich sei, noch in diesem Jahr zu vergeben, damit man die höhere Mehrwertsteuer nicht bezahlen müsse, denn diese sei nicht etatisiert. Deshalb werde Drees & Sommer seinen Kostenbericht erst im September machen; der Lenkungsausschuss habe dies akzeptiert. Die Verwaltung kündigte zugleich an, es werde bei der GSS Mehrkosten im Zusammenhang mit Mängelbeseitigung und Standardkorrekturen geben, so dass der einkalkulierte Puffer, aus dem heraus die Mensa bezahlt worden sei, nun tatsächlich für das gebraucht werde, für das er eigentlich da sei, nämlich für Unvorhergesehenes. Dies bedeute, dass eine Nachfinanzierung notwendig werde. Es wurde vereinbart, eine Besichtigung der Baustelle durchzuführen, bei der die Mehrkosten erläutert werden können. Diese Besichtigung fand am 17. Juli 2006 statt.

Weder in den Ausschusssitzungen, noch bei der Besichtigung gab es Widerspruch von Seiten des Gemeinderats hinsichtlich der vorgeschlagenen Vorgehensweise.

Nach § 7 Abs. 3 Nr.7 der Hauptsatzung sind die beschließenden Ausschüsse für die Vergabe

von Lieferungen, Leistungen und Bauleistungen zuständig, soweit die Kosten jeweils mehr als 75.000 Euro im Einzelfall betragen. Bei den Zusatzleistungen, Qualitätsverbesserungen und unvorhergesehenen Maßnahmen war kein einzelner Auftrag über 75.000 Euro, deshalb konnte die Verwaltung im Lenkungsausschuss den Maßnahmen zustimmen.

Anders sieht es mit der Zuständigkeit für überplanmäßige Ausgaben aus. Dort besteht bei der Zustimmung zu über- und außerplanmäßigen Ausgaben bei Beträgen ab 10.000 Euro eine Zuständigkeit des beschließenden Ausschuss und ab 50.000 Euro des Gemeinderats. Nachdem es der Verwaltung am 24.04.2006 bekannt geworden ist, dass das Budget überschritten wird, wurde unverzüglich der Gemeinderat in den nächstmöglichen Ausschusssitzungen informiert. Zur Beschlussfassung über eine überplanmäßige Ausgabe war eine grundsätzliche Überarbeitung des gesamten Budgets notwendig. Angesichts der drohenden Erhöhung der Mehrwertsteuer ab dem 01.01.2007 war es wirtschaftlicher, dass sich der Kostesteuerer vorrangig mit der Abwicklung des Bauablaufs beschäftigt. Zur Vermeidung des höheren Mehrwertsteuersatzes ist es nämlich erforderlich, dass die gesamte Leistung eines Gewerks vor dem 31.12.2006 fertig gestellt und abgenommen ist. Sollten auch nur geringfügige Arbeiten noch im Jahr 2007 erbracht werden und damit die Leistung nicht vom Auftraggeber noch im Jahr 2006 abgenommen werden können, ist für den gesamten Auftrag der höhere Mehrwertsteuersatz fällig.

Angesichts dieser Zwangslage war es gerechtfertigt, den Gemeinderat zeitnah über die drohenden Mehrausgaben zu informieren und die Beschlussfassung über die überplanmäßige Ausgabe in den ersten Ausschuss nach der Sommerpause bringen.

3. Lösungsvarianten

Bereits in Vorlage 277/2006 dargestellt.

4. Vorschlag der Verwaltung

Wie im Beschlussvorschlag dargestellt zu verfahren.

5. Finanzielle Auswirkungen

Das Gesamtbudget erhöht sich um 884.700 Euro

6. Anlagen

Anlage 1: Darstellung der Mehrkosten

Anlage 2: Prioritäten der noch zu beschließen zusätzlichen Maßnahmen

Anlage 3: Folien von Drees & Sommer aus dem Planungsausschuss vom 25.09.2006

Anlage 1

Sanierung GSS – Darstellung der Mehrkosten

1. Unvorhergesehenes

Winterbau- und Trocknungsmaßnahmen (Schutzgerüst, Bautrocknung, B35)	Zur Einhaltung der Termine zwingend erforderlich	€ 30.000
Zusätzliche unvorhergesehene Leistungen: <ul style="list-style-type: none">- F30-Decke E0- Brandschutz von Bauwerksfugen- Ersatz einer Stützmauer im Bereich BA1	baurechtliche Auflage aufgrund der hohen Installationsdichte in der Decke Brandschutz statische Funktion der Stützmauer war vorab nicht erkennbar	€ 61.000
Unvorhergesehene Maßnahmen im Bereich Mensaküche: <ul style="list-style-type: none">- Erschwerte baukonstruktive Maßnahmen- Anpassung der bestehenden Grundleitungen beim Einbau des Fettabscheiders- erschwerter Einbau der abgehängten Decke- Aufzugsunterfahrt	aus statischen Gründen Mehraufwand bei Säge-, Ausbau- und Installationsarbeiten Bestandspläne stimmen mit der tatsächlichen Ausführung nicht überein, dadurch musste der Einbauort des Fettabscheiders neu geplant werden, der Einbau von zusätzlichen Grundleitungen wurde erforderlich Mehraufwand durch hohe Installationsdichte (insbes. Lüftungskanäle) Mehraufwand bei der Ausführung der Aufzugsunterfahrt für den Güteraufzug	€ 40.000 € 20.000 € 15.000 € 10.000
Ausbesserung Estrichflächen	Nach Ausbau der Bodenbeläge wurde der teilweise sehr schlechte Zustand der Estrichflächen festgestellt, Ausbesserung in Kleinflächen	€ 25.000
Mehraufwand Elektroinstallation	keine Übereinstimmung zwischen Revisionsplänen und Bestand, nicht dokumentierte Veränderungen, Erschwernis bei Abschaltung der Unterverteiler in den einzelnen Bauabschnitten, zum Teil wurden zusätzliche provisorische Leitungsführungen notwendig	€ 35.000

Mehraufwand bei Sägearbeiten	Bei Gebäudefugen und bei Sägearbeiten im Innenbereich durch erschwerten Abtransport	€ 20.000
Anpassungen an bestehende Dachabdichtung	Anschluss an best. Abdichtungen war teilweise nicht möglich oder unverhältnismäßig aufwendig, daher waren Neu-Abdichtungen in größeren Teilbereichen erforderlich	€ 20.000
Zusätzlich erforderliche Schlosserarbeiten	u.a. an bestehenden Geländern, Erneuerungen, Reparatur- und Ergänzungsarbeiten	€ 15.000
Mehraufwand bei Staubwänden und Sicherungsmaßnahmen		€ 30.000
Mehraufwand Bau- bzw. Unterhaltsreinigung	Die Erfordernis eines erhöhten Reinigungszyklus der Böden im Bereich der bereits fertig gestellten und genutzten Gebäudebereiche wurde im Verlauf der Sanierungsmaßnahme festgestellt	€ 10.000
Mehraufwand Umzugsarbeiten	beim Umzug der Stadtbibliotheks-Filiale durch notwendige Zwischenlagerung	€ 10.000

2. Zusätzlich ausgeführte, über die ursprüngliche Planung hinausgehende Maßnahmen

Sanierung Entwässerungskanal zum Fichtenweg	der schlechte Zustand des Entwässerungskanals war vor Baubeginn bekannt, aufgrund der Ergebnisse einer während des 1. BA durchgeführten Kanaluntersuchung war die Sanierung als dringend erforderlich einzustufen und wurde mit bereits an der Baustelle tätigen Firmen durchgeführt	€ 17.000
Reinigung der bestehenden Lüftungsanlage	Die Reinigung der verbleibenden Lüftungskanäle musste gem. den geltenden Vorschriften durchgeführt werden	€ 45.000
Austausch der Bestandsaufzüge	Aufgrund baurechtlicher Auflagen (Brandschutz) war eine Änderung an den bestehenden Schachttüren gefordert. Die Abwägung der Kosten bei Alter und Lebensdauer der best. Aufzüge ergab, dass die Erneuerung der Anlagen wirtschaftlicher ist	€ 25.000

Sanierung best. Dach über Jugendforum	Best. Dachabdichtung war in schlechterem Zustand als ursprünglich angenommen, die Neuabdichtung der gesamten Fläche ist wirtschaftlicher und effizienter als die Reparatur kleiner Einzelflächen	€ 12.000
Ersatz der Pneumatischen Regelung	Das ursprünglich vorgesehene Belassen der pneumatischen Regelung von Heizung und Lüftung stellte sich im Verlauf der Baumaßnahme als unwirtschaftlich heraus: <ul style="list-style-type: none"> - aus Gründen der Bauausführung (Undichtigkeiten der Pneumatik-Elemente bei De- und Wiedermontage) sind nur aufwendig durchführbar - Im Zusammenhang mit den Zielen zur zukünftigen Energieeinsparung ist der Einsatz einer modernen Regelungstechnik erforderlich 	€ 20.000

3. Qualitätsentscheidungen

Höherer Anteil von verglasten Flächen (Metall-Glas-Trennwände, verglaste Türen in Passagen, Eingang Jugendforum, Eingang Lehrerclub)	Zur Verbesserung der Transparenz im Gebäude	€ 23.000
Freianlagen, Innenhof 1. Bauabschnitt: Ausbildung der Stützwand zum Innenhof mit Gabionen anstatt L-Steinen	vereinfachter Bauunterhalt und Grünpflege	€ 12.000
Flurtrennwände (klassenzimmerseitig) in Sichtmauerwerk	Nachhaltigkeit - wesentlich geringere Verschmutzungen bzw. Beschädigungen als an verputzten und gestrichenen Wandflächen	€ 5.000
Einbau von Gitterrosten und Vergrößerung von Reinstreifmatten in den Eingangsbereichen	Verringerung des Schmutzeintrages ins Schulgebäude, dadurch Erhöhung der Lebensdauer der Böden und Verringerung des Pflegeaufwandes bei der Unterhaltsreinigung	€ 11.000
Jugendforum: <ul style="list-style-type: none"> - Einbau eines Behinderten-WC's 	Nutzungsbedingt (Teilnahme von Behinderten an Veranstaltungen des Jugendforums)	€ 31.000
- Parkett	Die Nutzungsintensität (Speisebereich	

	Mensaküche und Jufo-Nutzung) erfordert einen robusten Bodenbelag	
Foyer mit Steinfeinzeug-Belag (anstatt Linoleum)	Nachhaltigkeit: im hoch frequentierten zentralen Eingang- und Versammlungsbereich ist der Feinsteinzeug-Belag robuster und hat eine wesentlich höhere Lebensdauer	€ 60.000
Teilweise elektronische Schließanlage	Erhöhte Sicherheit und Überwachung, Änderungen, Ergänzungen und Nachlieferungen sind einfacher und kostengünstiger zu handhaben	€ 20.000
Wandverkleidungen aus Holz an Klassenzimmer-Rückwänden	Zur Vermeidung von Beschädigungen und Verschmutzungen der Wände	€ 34.000
Garderoben in Klassenzimmern	bisher war die Verwendung bestehender Garderoben vorgesehen, nach Angaben der Schule sind diese nicht mehr verwendbar, grundsätzlich sind Garderobenhaken in den Klassenräumen erforderlich	€ 15.000
Flurwände im 6. BA – Lackierung	Ausführung in Sichtmauerwerk in diesem Bereich aus statischen Gründen nicht möglich, vorgesehen waren Trockenbau-Wände mit einfachem Anstrich. Aufgrund der bei der Nutzung der neu fertiggestellten Bereiche gewonnenen Erkenntnisse ist die Lackierung zur Verringerung der Verschmutzungen bzw. leichten Reinigung erforderlich	€ 3.500
Röhrenheizkörper im 6. und 7. Bauabschnitt	für alle Klassenzimmer und Flurbereiche des 6. und 7. Bauabschnitts, aufgrund der höheren Stabilität als die bisher vorgesehenen Kompakt-Heizkörper	€ 35.000
Gitterrostabdeckungen der Konvektoren in Flurbereichen und Jugendforum	Konvektoren in niedriger Bauweise werden als Sitzgelegenheiten benutzt, die Gitterrostabdeckungen dienen dem Schutz dieser Heizkörper	€ 6.000
Stadtbibliothek-Zweigstelle: Parkett anstatt Linoleum	Erhöhte Nachhaltigkeit in stark genutztem Bereich. Ausführung in Linoleum hätte den Einbau von Druckverteiplatten unter den Regalen erfordert (ca. € 3.000)	€ 8.000

Anlage 2

Sanierung GSS

Prioritäten der noch zu beschliessenden zusätzlichen Maßnahmen

Hohe Priorität - Maßnahmen, deren Ausführung notwendig ist

	Ohne Planungs-kosten	Mit Planungs-kosten
1. Zusätzliche Fensterflügel zur besseren Belüftung in Musikraum und SMV-Raum	3.600 €	4.300 €
2. Erneuerung der Eingangstüre Nord in Ebene 0	5.000 €	6.000 €
3. Reparatur und Anpassung der beweglichen Trennwände in Jugendforum und Workshop	6.000 €	7.200 €
4. Verdunkelungsvorhang in Musikraum E0	1.000 €	1.200 €
Gesamt	15.600 €	18.700 €

Mittlere Priorität - Maßnahmen, deren Ausführung nicht zwingend notwendig ist

1. Parkettbelag im Workshop abschleifen und ölen	3.000 €	3.600 €
2. Neugestaltung des Innenhof-Belages beim Lehrerclub	6.800 €	8.200 €
3. Erneuerung der Schuppendächer im Außenbereich	30.000 €	36.000 €
Gesamt	39.800 €	47.800 €

Niedrige Priorität - Maßnahmen, deren Ausführung wünschenswert wäre

1. Vordach vor neuem Haupteingang als Regenschutz	33.000 €	39.600 €
2. Sitzgelegenheiten in den Fluren (Beton)	26.500 €	31.800 €
3. Schriftlogo Aussenfassade	4.000 €	4.800 €
Gesamt	63.500 €	76.200 €