



Fachbereich/Eigenbetrieb Grundstücks- und
Gebäudemanagement
Verfasser/in Helen Dotterweich
Vorlage Nr. 167/2014
Datum 23.09.2014

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	07.10.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	09.10.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.10.2014	

Betreff:

**Schlossbergschule Haagen, Umbau zur Montessorischule, 2. Bauabschnitt,
Erhöhung der Kostenberechnung**

Anlagen:

Keine

Beschlussvorschlag:

Die Erhöhung der Kostenberechnung für den „Umbau zur Montessorischule“ der Schlossbergschule Haagen von 5.317.078 € (zuzüglich aktivierte Eigenleistung von 63.000 €) um 452.922 € auf 5.770.000 € (zuzüglich aktivierte Eigenleistung von 63.000 €) wird genehmigt (alle Summen einschl. 19 % MwSt).

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
€ € 5.770.000 zuzügl. aktivierte Eigenleistung € 63.000	€ 253.000	€ 5.517.000 zuzügl. aktivierte Eigenleistung € 63.000	€
Mittelbereitstellung Haushaltsplan/Wirtschaftsplan	Vorgesehen	erforderlich	Ergebnishaushalt
bis Jahr 2012	€	€	Profitcenter:
Jahr 2013	1.916.778		Sachkonto:
Jahr 2014	1.308.000		
VE	1.010.000		Investition
Finanzplanung:			Investitionsauftrag: I 21100132610
Jahr 2015	1.135.300	€ 452.922 zuzügl. aktivierte Eigenleistung € 10.000	Sachkonto: 78710000
Jahr			Ehemals Haushaltsstelle 2.2152.9* - 261
Jahr			
Jahr			

Begründung:

1. Allgemeines

Mit der Beschlussvorlage 19/2008 wurde vom Gemeinderat am 13.03.2008 beschlossen, dass der Hauptschulzweig der Schlossbergschule aufgelöst wird und stattdessen eine offene Ganztags-Grundschule nach dem pädagogischen Montessorikonzzept eingerichtet werden soll.

Für die Umsetzung dieses Konzepts wurde 2008 das Architekturbüro Kromer-Piek aus Grenzach-Wyhlen mit der Planung beauftragt.

Im ersten Bauabschnitt wurden für den Ganztagsbetrieb eine Mensa und zusätzliche Aufenthalts- und Betreuungsräume errichtet.

Mit der Beschlussvorlage 0034/2013 wurde vom Gemeinderat am 18.04.2013 beschlossen, dass der zweite Bauabschnitt der Umgestaltung der Schlossbergschule Haagen zur Montessorischule umgesetzt werden soll. In zwei Stufen (Baustufe 2 und Baustufe 3) werden die beiden Baukörper des Bestandsgebäudes saniert und umgebaut.

Die Planung dafür wurde wiederum durch das Architekturbüro Kromer-Piek aus Grenzach-Wyhlen erstellt.

Im März 2014 war Baubeginn für die 3. Baustufe: Sanierung und Umbau des Altbau 1 (dreigeschossiges Bestandsgebäude).

2. Kosten alt

In der Kostenberechnung von 2013 wurden Gesamtkosten von 5,3 Mio. € ermittelt. Diese gliedern sich wie folgt auf die zwei Bauabschnitte:

1. Bauabschnitt	Neubau (Mensa und Räume Ganztagsbetrieb)	1.82 Mio. €
2. Bauabschnitt	Sanierung Altbauten in 2 Baustufen	3.50 Mio. €

Gesamtkosten	5.32 Mio. €
---------------------	--------------------

Die Kosten für den 2. Bauabschnitt gliederten sich wie folgt:

KGR II	Herrichten und Erschließen	20.000,- €
KGR III	Baukonstruktion	1.900.000,- €
KGR IV	Haustechnik	400.000,- €
KGR V	Außenanlagen	240.000,- €
KGR VI	Ausstattung	240.000,- €
KGR VII	Nebenkosten	700.000,- €

Gesamtkosten 2. Bauabschnitt	3.500.000,- €
-------------------------------------	----------------------

3. Kosten neu

Die Kostensteigerung im 2. Bauabschnitt setzt sich wie folgt zusammen:

Gliederung in Kostengruppen mit Begründung der wesentlichen Bereiche:

(Kosten gerundet)

Kostengruppe II Herrichten und Erschließen

Keine Änderung

Kostengruppe III Baukonstruktion

Mehrkosten 204.000 €

- Dachsanierung Verbindungsbau: Vorgesehen war, die bestehende Dachkonstruktion nicht zu verändern. Im Zuge der Baumaßnahme wurden Schäden am Bestand festgestellt, die eine Durchfeuchtung verursacht hatten. Eine Sanierung war unumgänglich.
21.000 €
- statisch erforderliche Ertüchtigung (fehlende Aussteifungswand), war aufgrund ungenauer Darstellung im Bestandsplan erst nachträglich ersichtlich.
4.000 €
- durch Änderungen im Bereich der Haustechnik (siehe Kostengruppe IV) entstandene Zusatzleistungen in Rohbau und Ausbaugewerken. Auftragserhöhungen bei den betroffenen Firmen wurden am 13.05.2014 in einer Tischvorlage durch den Ortschaftsratsrat Haagen genehmigt (außer Gewerk Gipserarbeiten).
57.000 €
- Fensterarbeiten: Im Zuge der Bauarbeiten wurde festgestellt, dass bei den bestehenden Fenstern der dichte Anschluss an die Fensterlaibung fehlt. Die Herstellung eines funktionierenden Anschlusses an das Gebäude war – neben einem kostenintensiven Komplett-Austausch der Bestandsfenster durch neue Fenster – nur durch den Ausbau der alten Fenster und das Versetzen innerhalb der Laibung zu erreichen.
Die Auftragserhöhung bei der Fensterfirma wurde in zwei Schritten (Tischvorlage 13.5.14 und Eilentscheid 4.9.2014) durch den Ortschaftsratsrat Haagen bzw. den Ortsvorsteher genehmigt.
42.000 €
- durch Mehrarbeiten an den Fenstern entstandene Folgekosten im Gewerk Trockenbau- und Beiputzarbeiten
25.000 €
- nicht vorhersehbare Arbeiten beim Bauen im Bestand (verschiedene Gewerke, z.B. Betonsanierung und Brandschutzertüchtigung)
20.000 €

- während der Bauzeit wurden Teile der Schule in Container ausgelagert (Verwaltung, Lehrerzimmer, WCs). Diese Kosten sind in der ursprünglichen Kostenberechnung berücksichtigt. Auf Wunsch der Nutzer wurde zur Entschärfung der engen Raumsituation ein zusätzlicher Unterrichtsraum in den Containern untergebracht. Die Haushaltsmittel für Errichtung und Miete der Container stammen aus dem Ergebnishaushalt, gehören jedoch zu den Gesamtkosten der Maßnahme. Aufgrund organisatorischer Planungsvorgaben musste zudem die Standzeit der Container um ca. vier Monate verlängert werden. Dies führte zu Mehrkosten von insgesamt 35.000 €

Kostengruppe IV Haustechnik

Mehrkosten 63.000 €

- Für die Errichtung des neuen Aufzuges musste ein Knotenpunkt des bestehenden Heizungsnetzes demontiert und verlegt werden. Da das Leitungsnetz auch an anderen Stellen verändert werden musste, wurde durch den Fachingenieur empfohlen, die alten Heizungstrassen zu entfernen und ein neues Leitungsnetz zu verlegen. Lediglich in kleinen Teilbereichen wurde das alte Netz erhalten. In der WC-Anlage musste aus Brandschutzgründen eine bestehende Lüftungsleitung im Bereich des Aufzuges verlegt werden. Die Auftragserhöhung bei der Sanitärfirma aufgrund dieser Arbeiten wurde vom Ortschaftsrat Haagen in der Tischvorlage vom 13.05.2014 genehmigt.
63.000 €

Kostengruppe V Außenanlagen

Keine Erhöhung

Kostengruppe VI Ausstattung

Mehrkosten 93.000 €

- Es wurde versucht, durch die Weiterbenutzung der vorhandenen Ausstattung Kosten einzusparen. Die Nutzer konnten jedoch gegenüber dem Fachbereich Jugend/ Schulen/ Sport darstellen, dass eine Erneuerung der sehr alten Ausstattung in Teilbereichen nötig ist (v.a. Lehrerzimmer und Verwaltung). Die Mittel werden durch den FB Jugend/ Schulen/ Sport für den Haushalt 2015 angemeldet.
93.000 €

Kostengruppe VII Nebenkosten

Mehrkosten 90.000 €

Die Nebenkosten wurden anteilig mit 25 % der Kostenerhöhung aus den Kostengruppen III bis VI ermittelt. Erhöhung (Kostengruppen III bis VI): 360.000 € x 25% = 90.000 €.

90.000 €

Rundung

2.922 €

1.1 Kostengruppe	Kostenberechnung 2013	Erhöhung	Summe
KGR II Herrichten/ Erschl.	20.000,- €	--	20.000,- €
KGR III Baukonstruktion	1.900.000,- €	204.000.- €	2.104.000,- €
KGR IV Haustechnik	400.000,- €	63.000.- €	463.000,- €
KGR V Außenanlagen	240.000,- €	--	240.000,- €
KGR VIAusstattung	240.000,- €	93.000.- €	333.000,- €
KGR VII	700.000,- €	90.000.- €	790.000,- €
Rundung		2.922.- €	2.922.- €
Gesamtkosten 2. BA	3.500.000,- €	452.922.- €	3.952.922.- €

1. Bauabschnitt	Neubau (Mensa und Räume Ganztagsbetrieb)	1.82 Mio €
2. Bauabschnitt	Sanierung Altbauten in 2 Baustufen	3.95 Mio. €

Gesamtkosten 5.77 Mio. €

Dies bedeutet eine Kostensteigerung von 8,5 % im Gesamtprojekt,

4. Mittelbereitstellung

Die Kostenerhöhung von 452.922 € setzt sich wie folgt zusammen:

110.000 €	Container (Provisorien für Bauzeit)	Ergebnishaushalt
93.000 €	Ausstattung auf Nutzerwunsch	FB Jugend/ Schulen/ Sport
249.922 €	Erhöhung der Baukosten	Investition, FB GGM

Der Finanzplan sieht bisher für die Maßnahme in 2015 einen Betrag von 1.135.300 € vor (Investitionsauftrag I 2110 0132 610). Durch die dargestellte Kostenerhöhung sind hier zusätzlich 249.922.- € (zuzüglich 10.000 € Aktivierte Eigenleistung) erforderlich. Diese sind im Haushalt 2015 bereit zu stellen.

Ein weiterer investiver Haushaltsansatz von 93.000 € in 2015 ist für die Ausstattung erforderlich (FB Jugend/ Schulen/ Sport).

Dazu kommen 30.000 € Restmittel für die Container im Ergebnishaushalt. Die übrigen Containerkosten werden im Haushaltsjahr 2014 aus dem Budget des FB Grundstücks- und Gebäudemanagement getragen.

Buchauer
Fachbereichsleiterin