

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

038/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:  
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:  
82-2386

Datum:  
02.03.2011

1. **Betreff:** Schlussbericht Landschulheim Käfersberg und Kosten- und Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau der Sommerfeldschule Windschläg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	28.03.2011	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

1. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den Abschlussbericht zum Neubau des Landschulheims Käfersberg zur Kenntnis.

Die erforderlichen Mittel zur Deckung der Kostenüberschreitung in Höhe von 26 T€ werden im Nachtragshaushalt bereit gestellt.

2. Der Haupt- und Bauausschuss nimmt den Kosten- und Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau der Sommerfeldschule Windschläg zur Kenntnis. Die erforderlichen Mittel werden im Nachtragshaushalt bereit gestellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

038/11

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von: Tel. Nr.:  
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:  
02.03.2011

Betreff: Schlussbericht Landschulheim Käfersberg und Kosten- und Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau der Sommerfeldschule Windschläg

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Landschulheim Käfersberg Schlussbericht

Im Januar wurde das Landschulheim in einer offiziellen Feierstunde seiner Bestimmung übergeben. Der Abschluss der Arbeiten am Haus erfolgte termingerecht. Der frühe Wintereinbruch hat allerdings verhindert, dass die bereits in Teilen fertig gestellte Außenanlage vollständig zu Ende gebracht werden konnte. Noch immer ist die Witterung nicht so gut, dass sie es erlauben würde, Erd- und Pflasterarbeiten durchzuführen. Das Christliche Jugenddorf wird, sobald die Witterungsverhältnisse es zu lassen, die Arbeiten an der Außenanlage fortsetzen.

Mit dem weitestgehenden Abschluss der Maßnahme, können nun die Gesamtkosten festgestellt werden. **Gegenüber den im Juni 2010 berichteten Kosten von 472 T€ wurden nun für das gesamte Projekt in allen Kostengruppen in der Summe 498 T€ festgestellt. Dies entspricht einer Erhöhung von 26 T€ oder 5,5 %.**

Mehrere Faktoren sind für die Erhöhung ursächlich.

#### 1.1 Standardverbesserung

Geringfügige Verbesserungen des Standards in Absprache mit den Nutzern waren im Bereich der Küche sinnvoll.

#### 1.2 Externe Honorarkräfte

Das Christliche Jugenddorf hatte mit seinen Auszubildenden in den Gewerken Holzbau, Schreinerei, Malerarbeiten, Schlosserarbeiten und im Bereich der Außenanlage die Arbeiten übernommen und auf hohem handwerklichem Niveau engagiert durchgeführt. Da es sich um ein Ausbildungsprojekt handelte, entstanden durch dieses Engagement der Stadt Offenburg lediglich Materialkosten. In der Schlussphase stieß das CJD allerdings personell an Kapazitätsgrenzen, was über das Hinzuziehen externer Honorarkräfte aufgefangen werden konnte.

#### 1.3 Gebäudeleittechnik

Es wurde zusätzlich eine zunächst nicht beabsichtigte Störmeldeeinheit installiert, um die haustechnischen Anlagen lückenlos überwachen zu können. Dies ist sinnvoll um insbesondere in den weniger ausgelasteten Wintermonaten den Betrieb störungsfrei aufrecht zu halten.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

038/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Thomann, Andrea	Tel. Nr.: 82-2386	Datum: 02.03.2011
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Schlussbericht Landschulheim Käfersberg und Kosten- und Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau der Sommerfeldschule Windschläg

## 1.4 Massenmehrungen

In verschiedenen Gewerken kam es auf Grund von Massenmehrungen zu Abweichungen der Schlussrechnung gegenüber der Auftragssumme.

## 1.5 Tag der offenen Tür

Am 14. Mai 2011 wird der Fachbereich 9 in einem „Tag der Offenen Tür“ das Haus interessierten Bürgern vorstellen.

## 2. Kosten- und Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau der Sommerfeldschule Windschläg

Der Baubeschluss zur Erweiterung der Sommerfeldschule wurde im April 2010 gefasst. Um den Ganztagesbetrieb ab September 2011 zu gewährleisten ist es notwendig, die Schule mit einer Mensa und Küche inkl. aller Nebenräume zu versorgen, Räumlichkeiten für die Mittagsbetreuung zu installieren, die Sanitäranlagen neu zu erstellen. Auch war ein zusätzlicher Klassenraum erforderlich.

Es wurde planmäßig im Dezember 2010 mit der Baumaßnahme begonnen. Der Abbruch des alten Pausendachs mit den überalterten Toilettenanlagen erfolgte in den Weihnachtsferien. Im Januar konnte trotz schwieriger Witterungsverhältnisse mit den Erdarbeiten begonnen werden.

Bei diesen Arbeiten wurde ein weicher, für die Gründung nicht ausreichend tragfähiger Baugrund angetroffen. Dies war vom Tragwerkplaner so nicht erwartet worden. Es wurde der Geologe Basler vom Ingenieurbüro für Baugrundgeologie hinzugezogen. Das vorgefundene schluffig-tonige Material war in seiner Konsistenz durchfeuchtet und breiig bis auf eine Tiefe von 3,20 m und in keinsten Weise geeignet, die Lasten des Gebäudes aufzunehmen. Die Lasten über Pfahlgründungen in tiefere Schichten abzutragen wurde überprüft, aber wegen zu hoher Kosten nicht weiter verfolgt. Es wurde die wirtschaftlichste Lösung gewählt, mittels Bodenaustausch den Baugrund tragfähig zu machen. Die Maßnahme beläuft sich auf rund 95 T€. In Absprache mit der Revision wurde die unumgängliche Maßnahme beauftragt und unverzüglich ausgeführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

038/11

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Bearbeitet von: Thomann, Andrea	Tel. Nr.: 82-2386	Datum: 02.03.2011
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Schlussbericht Landschulheim Käfersberg und Kosten- und Sachstandsbericht zum Erweiterungsbau der Sommerfeldschule Windschläg

Aufgrund des gesenkten Baugrunds waren bestehende Versorgungsleitungen mit abgesackt, die ursprünglich im Untergrund hätten verbleiben sollen. Die Leitungen waren nicht mehr funktionsfähig und mussten vollständig ausgetauscht werden. Diese Maßnahmen belaufen sich inkl. aller Schächte und Anschlussarbeiten auf rund 18 T€ Kosten für das Ingenieurgeologische Gutachten und Sondierungen sind mit 5 T€ zu beziffern.

Der durch diese Tiefbauarbeiten entstandenen Schaden am Schulhof wird in seinen Folgekosten, bis die Außenanlage in ihrer Funktion wieder hergestellt sein wird, auf 62 T€ geschätzt.

Sowohl der Neubau als auch der komplette Schulhof können zur Oberflächenentwässerung nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, sondern bedürfen einer separaten Versickerung. In Abstimmung mit dem AZV wurde eine Regenwasserretention für beide Bereiche hinter dem Schulgelände geplant. Die Versickerungsfläche mit unterirdischen Verrieselungspaketen, Drainschichten und Verrohrungen, werden als Rasenfläche der Schule zusätzlich zur Verfügung stehen. Diese Maßnahme wurde durch die Außenanlagenplaner von „ex-terra“ mit 59 T€ berechnet. In der dem Haushaltsansatz von 1,3 Mio. € zugrunde liegenden Kostenschätzung war der Betrag nicht berücksichtigt.

Die zusätzlich zu finanzierenden Maßnahmen werden wie folgt zusammen gefasst:

**95 T€ Bodenaustausch**  
**18 T€ Tiefbauarbeiten**  
**5 T€ Gutachten, Nebenkosten**  
**62 T€ Kollateralschaden Außenanlage**  
**59 T€ Retention für Schule und Schulhof**

**Es ergibt sich ein Nachfinanzierungsbedarf von 239 T€** Inwieweit durch günstige Submissionsergebnisse im weiteren Projektverlauf Überschreitungen aufgefangen werden können, ist ungewiss. Es gilt als eher unwahrscheinlich, dass über günstige Submissionsergebnisse größere Beträge frei werden. Einsparpotentiale wurden bereits zu einem frühen Planungsstadium erörtert und im Sinne einer wirtschaftlichen Planung herangezogen.

Trotz der angefallenen umfangreichen Zusatzarbeiten ist die Rohbau-Firma Teufel aus Willstätt im Zeitplan. Aktuell werden die Decken betoniert, es spricht nichts gegen eine termingerechte Fertigstellung der Baumassnahme auf September 2011.