

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:

Schönle, Clemens

Tel. Nr.:

82-2506

Datum:

15.10.2020

1. **Betreff:** Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	23.11.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2020	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

32.130.000 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 37.910.000 €
 Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./ 10.058.000 €
 Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 27.852.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €
 Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
 nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
 Durchführung der Maßnahme _____ €
 Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./ _____ €
 Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Sachstandsbericht zu folgenden Bauvorhaben zur Kenntnis zu nehmen und den Budgeterweiterungen zuzustimmen:

1. Umbau und Sanierung Georg-Monsch-Schule
2. Umbau und Sanierung Eichendorff-Schule
3. Umbau und Sanierung Schillergymnasium

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Schönle, Clemens	82-2506	15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Sachverhalt/Begründung:

Die in der Vorlage beschriebenen Maßnahmen dienen den folgenden strategischen Zielen der Stadt Offenburg:

B1: Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt werden.

E2: Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.

E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um -60% bis 2050 zum Ziel.

1. Einführung:

Die drei großen Schulprojekte Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule und Schillergymnasium befinden sich derzeit in unterschiedlichen Projektständen bzw. Bauabschnitten mitten im Bau. Die den Projekten zugrunde gelegten pädagogischen und baulichen Notwendigkeiten werden aktuell durch den Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz betreut und im Dialog mit den Schulen sowie externen Planern in absehbarer Zeit zu Ende geführt. Im Einzelnen wird auf die jeweiligen Projekte später eingegangen.

Mit dem Baubeschluss im November 2017 wurde neben der Baufreigabe durch den Gemeinderat auch die Bereitstellung der für die Realisierung erforderlichen Finanzmittel im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018/19 beschlossen. Auf die Ausführungen in der Drucksache 106/17 wird hierzu verwiesen.

Insgesamt wurde für die drei Projekte ein Ansatz in Höhe von 32.130 TEUR abzüglich angenommener Zuschüsse in Höhe von insgesamt rund 6.869 TEUR im DHH 2018/19 bzw. 2020/21 eingestellt. Somit ergab sich für die Stadt Offenburg eine Nettobelastung von 25.261 TEUR.

Die jeweiligen Projektkosten verteilen sich dabei zum einen auf die energetische Sanierung der Gebäude und zum andern auf Umbaumaßnahmen zur Umsetzung der vorgegebenen Schulkonzeptionen. Grundsätzlich erfolgt die Finanzierung des energetischen Teils der Maßnahmen über sehr zinsgünstige KfW-Darlehen mit Tilgungszuschuss; weitere wesentliche Fördermittel können aus dem Kommunalen Schulbausanierungsfonds generiert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

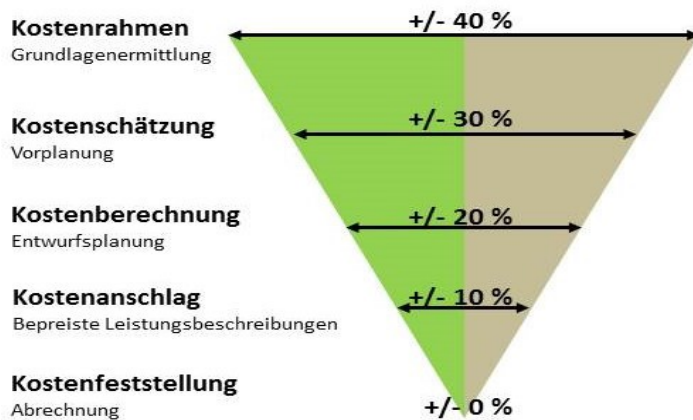
Datum:
15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Die prognostizierten Kosten als Nettobelastung für die Stadt für die drei Projekte belaufen sich nun - auch unter Berücksichtigung vorgenommener Optimierungen und zusätzlicher Risikoeinstellungen - auf rund 27.852 TEUR, bei erhöhten Zuschüssen in Höhe von 10.058 TEUR.

Insgesamt errechnet sich in der Gesamtbetrachtung aller drei Projekte somit ein Fehlbetrag in Höhe von rund 2.591 TEUR.

In Relation zu den prognostizierten Gesamtbaukosten liegt damit eine Abweichung um 10 % der Kosten vor, welche sich innerhalb der Toleranzen von +/- 10 % im Rahmen des Kostenanschlages befindet (siehe nachfolgende Grafik). Entscheidend hierbei ist, dass bei den Projekten Georg-Mosch-Schule und Schillergymnasium bereits 100 % der Bauleistungen vergeben und im Mittel rund 30 % schlussgerechnet sind. Bei der Eichendorff-Schule sind 40 % vergebene und rund 25 % abgerechnete Bauleistungen zu vermerken.



Die Ursachen für den Nachfinanzierungsbedarf sind nachfolgend jeweils im Detail genauer betrachtet und in den einzelnen Projekten ausgeführt. Jedoch haben alle Projekte gemeinsam, dass nach wie vor ein Anstieg der Kosten für die Technische Gebäudeausstattung (TGA) zu verzeichnen ist und aufgrund der aktuellen bauwirtschaftlichen Konjunktur die vorgegebenen Kostenansätze in den einzelnen Leistungsbereichen nicht verifiziert werden konnten. Mehrfach mussten dabei Vergabeverfahren aufgrund überteuerter Angebote erneut durchgeführt werden oder mangels Wettbewerb hochpreisig vergeben werden. Sicherlich sind auch Mehrkosten aus unvorhersehbaren, aber bautechnisch relevanten Baumaßnahmen ein Grund für die Kostensteigerungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 15.10.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

2. Umbau und Sanierung der Georg-Monsch-Schule zur Ganztagsgrundschule

2.1. Planungs- und Baufortschritt

Nach einer umfangreichen Vorbereitungsphase mit Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe erster Gewerke mit einem Volumen von ca. 3.342 TEUR im Verlauf des Jahres 2018 konnte mit der baulichen Realisierung des Projektauftrages im Januar 2019 begonnen werden: die Georg-Monsch-Schule wird dabei in laufendem Betrieb in 2 Bauabschnitten zur Ganztages-Grundschule ausgebaut und eine Mensa mit einer Kapazität von ca. 400 Essen/ Tag erhalten. Eine energetische Sanierung des Gebäudes im KfW 70–Standard ist dabei ebenso Projektziel wie die Modernisierung der Gebäudetechnik für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Elektro mit EDV-Verkabelung und die Erneuerung der Gebäudeautomation.

Während des Verlaufs der Baumaßnahmen im Jahr 2019 hat sich gezeigt, dass die ursprünglich geplante Fertigstellung des 1. Bauabschnitts zum Ende des Jahres nicht zu realisieren war. Durch viele Unterbrechungen, bedingt durch Vorgaben aus der Schulnutzung, Auflagen zum Brandschutz, Personalausfall in Verbindung mit extrem hohen Auslastungen bei beauftragten Firmen kam es zu einer Verzögerung im Terminplan von ca. 5 Monaten.

Trotzdem waren bis Ende des Jahres 2019 die energetischen Maßnahmen für den 1. Bauabschnitt abgeschlossen; alle Fenster waren eingebaut, das Dach des Westflügels wurde vollständig neu eingedeckt, das Wärmedämmverbundsystem mit Fassadenputz war fertiggestellt.

Auch die Ausbauarbeiten gingen mit Hochdruck voran, viele Gewerke arbeiteten gleichzeitig im Gebäude; dabei waren alle Bauaufträge für den 1. Bauabschnitt bis Ende des Jahres 2019 erteilt.

Stand heute ist der 1. Bauabschnitt fertiggestellt, die Nutzung der neuen Räume durch die Schule erfolgte nach den Pfingstferien, nachdem die entsprechenden Abnahmen durch die Baurechtsbehörde und die Freigabe der Brandmeldeanlage durch die Feuerwehr erfolgt waren.

Auch der 1. Abschnitt der Außenlagen mit den neu gestalteten Spielflächen konnte seiner Bestimmung übergeben werden. In Planung ist derzeit noch die nachträgliche Begrünung des Treppenturmes am Aufzug.

Seit Mitte des Jahres laufen die Arbeiten am 2. Bauabschnitt (denkmalgeschützter Gebäudeteil). Zum einen werden auf Grundlage einer photogrammetrischen Aufnahme der denkmalgeschützten Mauerwerksfassaden die Instandsetzungsmaßnahmen am Mauerwerk und Sandstein ausgeführt, zum anderen wurde bereits im Gebäude mit Abbruch- und Umbauarbeiten begonnen.

Mit der letzten Auftragserteilung des Gewerkes „Innendämmung“ in Zusammenhang mit der energetischen Sanierung des Gebäudes wurden inzwischen alle Bauleistungen für die Gesamtbaumaßnahme an die Firmen vergeben. Davon sind bereits 40 % der Baukosten schlussgerechnet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 15.10.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Das Gesamtgebäude soll bis Mitte 2021 fertiggestellt sein, sodass der Schulbetrieb ab September beginnen kann.

2.2. Kosten und Finanzierung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom November 2017 wurden für das Projekt Finanzmittel im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018/19 in Höhe von insgesamt 7.200 TEUR bereitgestellt. Dem gegenüber stehen Fördermittel aus mehreren Förderprogrammen des Landes und Bundes von insgesamt 650 TEUR, so dass die Nettobelastung für die Stadt Offenburg zum Projektstart 6.590 TEUR betrug.

Nach aktuell erfolgter Beauftragung aller Gewerke und unter Berücksichtigung von Risikoeinstellungen für Nachträge in Höhe von ca. 300 TEUR liegt die Prognose der Gesamtkosten nun bei ca. 11.390 TEUR. Somit resultiert hieraus eine Nettobelastung der Stadt in Höhe von 8.526 TEUR nach Abzug erhöhter Fördergelder in Höhe von 2.864 TEUR (s. Tabelle unten). Dabei sind im vorgenannten Zuschussbetrag sowohl eine 10 %-ige Erhöhung der Tilgungszuschüsse auf 27,5 % aus dem KfW-Förderprogramm als auch die Förderung der Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik und des Austauschs der Lüftungsanlagen über den Projektträger Jülich (PTJ) enthalten.

Die Gründe für die derzeitige Kostenüberschreitung sind vielschichtig und deshalb differenziert zu betrachten. So ergeben sich Mehrkosten zum einen aus nicht berücksichtigten bzw. unerwarteten Maßnahmen während der Bauausführung und zum anderen auch aus baurechtlichen Auflagen aus der Baugenehmigung:

- Beispielsweise mussten die Kellerwände im Westflügel mit einem Sanierputz und einer Horizontalsperre gegen aufsteigende kapillare Feuchte fachgerecht saniert werden (Kosten ca. 70 TEUR).
- Die Herstellung von zweiten Rettungswegen aus dem Untergeschoss und der Einbau neuer Rauchschutzabschlüsse in den Treppenhäusern und Fluren wurde erforderlich (Kosten ca. 120 TEUR).
- Eine Erweiterung der Brandmeldeanlage in Verbindung mit der Ertüchtigung von Brandschutzdecken war notwendig (Kosten ca. 200 TEUR).
- Die Instandsetzung der historischen Fassade im 2. Bauabschnitt wird wesentlich aufwändiger als kalkuliert, ebenso entstehen auch aus anderen Gewerken wie z.B. Malerarbeiten, Stahlbauarbeiten oder bei den technischen Gewerke Mehrkosten gegenüber den Ansätzen aus der Kostenberechnung (Kosten ca. 680 TEUR).
- Gravierende Schäden an der Dachdeckung, welche nach Gerüststellung entdeckt wurden, fordern wie beim 1. Bauabschnitt auch eine Neueindeckung der Dachfläche des 2. Bauabschnitts (Kosten ca. 160 TEUR).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

Datum:
15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

- Die Holzbalkenlage weist an einigen Stellen Schäden auf, die nun außerplanmäßig nach Vorgaben des Tragwerksplaners aufwändig instandgesetzt oder ausgetauscht werden müssen (Kosten ca. 40 TEUR).

Kostenprognose Umbau Georg-Monsch-Schule		DHH 2018/19 Budget	Kostenprognose 30.09.2020	Abweichung
KG 200	Herrichten + Erschließen	0 €	6.000 €	6.000 €
KG 300	Baukonstruktion	3.542.000 €	5.546.000 €	2.004.000 €
KG 400	Techn. Anlagen	3.169.000 €	2.964.000 €	-205.000 €
KG 500	Außenanlagen	729.000 €	876.000 €	147.000 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	297.000 €	280.000 €	-17.000 €
KG 700	Baunebenkosten	1.543.000 €	1.718.000 €	175.000 €
	Gesamtkosten brutto	9.280.000 €	11.390.000 €	2.110.000 €
abzüglich	Förderung	-2.151.000 €	-2.864.000	713.000 €
	Kosten Stadt Offenburg	7.129.000 €	8.526.000 €	1.397.000,00 €
	Abweichung in %	100,00 %	119,60 %	

Die Finanzierung des Fehlbetrages in Höhe von insgesamt 1.397 TEUR für die Schulbausanierung (MMP 213) und die energetische Sanierung (MMP 214) der Georg-Monsch-Schule soll zum Nachtragshaushalt 2021 angemeldet werden.

3. Umbau und Sanierung der Eichendorff-Schule

3.1. Planungs- und Baufortschritt

Nach einer umfangreichen Vorbereitungsphase des Projektes im Verlauf des Jahres 2018 in den Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung) sowie 6 und 7 (Ausschreibung und Vergabe) nach HOAI konnten bis Ende des Jahres knapp 20 Gewerke des 1. Bauabschnitts mit einem Volumen von ca. 3.700 TEUR beauftragt werden, so dass ab März 2019 mit der Umbaumaßnahme in insgesamt 3 Bauphasen begonnen werden konnte. Die gesamte Umbaumaßnahme beinhaltet dabei:

- den Aus- und Umbau der bestehenden Räumlichkeiten zu einer Ganztags-Grundschule,
- den Aus- und Umbau zu einer Gemeinschaftsschule am Sitz der Schule sowie an der Außenstelle in der Platanenallee (Konrad-Adenauer-Schule),
- den Aus- und Umbau zu einer Außenstelle des Familienzentrums Albersbösch, die aufgrund des Wegfalls des Stadtteil-Pavillons und des Siedlerhofs notwendig wird.

Eine energetische Sanierung des Gebäudes im KfW 70-Standard ist dabei ebenso Projektziel wie die Modernisierung der Gebäudetechnik für die Gewerke Heizung, Lüftung, Sanitär sowie Elektro mit EDV-Verkabelung und die Erneuerung der Gebäudeautomation sowie die Herstellung der Barrierefreiheit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3

Bearbeitet von:
Schönle, Clemens

Tel. Nr.:
82-2506

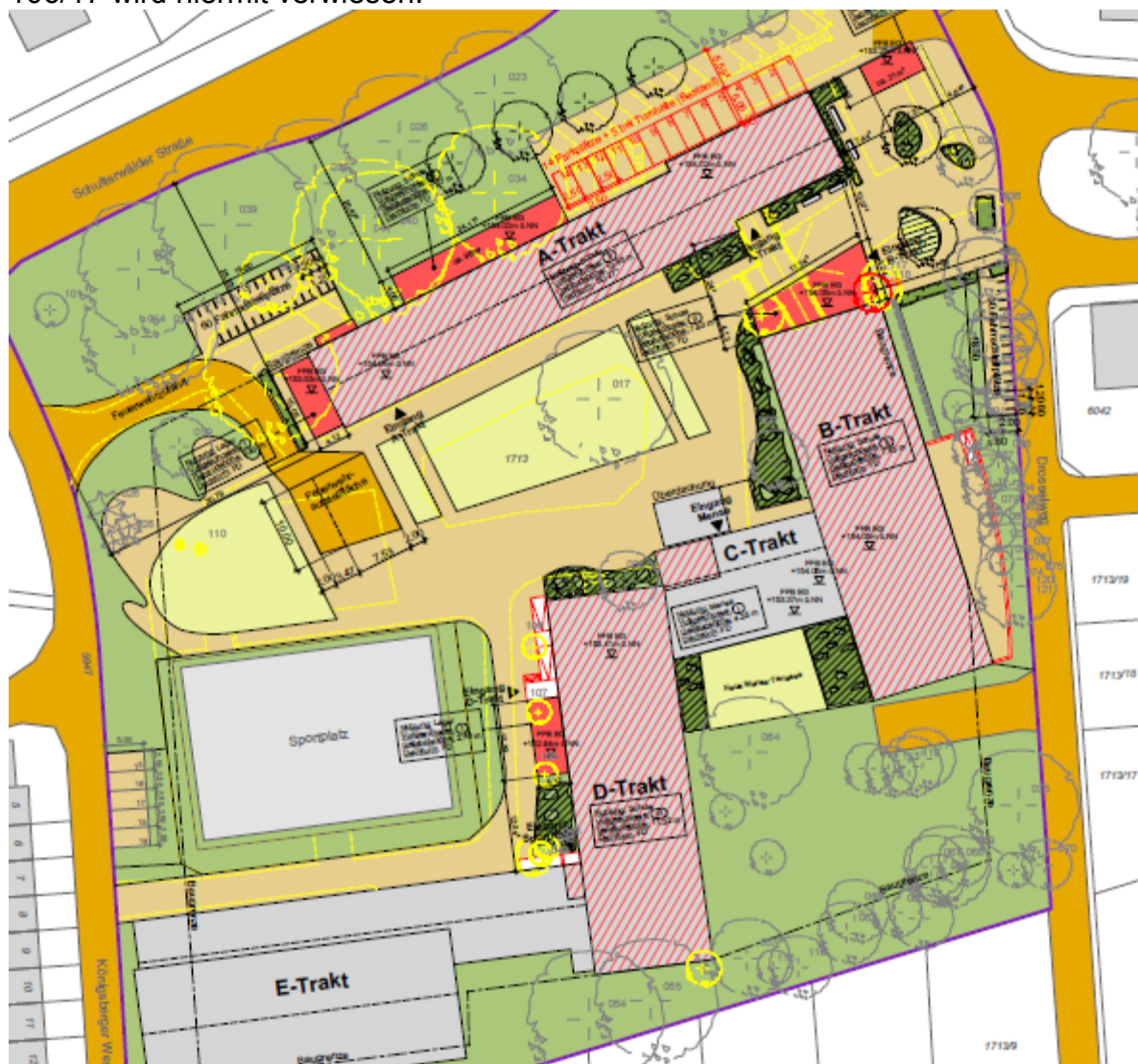
Datum:
15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Der Umbau der Eichendorff-Schule zur Gemeinschaftsschule und Grundschule mit Ganztagsbetrieb wird entsprechend der Struktur der Schule, Gebäudeweise und in zeitlich aufeinander folgenden Bauabschnitten, durchgeführt:

- Bauabschnitt I:
Trakt A - Verwaltung und Lernbereich der Gemeinschaftsschule
- Bauabschnitt II:
Trakt B - Fachräume der Gemeinschaftsschule, Grundschule und Stadtteil- und Familienzentrum (SFZ)
- Bauabschnitt III:
Trakt D – Grundschule

Auf die ausführliche Beschreibung der Baumaßnahme mit Ablaufplan in Drucksache 106/17 wird hiermit verwiesen.



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 15.10.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Stand heute ist der 1. Bauabschnitt fast fertiggestellt. Die Ausbauarbeiten wie Tischlerarbeiten mit den Innentüren und der Innenverglasung stehen vor dem Abschluss, Malerarbeiten, die durch Vandalismus / Brand auf der Baustelle noch einmal aufgenommen werden mussten, sind ebenfalls abgeschlossen, die Baureinigung ist erfolgt. Die Schule ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Schulmöbel und die Büromöbel der Verwaltung wurden Ende August bzw. Ende September geliefert. Der 1. Bauabschnitt wurde somit zum Schuljahr 2020/21 bezugsfertig.

Parallel zur Fertigstellung des Trakts A wird die Werkplanung der Bauabschnitte II und III (Trakt B + D) vorangetrieben. Es werden beide Bauabschnitte gemeinsam durchgeplant und ausgeschrieben. Dies hat Vorteile in der Planungs- und Kostensicherheit, hat aber eine Verzögerung beim Baubeginn des Trakts D (BA III) zur Folge.

In Abstimmung mit der Schule wird die Realisierung des BA III (Trakt D) vorgezogen, mit dem Erfordernis, dass vor Beginn der Baumaßnahmen der gesamte Trakt sich nicht mehr in Nutzung befindet. Die Verteilung der Grundschüler auf Trakt B wird dabei zwar eine logistische Herausforderung mit vielen Zugeständnissen der Schule, ist aber möglich, so dass weder Ausweichorte im Stadtteil, noch Containerlösungen auf dem Schulgelände in Anspruch genommen werden müssen.

Demzufolge wird Trakt B später fertiggestellt, weshalb das SFZ Albersbösch leider auf seinen Umzug ca. 1,5 Jahre länger warten muss. Dies ist aber mit allen Beteiligten so abgestimmt.

Aus heutiger Sicht ergeben sich für die einzelnen Gebäudeteile somit folgende Fertigstellungstermine:

- Inbetriebnahme BA II 09/2023
- Inbetriebnahme BA III 06/2022

3.2. Kosten und Finanzierung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom November 2017 wurden für das Projekt Finanzmittel im Rahmen des Doppelhaushaltes 2018/19 in Höhe von insgesamt 13.700 TEUR bereitgestellt. Dem gegenüber stehen Einnahmen aus Fördermitteln aus mehreren Förderprogrammen des Landes und Bundes sowie Verkaufserlöse (Pavillon SFZ Albersbösch, Maria-Juchacz-Str. 8) von insgesamt 2.902 TEUR, so dass die Nettobelastung für die Stadt Offenburg zum Ausführungsstart 10.798 TEUR betrug.

Die prognostizierten Baukosten übersteigen die aktuellen HH-Mittel derzeit um ca. 321 TEUR, was eine Überschreitung von ca. 3 % bedeutet.

In dieser Prognose sind Risikorückstellungen für offene Nachtragsangebote und das Entsorgen der im Boden liegenden 50 m² großen Öltanks, sowie die Sanierung der WC-Anlage im Trakt D berücksichtigt. Des Weiteren müssen Bodenbelag und Estrich der Bodenplatte im Keller des Trakts B abgebrochen werden, um Dämmung einzulegen. Der KfW 70-Standard ist anders nicht zu halten; andernfalls wäre der damit zu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Schönle, Clemens	82-2506	15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

sammenhängende Tilgungszuschuss gefährdet. Durch den Bodenaustausch müssen auch die Räume des Technischen Werkens neu ausgestattet werden.

Mehrkosten ergaben sich auch im BA I bspw. durch die statische Ertüchtigung des Dachstuhls und der nicht geplanten Neueindeckung des Trakts A.

Einsparpotentiale in den Fassaden der Trakte B + D, sowie die Erhöhung des Tilgungszuschusses der KfW auf 27,5% und die Berücksichtigung der PTJ-Förderung können einen Teil der Kostenüberschreitung ausgleichen, es ist aber auch in diesen Bauabschnitten mit Kostensteigerungen zu rechnen.

Dies auch unter Berücksichtigung der Kosten nach „KG 500 Außenanlage“:

Hier resultiert die erhebliche Kostensteigerung ausschließlich aus dem Baukostenzuschuss für den Anschluss an das Fernwärmenetz, welcher zum Zeitpunkt der Kostenberechnung 2017 noch nicht geplant war. Mittel für eine eventuelle Neugestaltung des Innenhofs und Schulgartens sind bisher noch nicht berücksichtigt.

Kostenprognose Umbau Eichendorff-Schule		DHH 2018/19 Budget	Kostenprognose 30.09.2020	Abweichung
KG 200	Herrichten + Erschließen	0 €	0 €	0 €
KG 300	Baukonstruktion	6.500.000 €	7.154.000 €	654.000 €
KG 400	Technische Anlagen	4.250.000 €	3.911.000 €	-339.000 €
KG 500	Außenanlage	40.000 €	314.000 €	274.000 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	550.000 €	924.000 €	374.000 €
KG 700	Baunebenkosten	2.360.000 €	2.547.000 €	187.000 €
	Gesamtkosten brutto	13.700.000 €	14.850.000 €	1.150.000 €
abzüglich	Förderung	-2.902.000 €	-3.731.000 €	829.000 €
	Kosten Stadt Offenburg	10.798.000 €	11.119.000 €	321.000 €
	Abweichung in %	100,00 %	102,97 %	

Die Finanzierung des Fehlbetrages in Höhe von ca. 321 TEURO für die Schulbausanierung (MMP 211) und die energetische Sanierung (MMP 212) der Eichendorff-Schule soll zum Nachtragshaushalt 2021 angemeldet werden.

4. Umbau und Sanierung des Schillergymnasiums

4.1. Planungs- und Baufortschritt

Um den künftigen Anforderungen an ein zukunftsorientiertes Gymnasium mit entsprechenden Lehr-, Unterrichts- und Arbeitsräumen gerecht werden zu können, ist insbesondere die Erweiterung und Umgestaltung des Lehrer- und Verwaltungsbereiches sowie der technischen Neuausstattung der Räumlichkeiten für Naturwissenschaften am Schillergymnasium notwendig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Bearbeitet von: Schönle, Clemens	Tel. Nr.: 82-2506	Datum: 15.10.2020
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

Zusätzliche Maßnahmen für eine energetische Sanierung des Gebäudes im KfW 70-Standard mit neuen Fenster/ Glasfassadenelemente, WDVS, Dämmung und Neuabdichtung der bestehenden Flachdächer sind ebenso Teil des Projektauftrags wie die die Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung mit Neuinstallation einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie umfangreiche Erneuerung der Elektroinstallation und Heizungs- und Sanitäranlagen.

Das statische Tragwerk muss aufgrund der neuen EU- Erdbebenverordnung über alle Geschosse ertüchtigt werden. Im Dachgeschoss des Altbaus wird die ehemalige Hausmeisterwohnung mit der Loggia umgebaut und mit zwei Klassenräumen ausgestattet. Die gesamten Umbaumaßnahmen finden dabei im laufenden Schulbetrieb in sieben Bauabschnitten statt.

Auf die ausführliche Beschreibung der Baumaßnahme mit Ablaufplan in Drucksache 106/17 wird verwiesen.

Zum heutigen Zeitpunkt sind die Bauleistungen aus dem 1. und 2. Bauabschnitt abgeschlossen, d.h. aus der ehemaligen Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss des Altbaus wurden zwei neue Klassenzimmer incl. Sanitärbereich und die statische Ertüchtigung der aussteifenden Wände vom EG bis ins 2.OG zur Erfüllung der Erdbbensicherheit ist erfolgt. Auch der 3. Bauabschnitt ist nahezu fertiggestellt:

In den Sommerferien wurde verstärkt an der Aufstockung für den Verwaltungsbereich und im 1. Obergeschoss (ehemalige Verwaltungsräume) gearbeitet, sodass der termingerechte Umzug der Lehrerschaft und der Verwaltung Anfang September realisiert werden konnte.

Mit Hochdruck wurden die Elektroinstallationsarbeiten durchgeführt, um nach Teilabnahme des 3. BA durch die Baurechtsbehörde und Sachverständige die Freigabe der Räumlichkeiten für den Schulbeginn im September zu erhalten.

Zur Beschleunigung der Bauzeit wurde gemeinsam mit der Schulleitung besprochen, die beiden nächsten Bauabschnitte zusammenzulegen.

Momentan ist mit einer dreimonatigen Bauzeitverlängerung zu rechnen. Dies begründet sich im Wesentlichen durch eine Verzögerung bei den statischen Arbeiten im Dachgeschoss des Altbaus mit der Folge, dass Ausbaugewerke erst verspätet beginnen konnten, zum anderen durch zeitliche Verzögerungen im 2. OG des Bestandsgebäudes aufgrund schwieriger Sägearbeiten in den Stahlbetondecken etc. Schwierigkeiten bei der Durchsetzung eines fristgerechten Arbeitsbeginns bei verschiedenen Firmen tragen schon seit Beginn des Projektes öfter zu Verzögerungen bei.

Aus heutiger Sicht kann mit einer kompletten Fertigstellung der Baumaßnahme zum Schuljahr 2021/22 gerechnet werden.

4.2. Kosten und Finanzierung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom November 2017 wurden für das Projekt zunächst Finanzmittel in Höhe von insgesamt 6.690 TEUR bereitgestellt, welche mit Genehmi-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

177/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.3	Schönle, Clemens	82-2506	15.10.2020

Betreff: Sachstandsbericht zu aktuellen Schulbaumaßnahmen (Georg-Monsch-Schule, Eichendorff-Schule, Schillergymnasium)

gung des Doppelhaushaltes 2020/21 auf 9.150 TEUR erhöht wurden. Dem gegenüber standen Einnahmen aus Fördermitteln aus mehreren Förderprogrammen des Landes und Bundes von insgesamt 1.816 TEUR, so dass die Nettobelastung für die Stadt Offenburg 7.334 TEUR betrug.

Aktuell sind die Auftragsvergaben vollständig erfolgt, dabei sind in vielen Gewerken Abweichungen zu den Ansätzen der Kostenberechnung festzustellen.

Die Projektkosten liegen derzeit bei 11.670 TEUR; bei Abzug der gegenüber dem ursprünglichen Ansatz erhöhten Zuschüsse in Höhe von 3.463 TEUR liegt die Nettobelastung der Stadt bei 8.207 TEUR und damit rund 873 TEUR über den im DHH bereitgestellten Mitteln. Die erhöhten Zuschüsse resultieren zum einen aus einer 10 %-igen Erhöhung der Tilgungszuschüsse auf 27,5 % und zum anderen aus der Förderung durch den Projektträger Jülich (PTJ).

Die Kostensteigerungen haben verschiedene Ursachen. Zum einen mussten bei vielen Gewerken die Aufträge zu höheren Preisen vergeben werden, als ursprünglich kalkuliert. Zum anderen wurden bei vielen Bauleistungen Nachträge erforderlich, welche sich größtenteils aus geänderten Rahmenbedingungen in Zusammenhang mit der Ausführung ergaben. So z.B. wurden allein für das Gewerk Elektro Nachträge in Höhe von 250 TEUR für die Planung und Installation der Brandmeldeanlage vergeben, welche der Brandschutzsachverständige im Nachgang gefordert hatte.

Kostenprognose Umbau Schillergymnasium		DHH 2020/21 Budget	Kostenprognose 30.09.2020	Abweichung
KG 200	Herrichten + Erschließen	0 €	0 €	0 €
KG 300	Baukonstruktion	3.700.000 €	5.130.000 €	1.430.000 €
KG 400	Technische Anlagen	2.850.000 €	3.484.000 €	634.000 €
KG 500	Außenanlage	50.000 €	1.000 €	-49.000 €
KG 600	Ausstattung + Kunst	1.000.000 €	1.020.000 €	20.000 €
KG 700	Baunebenkosten	1.550.000 €	2.035.000 €	485.000 €
	Gesamtkosten brutto	9.150.000 €	11.670.000 €	2.520.000 €
abzüglich	Förderung	-1.816.000 €	-3.463.000 €	1.647.000 €
	Kosten Stadt Offenburg	7.334.000 €	8.207.000 €	873.000 €
	Abweichung in %	100,00 %	111,90 %	

Die Finanzierung des Fehlbetrages in Höhe von ca. 873 TEUR für die Schulbausanierung (MMP 223) und die energetische Sanierung (MMP 224) des Schillergymnasiums soll zum Nachtragshaushalt 2021 angemeldet werden.