

Dezernat IV
HochbauamtDatum 01.04.2020
Gz. 65/ak-10.00.4-
33694/2020
Telefon 56-2312

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.04.2020	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	30.04.2020	öffentlich

Anlagen

Kostenanschlag nach DIN 276 vom 27.03.2000, Blocher Partners, Mannheim

Bezug GR-DS 90/2017, 125/2018, 257/2018, 91/2019, 143/2019, 42/2020

Betreff

Umbau und Sanierung Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule

- Vergabe Rohbauarbeiten mit statischem Abbruch
- Vergabe Dachabdichtungsarbeiten
- Vergabe Glas- und Metallbauarbeiten
- Vergabe Elektroarbeiten

Genehmigung Kostenanschlag und Baubeschluss**I. Antrag**

1. Der Kostenanschlag vom 27.03.2020 für den Umbau der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule der Architekten Blocher Partners, Mannheim, in Höhe von:

	Kostenberechnung 12.04.2019	Kostenanschlag 27.03.2020			
	(GR-DS 091/2019)	Sanierung	Brandschutz	Auslagerung	Gesamtkosten
netto	14.512.231,00 €	11.145.416,21 €	1.618.912,53 €	1.128.206,96 €	13.892.535,70 €
19%	2.757.323,89 €	2.117.629,08 €	307.593,38 €	214.359,32 €	2.639.581,78 €
brutto	17.269.554,89 €	13.263.045,29 €	1.926.505,91 €	1.342.566,28 €	16.532.117,48 €
Unvorhergesehenes	1.430.445,11 €	1.336.954,71 €	73.494,09 €	157.433,72 €	1.667.882,52 €
Gesamt	18.700.000,00 €	14.600.000,00 €	2.000.000,00 €	1.500.000,00 €	18.100.000,00 €

wird genehmigt.

2. Die Vergabe der Rohbauarbeiten mit statischem Abbruch zu den Bedingungen und Preisen des Angebotes vom 30.01.2020 an die Fa. Georg Göbel GmbH, Würzburg, wird genehmigt.

3. Die Vergabe der Dachabdichtungsarbeiten zu den Bedingungen und Preisen des Angebotes vom 03.03.2020 an die Fa. H. Fritz GmbH, Murr, wird genehmigt.
4. Die Vergabe der Glas- und Metallbauarbeiten zu den Bedingungen und Preisen des Angebotes vom 30.01.2020 an die Fa. TS.Fassaden, Tauberbischofsheim, wird genehmigt.
5. Die Vergabe der Elektroarbeiten zu den Bedingungen und Preisen des Angebotes vom 30.01.2020 an die Fa. AKOS, Stuttgart, wird genehmigt.
6. Die Baudurchführung des Projektes wird genehmigt.

II. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 13.05.2019 mit der GR-DS Nr. 91/2019 die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung der Architekten Blocher Partners, Mannheim, für den Umbau der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule genehmigt und die Verwaltung beauftragt, die Genehmigungs- und Ausführungsplanung in ihrer Zuständigkeit zu vergeben, sowie Angebote zur Durchführung der Arbeiten einzuholen (Leistungsphase 4 – 7 entsprechend HOAI).

Zwischenzeitlich ist die Ausführungsplanung zu 80% fertiggestellt, ca. 75% der zu vergebenden Bauleistungen der Kostengruppen 300 + 400 wurden bisher in einem 1. Ausschreibungspaket ausgeschrieben und submittiert. Der Anteil der öffentlichen, europäischen Ausschreibungen betrug dabei 100%.

Folgende Gewerke aus der Kostengruppe 300 (Baukonstruktion), wurden ausgeschrieben: Abbruch-, Rohbau-, Stahl- und Schlosserarbeiten, Gerüstbau-, Dachabdichtungs-, Glas- und Metallbauarbeiten, Fenstersanierung/Wartung, Außenputz-, Estrich-, Maler- und Lackierarbeiten.

Die Gewerke in der Kostengruppe 400 (Technische Anlagen), wurden komplett ausgeschrieben.

Die Baugesuchsunterlagen wurden eingereicht. Mit der Baugenehmigung wird im April 2020 gerechnet.

Der Kostenanschlag für das 1. Ausschreibungspaket, einschließlich mit der GR-DS 042/2020 am 10.03.2020 genehmigten Mietcontainer liegt 737.437,41 EUR unter dem Ansatz der Kostenberechnung.

Mit einem Ansatz Unvorhergesehen von rund 1,67 Mio. EUR sind Risiken infolge möglicher Baupreisentwicklungen für die noch auszuschreibenden Gewerke berücksichtigt: Die Entwicklung der Baupreise über die lange Dauer der Baumaßnahme bleibt schwer kalkulierbar. Außerdem ist trotz umfangreicher Voruntersuchungen mit Unwägbarkeiten in der Gebäudesubstanz hinsichtlich Schadstoff-Altlasten, konstruktiven Abweichungen zu Bestandsplänen, technischen bzw. brandschutztechnischen Baumängeln oder Baugrundrisiken im Atriumbereich zu rechnen.

Ziel ist es, die Sanierung der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule kostenoptimiert im Rahmen des Kostenanschlags umzusetzen.

Die restlichen 25% der zu vergebenden Bauleistungen der Kostengruppen 300 (Baukonstruktion), 500 (Außenanlagen) und teilweise 600 (Ausstattung) werden im II. Quartal 2020 ausgeschrieben.

Die Gegenüberstellung der einzelnen Gewerke von Kostenberechnung zu Kostenanschlag ist in der beigefügten Anlage zu ersehen.

Sanierung / Brandschutz / Auslagerung

Mit dem Umbau der Fritz-Ulrich-Schule werden drei Maßnahmen zusammengefasst. Mit der Sanierung sind sämtliche baulichen und technischen Verbesserungen sowie raumbildenden Veränderungen verbunden, mit der das Raumprogramm der Gemeinschaftsschule umgesetzt und die Aufenthaltsqualität verbessert wird. Die Auslagerungsmaßnahmen beinhalten die Aufstellung der Container-Ersatzklassenräume auf dem Sportgelände. Schließlich werden mit der Baumaßnahme die bislang ausstehenden brandschutztechnischen Defizite beseitigt, indem sichere Flucht- und Rettungswege hergestellt, die Entrauchung des Gebäudes sichergestellt und Bauteile konstruktiv ertüchtigt werden.

Die Brandschutzmaßnahmen sind in den Ausschreibungen separat aufgeführt und werden getrennt abgerechnet.

Fördermittel

Für den Umbau der ehemaligen Gerhart-Hauptmann-Schule zur Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule ist mit Fördermitteln aus der Schulbauförderung von bis zu 1,4 Mio. EUR zu rechnen. Die Antragstellung ist erfolgt.

Beim Land Baden-Württemberg wurde beim Kommunalen Sanierungsfonds für Schulbaumodernisierungsmaßnahmen ein Förderantrag gestellt. Für das Förderjahr 2019 liegt für die Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule eine Förderzusage in Höhe von 729.000 EUR vor.

Eine energetische Sanierung der Außenhülle erfolgt nicht. Hierfür ist vorgesehen, weitere Fördermittel zu beantragen.

Zeitliche Umsetzung

Die Container zur Auslagerung der Klassenräume werden im Juni 2020 auf dem Sportplatz der Schule aufgestellt. Vorbereitende Maßnahmen werden bereits im II. Quartal 2020 durchgeführt.

Der Umzug der Klassen ist bis Mitte Juli 2020 abgeschlossen, so dass mit den Baumaßnahmen des 1. Bauabschnitts zu Beginn der Sommerferien 2020 begonnen werden kann. Die Baumaßnahme erfolgt im laufenden Betrieb. Dazu sind drei Bauabschnitte erforderlich. Die Fertigstellung für die gesamte Baumaßnahme bis zu den Sommerferien 2022 vorgesehen.

Risiken

Trotz Teilauslagerungen und vorgegebener Arbeitszeiten am Nachmittag ist durch die Bauarbeiten im laufenden Schulbetrieb mit lärmbedingten Störungen und organisatorischen Einschränkungen des Schulbetriebs zu rechnen. Die Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege für Schüler und Lehrer hat oberste Priorität. Dadurch sind zusätzliche

organisatorische und bauliche Brandschutzmaßnahmen während der Baumaßnahme notwendig, die zu Verzögerungen im Bauablauf führen können.

Zeitgleich werden in der Karlstraße der Neubau der Gerhart-Hauptmann-Schule sowie der Polizeidirektion realisiert. Dies führt zu erheblich erhöhtem Baustellenverkehr, bei dem die Sicherstellung der Schüler- und Fußgängerströme zu gewährleisten ist und beeinflusst die komplexe Baustellenlogistik auf begrenzten Flächenkapazitäten in der Fritz-Ulrich-Schule.

Die Schulleitung ist über den Bauablauf und die Auswirkungen auf den Schulbetrieb informiert.

III. Finanzwirtschaft

a) Finanzwirtschaftliche Beurteilung:

Die erforderlichen Mittel für den Umbau der Fritz-Ulrich-Schule stehen zur Verfügung – vorbehaltlich der mit DS 068/2020 beantragten Genehmigung von überplanmäßigen Mitteln i. H. v. 1,7 Mio. EUR, die ursprünglich mit dem nächsten Haushalt finanziert werden sollten.

b) Buchhalterische Abwicklung/betroffene Buchungsobjekte

Wo sind die Mittel veranschlagt/ gebucht?:

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag (EUR)
75	I11242110503, Fritz-Ulrich-Schule, Umbau/Sanierung (inkl. Ist 2018+ E-Rest aus Schulentwicklung Allg.)	78710000	Ist bis 2019	1.210.287
			E-Rest 2019	4.794.500
			ÜPL (DS 68/20)	1.700.000
			Plan 2020-2022	6.900.000
75	I11242110910 (Fritz-Ulrich-Schule, Brandschutzmaßnahmen)	78710000	Ist 2019	0
			E-Rest 2018	450.000
			Plan 2019-2020	3.050.000
SUMME				18.104.787

Geplante Zuschüsse:

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag (EUR)
-----	----------------	-----------	-----	--------------

75	I11242110102 (Zuschuss, Fritz-Ulrich- Schule, Umbau/Sanierung)	68110000	2022	729.000
SUMME				729.000

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es ist keine Bürgerbeteiligung vorgesehen. Die betroffenen Beteiligten (Schulleitung, Elternvertreter) wurden intensiv in die Planung miteinbezogen.