

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2022/224		
Aktenzeichen: Federführung:	231.210.000 Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft		
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.09.2022

Pr. Nr. 32

Sanierung des Chemieraums und der Vorbereitungsräume im Eichendorff-Gymnasium - Anpassung Hochbaukostenrahmen/Vergabe Einbau Mediensysteme/Finanzierung - Vorberatung Vorlage: 2022/224
--

Empfehlung: (Ja 14 Nein 0 Enthaltung 0)

1. Der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens um 122.230,- € (inkl. einer für die Kostenermittlungsstufe Kostenanschlag reduzierten Bandbreite in Höhe von 5 %) auf insgesamt

brutto 532.230,00 €

wird zugestimmt.

2. Der Auftrag für den Einbau von Mediensystemen im Eichendorff-Gymnasium wird an die

Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG

zum Preis von

101.456,90 €

erteilt.

3. Die hierfür benötigten überplanmäßigen Mittel von insg. 122.230,00 € stehen im Investivhaushalt unter den Aufträgen I11240007040 – Planungsgutachten, Sachkonto 78710000 in Höhe von 48.792,33 €, I11240007041 - Aussegnungshalle Kernstadt, Sachkonto 78710000 in Höhe von 60.000,- €, I54600005001 - Erweiterung von beweglichen Sachen Einrichtung für den ruhenden Verkehr, Sachkonto 78312000 in Höhe von 4.956,67 € sowie I11240007061 - Umbau Kindergarten St. Elisabeth Schöllbronn, Sachkonto 78710000 in Höhe von 8.481,- € zur Verfügung.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	23.02.2022

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag in €
2022	I11242067005	Generalsanierung Eichendorff-Gymnasium	78710000	Ausz. Hochbau	Sanierung Chemieraum und Vorbereitung		410.000,00
2022	I11242067005	Generalsanierung Eichendorff-Gymnasium	78710000	Ausz. Hochbau	Sanierung Chemieraum und Vorbereitung	ÜPL	122.230,00

Deckungsvorschlag

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Betrag in €
2022	I11240007040	Planungsgutachten	78710000	Ausz. Hochbau		48.792,33
2022	I11240007041	Aussegnungshalle Kernstadt	78710000	Ausz. Hochbau	Kühlzellen	60.000,00
2022	I54600005001	Erw. v. bew. Sachen Einr.f.d.ruh. Verkehr	78312000	Erw. bew. Sachen	Parkscheinautomaten	4.956,67
2022	I11240007061	Neubau KiGa St. Elisabeth Schöllbronn	78710000	Ausz. Hochbau	Umbau Schulraum zu KiGa Räumen	8.481,00

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens um 122.230,- € (inkl. einer für die Kostenermittlungsstufe Kostenanschlag reduzierten Bandbreite in Höhe von 5 %) auf insgesamt

brutto 532.230,00 €

wird zugestimmt.

2. Der Auftrag für den Einbau von Mediensystemen im Eichendorff-Gymnasium wird an die Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG

zum Preis von

101.456,90 €

erteilt.

3. Die hierfür benötigten überplanmäßigen Mittel von insg. 122.230,00 € stehen im Investivhaushalt unter den Aufträgen I11240007040 – Planungsgutachten, Sachkonto 78710000 in Höhe von 48.792,33 €, I11240007041 - Aussegnungshalle Kernstadt, Sachkonto 78710000 in Höhe von 60.000,- €, I54600005001 - Erweiterung von beweglichen Sachen Einrichtung für den ruhenden Verkehr, Sachkonto 78312000 in Höhe von 4.956,67 € sowie I11240007061 - Umbau Kindergarten St. Elisabeth Schöllbronn, Sachkonto 78710000 in Höhe von 8.481,- € zur Verfügung.

Erläuterungstext

1. Historie

Im Haushaltsplan 2022/2023 wurden unter dem Investitionsauftrag I11242067005 Generalsanierung Eichendorff-Gymnasium für die Sanierung des Chemieraums 015 und der Vorbereitungsräume incl. Planungsrate Mittel in Höhe von 410.000 € für das Jahr 2022 angemeldet und mit dem Haushaltsbeschluss des Gemeinderats in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2022, R. Pr. Nr. 125, auch bewilligt.

Mit den Architektenleistungen LP 1 - 3 und 5 - 9 wurde am 30.05.2022 durch eine BM-Vorlage das Architekturbüro BAU4 Architekten GmbH, Alter Schlachthof 47, 76131 Karlsruhe stufenweise beauftragt.

Seit Beginn der Sommerferien 2022 wird der o.g. Chemie-Fachraum 015 sowie die danebenliegenden Vorbereitungsräume 014 und 013 saniert.

Die Abbruchfirma hat am 26.08.2022 mit den vorab ausgeschriebenen Abbrucharbeiten sowie der notwendigen Schadstoffsanierung begonnen, die Arbeiten wurden mit der TÜV-Freimessung vom 15.08.2022 beendet, die Räume sind mittlerweile im Rohbauzustand.

2. Neue Situation – Einfluss auf aktuelle Planungen und Kosten

Durch das Freilegen des Rohbaus im Chemieraum kamen verschiedene, bisher nicht vorhersehbare und unbedingt im Umbauprozess zu lösende bauliche Mängel zum Vorschein:

- Zugunsten der Vergrößerung des neuen Lehrraums musste eine 11,5 cm-starke Wand abgebrochen werde. Die Lasten der beiden in den Geschossen darüber liegenden Wände hätten (laut Angabe der Tragwerksplaner IB Haag vom 13.06.2022) in der Decke über dem Chemieraum durch eigens im Bereich der Wand verstärkte (gevoutete) Rippen abgetragen werden können. Auf eine zusätzliche statische Abfangung der Decke konnte zum Planungszeitpunkt daher verzichtet werden.

Veränderte Situation nach Freilegen der Decke:

In den vergangenen Jahren sind Leitungsplanungen aller Gewerke quer zu den Rippen erfolgt, die aufgrund der geringen Raumhöhe direkt durch die Rippen hindurch geführt wurden. Die Rippen wurden dabei stark beschädigt (Beton weggeklopft, Bewehrungsstäbe komplett durchtrennt), so dass das IB Haag für eine solch stark beschädigte tragende Konstruktion keine Gewährleistung mehr übernehmen kann (siehe beiliegende Fotos).

Notwendige Maßnahmen:

- Betonrippen müssen saniert werden
- Im Bereich der aus den Obergeschossen ankommenden Wandlasten ist die Decke momentan mit 6 Bausprießen gesichert und muss im Folgenden mit einem Stahlträger sowie einer Stahlstütze unterfangen werden.

Zu erwartende zusätzliche Kosten:

ca. 15.300,- € (brutto)

- Nach Abbruch und Freilegung der Rohbaukonstruktion sowie der Lüftungs- und Elektroleitungen wurden verschiedene brandschutztechnische Mängel sichtbar, die es im Zuge des Umbauprozesses einzugrenzen und zu beseitigen gilt. Eine Begehung mit Feuerwehrrkommandant Martin Knaus und dem HLS-Planungsbüro Kluge sowie dem Elektro-Planungsbüro Lothka hat eine umfassende Brandschutzsanie rung abwenden können, jedoch nur, wenn die notwendigen Arbeiten unbedingt ausgeführt werden. Oberste Priorität hat nun auch, neben der Sicherheit in den neuen Räumen, den fehlenden Brandschutz in den Fluchtwegen vor den Chemieräumen zu ergänzen.

Notwendige Maßnahmen:

- Die gesamte Decke über dem zu sanierenden Chemiebereich muss eine Brandschutzdecke werden, die aufgrund der notwendig darin zu verlegenden Bestandskabel (die Großteils übrige Gebäudebereiche versorgen inkl. der Datenversorgung des gesamten Gymnasiums) eine zusätzliche elektronische Überwachung benötigt.
- Alle Deckenbefestigungen für die Medientechnik (Deckensegel) des Chemie-Experimentierlabors sowie alle sonstigen (zum Teil Bestands-) Leitungsdurchdringungen müssen mit aufwändigen Brandschotts durch die Brandschutzdecke geführt werden.
- Die neuen Abluftleitungen der Chemie-Lagerschränke müssen durch den vor den Räumen liegenden Flur (Fluchtweg) geführt werden. Dort müssen sie mit Brandschutzboards (Promat, o. ä.) abgekoffert werden. Im Flur selbst sind bereits aus vorangegangenen Umbaumaßnahmen Leitungen verlegt, welche ebenfalls abgekoffert werden müssen.
- Im Flur verlaufen zusätzlich große Mengen an Elektrokabeln, die ebenfalls nach aktuellen Brandschutzforderungen gesichert werden müssen.

- Die alte Raumbelüftung wird nicht noch einmal in Betrieb genommen, bestehende Lüftungsleitungen müssen rückgebaut und fachgerecht verschlossen werden.
- Die Zugangstüre zum Fachraum muss gegen eine Tür mit Brandschutzanforderung getauscht werden.
- Die Lüftungsleitungen der alten Raumlüftung müssen im Flurbereich aus brand schutztechnischen Gründen ebenfalls zurückgebaut werden. Es sind keine Brand schutzklappen zur Decke hin vorhanden und diese sind mittlerweile auch nicht mehr erhältlich.
- Die Lüftungsleitungen des Digestoriums müssen daher auch neu verlegt werden. Bisher führen diese ebenfalls aus dem Chemieraum in den Flur in die Decke, ohne Brandschutzklappen. Diese sollen nun über den Flur durch die Fassade über Dach geführt werden.

Zu erwartende zusätzliche Kosten:

ca. 7.150,- € (Metallbau) + 19.516,- € (Trockenbau) + 21.420,- € (Elektro) + 33.500,- € (Lüftung) = 81.586,- € (brutto)

Damit belaufen sich die baulichen Mehraufwendungen (vorgezogene Bauunterhaltung) aus KG 300/400/700 und der Betonsanierung auf brutto 96.886,- €.

Da die zusätzlichen Gegebenheiten und Maßnahmen neue Planungen erfordern, gibt es Verzögerungen im Bauablauf, die Nachträge und Anmeldungen von Mehrkosten bei den beauftragten Firmen mit sich bringen können. Zusätzlich spürt das Projekt in allen Gewerken im gesamten Planungsverlauf bereits die gesteigerten Preisentwicklungen im Baubereich (Auswirkungen von Corona und Ukraine-Krise) und die Zusatzbelastungen durch Schadstoffe.

Bei der Kostenermittlungsstufe Kostenanschlag beläuft sich die übliche Bandbreite auf 10 %. Da nahezu alle Gewerke vergeben sind, rechnet das Architekturbüro nur noch mit einer Bandbreite von 5°% aus (410.000,- € + 96.886,- €) 506.886,- €.

Gesamtkostenauflistung:

bereits freigegebenes Budget im HH 2022/23

410.000,- €

zu erwartende zusätzliche Kosten (baulich)

96.886,- €

zu erwartende Zusatzkosten (Risikobandbreite) 5 % aus 506.886 €

25.344,- €

Gesamtsumme Kosten Sanierung Chemieraum

532.230,- €

3. Begründung Vergabe Mediensystem

Die vorhandene Medienausstattung des Chemie-Fachraums entspricht nicht mehr den derzeitigen Anforderungen und Sicherheitsstandards dieses naturwissenschaftlichen Bereichs und muss daher neu ausgestattet werden. Aufgrund der eingeschränkten Kompatibilität mit den bestehenden Übergabepunkten und Anschlüssen ist zwingend das Mediensystem der Firma Hohenloher anzubieten.

Die Leistungen wurden vom Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit der zentralen Vergabestelle öffentlich ausgeschrieben, lediglich eine Firma hat ein Angebot abgegeben.

Nach rechnerischer und fachlicher Prüfung durch das Architekturbüro Bau4 ergibt sich ein Angebotspreis von brutto:

Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH + Co.KG	101.456,90 €
--	--------------

Das Angebot der Firma Hohenloher Spezialmöbelwerk liegt 1,5 % (1.456,90 €) über der Kostenberechnung vom 18.08.2022 der Architekten Bau4.

4. Verwaltungsempfehlung

- a) Da die Umbaumaßnahmen bereits in vollem Gange sind und der Schule so schnell wie möglich ihren Chemiebereich wieder zur Nutzung übergeben werden soll, möchte das Planungsteam möglichst zügig alle anfallenden Arbeiten beauftragen und ausführen lassen. Zur Fertigstellung der Sanierungsarbeiten benötigt das Projekt zusätzliche Mittel in Höhe von 122.230,- €.

Dies entspricht einer Kostenerhöhung von 29,8 %, die noch innerhalb der üblichen Bandbreite der Kostenermittlungsstufe Kostenschätzung von 30 % liegt. In Anbetracht, dass der Baupreisindex von der Haushaltseinbringung bis heute alleine schon um 17,6 % gestiegen ist und in der Kostenerhöhung auch vorweggenommene Bauunterhaltung wie die Betonsanierung der Rippendecke und der Einbau einer Brandschutzdecke beinhaltet ist empfiehlt die Verwaltung der Erhöhung des Hochbaukostenrahmens um 122.230,- € (inkl. einer für die Kostenermittlungsstufe Kostenanschlag reduzierten Bandbreite in Höhe von 5 % anstatt der üblichen Bandbreite von 10% da durch den Baufortschritt bereits eine höhere Kostensicherheit angenommen werden kann) auf insgesamt brutto 532.230,- € zuzustimmen.

Es ist äußerst schwierig, in der derzeitigen Lage Deckungsmittel zu finden. Deshalb sind die vielen Aufteilungen notwendig. Die Deckungen erfolgen über Einsparungen bei den Maßnahmen Planungsgutachten, Aussegnungshalle Kernstadt und Erwerb von beweglichen Sachen sowie Einsparungen beim Neubau Kindergarten St. Elisabeth Schöllbronn.

- b) Da Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Firma als gegeben beurteilt werden, empfiehlt die Verwaltung dem Vergabevorschlag der Architekten Bau4 zu folgen und den Auftrag der Firma Hohenloher Spezialmöbelwerk Schaffitzel GmbH & Co. KG in Höhe von 101.456,90 € zu vergeben. Mittel für diese Maßnahme stehen vorbehaltlich der Erhöhung des Kostenrahmens im Finanzhaushalt 2022/23 unter dem Budget I11242067005 Sachkonto 78710000 – Generalsanierung Eichendorff-Gymnasium – in Höhe von 532.230,00 € zur Verfügung.

Anlagen

- 5._.DS.U1._ Umbau Chemiebereich – Deckenspiegel
- 5._.GR.U1._ Umbau Chemiebereich

Diskussion im Gremium

Bürgermeister Dr. Heidecker erläutert, es wird um 2 Dinge gebeten, zum einen um die Erhöhung des Kostenrahmens und um die Vergabe des Auftrages.

Frau Gospic erläutert die Vorlage und die damit verbundene Erhöhung. Vorhandene Rippendecke ist nicht mehr tragfähig laut Statiker, dies hat zu erheblichen Mehrkosten geführt. Die Lüftungsanlage verlief dort und viele andere Dinge, beispielsweise die Brandschutztechnische Sanierung. Bauen im Bestand führt eben zu solchen großen Überraschungen.

Stadtrat Iben teilt mit, durch Fachfirmen wurden statisch relevante Träger und statische Wände angegriffen, wie kann so etwas passieren, gibt es keine Bausachverständigen, wieso konnte man das im Vorfeld nicht anschauen. Er fragt ob die Baufirma zur Rechenschaft gezogen werden kann? Er bittet um die Erklärung des Begriffs Mediensysteme. Die Einsparung beim Neubau Kindergarten St. Elisabeth, was beinhaltet die Einsparung?

Stadträtin Becker-Binder ergänzt, dass der Chemieraum im EG sanierungsbedürftig ist, war überfällig, was man jetzt in der Vorlage lesen kann, wird gruselig, bezüglich des Brandschutzes. Zudem wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit Leitungen falsch verlegt wurden, wer da Schuld hat kann nicht nachgewiesen werden, da es schon Jahrzehnte zurückliegt, wichtig ist das Abhilfe geschaffen wird. Die Kosten erhöhen sich um etwa 122.000 EUR. Zur Vergabe der Medienausstattung der Firma Hohenloher sieht sie keine Bedenken, fragt hierzu nur, ob man die Kosten nicht über den Digitalpakt abrechnen kann. Sie stimmen der Vorlage zu.

Stadtrat Masino gibt Herrn Iben bezüglich der Beschädigung der Rippendecke recht, wieso wurde das im Vorfeld nicht besser analysiert, genauso wie beim Brandschutz. Er fragt noch zu Kosteneinsparung im Kindergarten Schöllbronn, was sind das für Kosten in diesem Kindergarten die da eingespart werden. Stimmen der Vorlage zu.

Stadtrat Maisch lässt wissen er ist erschrocken, dass die Brandschutzmängel seit Jahrzehnten bestehen. Wo war die Bauaufsicht? Er schlägt vor, dass man in Zukunft darauf achten sollte, dass man Systeme nimmt, die mit anderen Firmen auch kompatibel sind, dass man sich nicht von einer Firma abhängig macht. Sie stimmen der Vorlage zu.

Stadtrat Dr. Keydel berichtet, dass sie die Angst vor den zukünftigen Haushalten teilen und erteilt Zustimmung.

Herr Benkeser geht auf die Fragen ein:

Frage von Stadtrat Iben zur Rechenschaft der Firma. Wir können nicht feststellen wer Verursacher war. Der Gutachter hat das geprüft und diese Beschädigung ist erst mit Abbruch der Wand zum Vorschein gekommen.

Bezüglich Haushaltsmittel zum Kindergarten in Schöllbronn, hier geht um die Maßnahmen für den zusätzlichen Gruppenraum die Umnutzung vom Musikraum, diese Haushaltsmittel wurden nicht benötigt, darum ist dies für diese überplanmäßige Ausgabe zu verwenden. Zur Frage des Mediensystems dies ist mit der Schule abgestimmt worden, geht in die Planung. Die Hinweise zur Finanzierung durch den Digitalpakt geben sie weiter.

Stadträtin Dittner fragt, ob jemand schon mal im Bioraum die Decke abgemacht hat bezüglich des Brandschutzes.

Herr Benkeser teilt mit, dass man über das Bauordnungsamt regelmäßig den Brandschutz überprüft, es werden regelmäßig Brandschutzbegehungen gemacht.

Stadtrat Dr. Ditzinger erläutert seine Frage etwas genauer, was versteht man im Zusammenhang der Medien, digitale Medien, um was geht es jetzt hier.

Frau Gospic antwortet es geht nicht um digitale Medien, sondern um die Zuleitungen von Gas, Elektro etc.

Bürgermeister Dr. Heidecker stellt fest, es gibt keine Fragen, überwiegend Zustimmung.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehende Empfehlung beschlossen.

Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister