

Beschlussvorlage
2025/270

Aktenzeichen: 214.002.211
Federführung: Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft

Planungs- und Baubeschluss zur Fortführung der Generalsanierung an der Pestalozzischule mit Fertigstellung der Fassade des Süd- und Nordflügels

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.10.2025
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	14.10.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Fortführung der Generalsanierung an der Pestalozzischule mit Fertigstellung der Fassade des Süd- und Nordflügels zur Erfüllung der Auflagen aus der Baugenehmigung mit voraussichtlichen Gesamtkosten von insgesamt brutto 2.634.660 € und der für die Kostenermittlungsstufe „Machbarkeitsuntersuchung“ üblichen Bandbreite von 40 % durchzuführen wird zugestimmt.

Mittel für die Planung und Ausführung der Hochbaumaßnahme stehen im Haushalt im Haushaltsplan 2025 in Höhe von 900.000 € unter dem Investitionsauftrag I11242037002 Generalsanierung Pestalozzischule zur Verfügung, des Weiteren ist für die Jahre 2026 fortfolgende eine Verpflichtungsermächtigung 2025 in Höhe von 1.337.000 € enthalten.

2. Der Bewilligung einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung 2025 in Höhe von 397.660 € unter dem Investitionsauftrag I11242037002 (Generalsanierung Pestalozzischule), Sachkonto 78710000 mit Deckung unter dem Investitionsauftrag I11240067007 (Neubau Feuerwehr Berg), Sachkonto 78710000, wird zugestimmt.

Beratungshistorie:

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	21.12.2016
Gemeinderat	20.12.2023
Gemeinderat	03.07.2024

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Bezeichnung	Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Betrag in €
2025	I11242037002	Generalsanierung Pestalozzischule	78710000 48110002	Auszahlung Hochbaumaßnahmen, Aktivierte Eigenleistungen		900.000
2025	I11242037002	Generalsanierung Pestalozzischule	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	Verpflichtungser mächtigung	1.337.000
2025	I11242037002	Generalsanierung Pestalozzischule	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	Überplanmäßige Verpflichtungser mächtigung	397.660

Deckungsvorschlag

2025	I11240067007	Neubau Feuerwehr Berg	78710000	Auszahlung Hochbaumaßnahmen	Verpflichtungser mächtigung	397.660
------	--------------	--------------------------	----------	--------------------------------	--------------------------------	---------

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.

Sachverhalt:

1. Historie

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 21.12.2016 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, folgende Maßnahmen im Jahr 2017 an der Pestalozzischule, Lindenweg 6, in Ettlingen durchzuführen: Fortführung der Sanierung Fenster und Dach in den Bereichen Treppenhäuser, Eingang und Verbindungsgang Ost. Die Fenstersanierungsarbeiten in Form von Metallbau- Verglasungs- und Sonnenschutzarbeiten wurden vom Architekturbüro Peter Eisemann, Karlsruhe geplant und öffentlich ausgeschrieben.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2023 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, folgende Maßnahmen im Jahr 2024 an der Pestalozzischule durchzuführen: Fortführung der Sanierung bzgl. der Dächer des Nordflügels, Südflügels und des östlichen Verbindungsgangs. Im Jahr 2025 wurde die Dachsanierungen fertig gestellt und mit einer PV-Anlage ergänzt.

Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen:

Da bei der Fortführung der Generalsanierung der aktuelle Schwellenwert von 221.000 € netto für Liefer- und Dienstleistungsaufträge überschritten wird, ist die Stadt Ettlingen verpflichtet, im Jahr 2025 zunächst ein VgV-Verfahren durchzuführen. Gemäß § 74 Vergabeverordnung (VgV) werden Architekten- und Ingenieurleistungen im Verhandlungsverfahren vergeben.

Um möglichst schnell ein Planungsbüro beauftragen zu können, wurde bereits mit dem ersten Teil des Vergabeverfahrens gestartet. Die Absendung der EU-Bekanntmachung ist am 11.08.2025 erfolgt. Damit ist noch keine Auftragsvergabe verbunden. Sollte der Gemeinderat der Fortführung des Verfahrens nicht zustimmen, so entstünde der Stadt Ettlingen kein Schaden.

2. Beschreibung / Kosten / Förderung

Beschreibung:

Aus Effizienzgründen werden Generalplanerleistungen bestehend aus den Leistungsbildern der HOAI für Objektplanung Gebäude, Fachplanung Technische Ausrüstung und Beratungsleistungen der Bauphysik gesucht.

Anlass für das Verhandlungsverfahren ist die notwendige Komplettierung der Fassade der beiden Gebäuderiegel Süd und Nord. Die erste Teilsanierung mit einer Fenstererneuerung (Abschluss im Jahr 2017) und der Dachsanierung (Abschluss im Jahr 2025) wurden durchgeführt, sodass nunmehr eine Ergänzung der Fassade mit einer Fläche von etwa 2.900 m² erfolgen soll. Geplant ist eine wärmegeämmte und hinterlüftete Fassadenkonstruktion.

Des Weiteren sind Maßnahmen zur Vervollständigung der Auflagen aus der Baugenehmigung vom 14.07.2015 notwendig. Diese wären die Schaffung von Barrierefreiheit durch den Bau eines Aufzuges und der Einbau einer Brandmeldeanlage, Notbeleuchtung und einer ELA-Anlage (Elektro-Lautsprecheranlage).

Kosten:

Die anrechenbaren Kosten sind als Grobkostenschätzung einer ersten Einschätzung der zu erwartenden Kosten auf Basis von Erfahrungswerten aus abgerechneten Projekten zu verstehen. Sie beinhalten demzufolge noch eine große Schwankungsbreite von 40 %, die erst im Zuge der weiteren Planung präzisiert werden kann.

Als Vergleichsstandard wurde der BKI Mittlerer Standard und der **Baupreisindex 4. Quartal 2024** angenommen.

Die anrechenbaren Kosten (Kostengruppe 300 und 400) zur Ermittlung der Planerhonorare betragen netto 1.640.000,00 € (= brutto 1.951.600,00 €). Daraus resultiert ein **Gesamthonorar in Höhe von brutto 520.811,37 €**.

Gesamtkostenbetrachtung nach DIN 276 (zzgl. 40% Bandbreite)

Kostengruppe	Kosten brutto €
300/400	1.951.600,00 €
700 (35 % von 300/400; Nebenkosten und Planerhonorare)	683.060,00 €
Gesamtkosten (300/400/700)	2.634.660,00 €

Förderung:

Im Laufe des Planungsprozesses wird der mögliche energetische Standard geklärt werden können. Es muss geprüft werden, inwieweit ein Antrag auf Zuwendung mit dem gegebenen energetischen Standard der Fensterkonstruktion aus dem Jahr 2017 möglich ist.

Zeitplan:

Sollte der Gemeinderat am 14.10.2025 der Vorlage zustimmen, so kann nach Abschluss der Phase II des Verhandlungsverfahrens der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Honorarangebot vergeben werden.

14.10.2025	Planungs- und Baubeschluss im GR
25.11.2025	Beginn Phase II VgV mit Verhandlungsgesprächen
28.11.2025	Aufforderung zur Abgabe des finalen Angebotes
14.01.2026	Information nicht berücksichtigte Teilnehmer
24.02.2026	EU-Bekanntmachung vergebener Auftrag
03/2026	Planungsbeginn
07/2026	Baubeginn 1. Bauabschnitt“

Anlagen:

Anlage 1_AUT 24.09.2025_Aufgabenbeschreibung

Anlage 2_AUT 24.09.2024_Luftbild und Fotodokumentation