Fellbach

Informationsvorlage **Nr. 182/2021**

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Sturm, Ellen

AZ./Datum:	65stu/sj/30.08.2021		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Kenntnisnahme	nicht öffentlich	18.11.2021
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	30.11.2021

Neubau Maicklerschule - Projektstatusbericht
Prüfauftrag Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 13.07.2021

Bezug:

VA 03/2017	vom 21.03.2017	027/2017
BA 03/2017	vom 23.03.2017	027/2017
GR 03/2017	vom 04.04.2017	027/2017
BA 05/2018	vom 07.06.2018	052/2018
GR 05/2018	vom 19.06.2018	052/2018
VA 07/2019	vom 09.07.2019	119/2019
BVKA 01/2019	vom 11.07.2019	119/2019
GR 08/2019	vom 23.07.2019	119/2019
BVKA 11/2019	vom 05.12.2019	176/2019
GR 13/2019	vom 10.12.2019	176/2019
BVKA 10/2020	vom 19.11.2020	162/2020

Sachverhalt:

1. Sachstand zu den Bauarbeiten

Die Bauarbeiten wurden plangemäß im Januar 2021 gestartet. Auf Basis des ersten Ausschreibungspaketes im August 2020 (Erd-, Tiefengründungs- und Rohbauarbeiten) erfolgten bereits ab Frühjahr dieses Jahres die Ausführung der Maßnahmen.
Die Submission des 2. Ausschreibungspaketes (Gebäudehülle und der haustechnischen Gewerke) fand zwischen Februar und Mai 2021 statt. Das Vergabepaket 2 wurde in 3 Teile geteilt, um so früh wie möglich auszuschreiben, sobald eine Ausschreibung fertig gestellt wurde. Ziel war die frühzeitige Sicherung von Preisen, da ein Preisanstieg ab Anfang des Jahres erkennbar wurde.

Die Ausbaugewerke werden mit dem Vergabepaket 3 ausgeschrieben, welches in drei Teile gegliedert ist.

Der erste Teil der Ausbaugewerke wurde (Vergabepaket 3.1) bereits am 16.08.2021 submissioniert. Die Auftragsvergabe erfolgt nun nach der durchgeführten Angebotsauswertung, -prüfung und -auswertung bis zum 30.10.2021 (Vergabewert 1,411 Mio. EUR).

Mit der Auftragserteilung zum 30.10.2021 sind somit bereits 82% aller Projektleistungen vergeben.

Der 2. Teil des 3. Ausschreibungspakets zu den Ausbaugewerken befindet sich derzeit in der Ausschreibungsphase. Die Submissionen finden zwischen dem 02.11. und 09.11.2021 statt. Die Auftragsvergabe soll bis Ende 2021 erfolgen.

Das Budgetvolumen des Ausschreibungspakets 3.2 für folgende Ausbaugewerke beläuft sich auf rd. 1,277 Mio. EUR:

- Schlosserarbeiten
- Fliesenarbeiten
- Terrazzoboden
- Mobile Trennwände
- Estricharbeiten
- Parkettarbeiten
- Beschilderung

Hierin enthalten sind auch die Schlosserarbeiten, die im beschränkten Verhandlungsverfahren neu ausgeschrieben werden mussten, da sich im Rahmen der 1. Ausschreibung (Vergabepaket 3.1) kein Bieter fand. Grund hierfür war, nach Rückfrage im interessierten Bewerberkreis, dass auf Grund von Urlaubszeiten keine Angebotskalkulation vorgenommen werden konnte. Des Weiteren wurde vom Bewerberkreis vereinzelt die Auskunft gegeben, dass den Bietern die Kalkulation, auf Grund des Vorlaufs von mehr als 6 Monaten bis zur Ausführung, sehr schwergefallen sei (Einkaufspreise Stahl stark schwankend). Daher wurde von einem Angebot abgesehen.

Die weiteren Ausschreibungspakte 3.3 (feste Möblierung) und 4 (lose Möblierung, Medienausstattung, Restleistungen und Freianlagen) mit einem Budgetvolumen von rd. 2,581 Mio. EUR werden derzeit vorbereitet.

Das Ausschreibungspaket 3.3 (feste Möblierung) wird Ende Oktober ausgeschrieben. Eine Submission erfolgt noch vor Weihnachten 2021.

Die Ausschreibung des Vergabepakets 4 (lose Möblierung, Medienausstattung, Restleistungen und Freianlagen) erfolgt Anfang des Jahres 2022. Die Vergabe der Leistungen ist zwischen April und Mai 2022 vorgesehen.

Der Gesamt-Vergabeterminplan des Projektes ist in Anlage 4 dargestellt.

Der bisherige Bauablauf entspricht dem Rahmenterminplan für das Bauvorhaben und lässt eine professionelle Bauabwicklung aller Planungsbeteiligten erkennen. Die Sicherheits- und Arbeitsschutzmaßnahmen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen auch im Hinblick auf Corona-Schutzmaßnahmen eingehalten. Die Baustelle ist aufgeräumt und strukturiert.

Aufgrund der Komplexität der Erdgeschoss-Decke (Stärke 60 cm bei geringerem Stützenanteil im EG) ist das 1. Obergeschoss derzeit um 2 Wochen im Verzug. Das Bauunternehmen Wolfer & Goebel sichert jedoch die vertragskonforme Fertigstellung des Rohbaus zur Abnahme am 22.12.2021 zu. Dies wird durch eine Erhöhung der Arbeitskolonnenanzahl seit Ende September 2021 sichergestellt.
Ab Ende Oktober 2021 werden die ersten Fensterelemente eingebaut. Die Notabdichtung des Daches soll Ende des Jahres ausgeführt werden.

2. Bauprojektkosten

Das Projektbudget wird nach Hochrechnung gemäß Baubeschluss 176/2019 i. H. v. 24,72 Mio. EUR eingehalten.

Dies begründet sich wie folgt:

- 82 % der Leistungen wurden bereits vergeben
- Eine dezidierte Hochrechnung erfolgt für jedes Gewerk separat
- Bisher konnten Vergabegewinne von 1,226 Mio. EUR erzielt werden
- Durch das sehr volatile Marktgeschehen der letzten Monate sind in der Hochrechnung Baukostensteigerungen für noch nicht vergebene Gewerke inkludiert
- Mehrleistungen gegenüber dem Baubeschluss zur sachgerechten Projektumsetzung i. H. v. rd. 475.000 EUR (siehe nachfolgende Tabelle)

Zusätzliche budgetierte Leistungen seit Baubeschluss	**Summe brutto/EUR**
Coronamaßnahmen (Arbeitsschutz auf Baustelle und Luftreiniger Auberlen Realschule)	75.000, -
Verkehrssicherung während Baumaßnahme für Fußgänger und Schüler	27.800, -
Musikzimmer (höhere bauphysikalische Anforderungen Schallschutz für angrenzende Räume	15.000, -
Aufwertung der Beleuchtung in Clustermitten	24.000, -
Umfangreichere Planung Einbaumöbel nach Klärung Detailanforderungen der Schulleitung	98.000, -
Mehrkosten für umfangreichere Medienausstattung nach MEP 2021. Anforderungen zur Medienausstattung waren 2019 noch nicht abschließend bekannt. Prüfung einer anteiligen Refinanzierung über Fördermittel erfolgt.	235.000, -
Gesamtmehrleistungen seit Baubeschluss 2019	**474.800, -**

Die Mehrleistungen werden durch Vergabeeinsparungen finanziert und sind in der Projektprognosehochrechnung berücksichtigt.
Die Kostendeckungsnachweise, mit Gegenüberstellung der Einzelbudgets nach Gewerken zu den Vergabeergebnissen für die Vergabepakete 1, 2 und 3.1, sind den Anlagen 1 bis 3 zu entnehmen.

3. Termine

Die bisherige Fertigstellung der Baumaßnahme und Übergabe an den Nutzer war zum 01.03.2023 vorgesehen.
Aufgrund des weitgehend störungsfreien Bauablaufs und der Beschleunigungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahme inklusive der technischen Inbetrieb-

nahme und Möblierung, bereits Ende 2022 fertiggestellt werden kann.

Restleistungen im Bereich der Freianlagen sowie der Bezug des neuen Gebäudes durch den Nutzer sind für Anfang 2023 terminiert.

Der Rahmenterminplan ist in Anlage 5 dargestellt.

4. Prüfantrag Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Mit Prüfantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 13.07.2021 (vgl. Anlage 6) sollte die Verwaltung die Möglichkeit prüfen, die Planung so zu modifizieren, dass im Erdgeschoss und Obergeschoss der Einbau zweier getrennter Einzeltoiletten mit jeweils einem Waschbecken in dem abgeschlossenen Raum erfolgen kann.

Der Prüfantrag wurde von Seiten der Verwaltung Mitte Juli 2021 mit den Planungsbeteiligten eingehend erörtert. Dabei wurden die Flächen im Gebäude nochmals kritisch mit den Bedarfen abgeglichen.
Im Zuge der vertieften Betrachtung wurde deutlich, dass die Planung der Maicklerschule aus wirtschaftlichen Gründen bereits in der Leistungsphase 2 mehrfach optimiert und alle Flächen auf das vertretbare Minimum reduziert worden sind. Die Anzahl und Anordnung der WC-Anlagen wurde mit dem Bedarf, den Nutzungsszenarien und den gegebenen Normen und Richtlinien abgeglichen und ein Sanitärnachweis erstellt.
Aspekte der Inklusion bzw. Barrierefreiheit wurden mit den Anforderungen der DIN 18040-1 abgeglichen und mit dem AK Barrierefreiheit abgestimmt. Diesbezüglich wurde ein Nachweis zur Barrierefreiheit erarbeitet. Im EG sind zwei Behinderten-WCs vorgesehen, wovon eines mit Dusche ausgestattet wird.
Bedauerlicherweise stehen im Gebäude keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung, die ohne Verzicht auf andere Nutzungen in WC-Räume umgewandelt werden könnten. Da sich das Objekt bereits zum Zeitpunkt des Prüfantrages im Juli dieses Jahres in Ausführung befand, waren die Möglichkeiten für derart grundlegende Eingriffe in die Gebäudestruktur und Gebäudetechnik leider auch sehr begrenzt.
Vorstellbar wäre eine Umwidmung von Lehrer-WCs gewesen. Gemäß Arbeitsstättenrichtlinie sind in jeder Ebene zwei Unisex-WCs für Lehrer bzw. Angestellte vorgesehen, die jedoch auch in dieser Anzahl erforderlich und funktional empfehlenswert sind.
Es bleibt die Erkenntnis, dass aufgrund der Optimierung der Planung keine Restflächen zur Verfügung stehen, was aus rein wirtschaftlicher Sicht durchaus positiv bewertet werden kann.

Aus vorgenannten Gründen kann der Prüfantrag nicht positiv beschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ keine

☒ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €

☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☒ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 21100102.202 vorhanden

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:
Anlage 1: Kostendeckungsnachweis Vergabepaket 1
Anlage 2: Kostendeckungsnachweis Vergabepaket 2
Anlage 3: Kostendeckungsnachweis Vergabepaket 3.1
Anlage 4: Vergabeterminplan
Anlage 5: Rahmenterminplan
Anlage 6: Prüfauftrag Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 13.07.2021