



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	08.06.2020		
Geschäftszeichen	GM-bon-nh		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.07.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 208/20

---

**Betreff:** Masterplan Oberer Kuhberg  
Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg: B1 Robert-Bosch-Schule und S1 Ferdinand-von-Steinbeis-Schule  
- Zusätzliche Maßnahmen im Bauprogramm und erste Fortschreibung der Baukosten -

**Anlagen:** Erste Kostenfortschreibung (Anlage 1)

**Antrag:**

1. Der Finanzbedarf für die zusätzlichen Maßnahmen im Bauprogramm innerhalb der Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg: B1 Robert-Bosch-Schule und S1 Ferdinand-von-Steinbeis-Schule mit Mehrkosten von 927.000 € und neuen Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 28.100.000 € wird genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau	26.727.000 €
<u>Mobiliar inkl. Umzugskosten</u>	<u>700.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	27.427.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>673.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	28.100.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 27.427.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 25.03.2015, GD 098/15 genannten Kosten von 26.500.000 € um zusätzlich 927.000 € auf 27.427.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtinvestitionskosten von 28.100.000 € an.

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, OB, RPA, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

2. Im Haushalt 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.21300005 (Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg) 3.583.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Durch die erste Kostenfortschreibung (vgl. Ziffer 1) entsteht ein zusätzlicher überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 927.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen), der genehmigt wird.
3. Der weitere Mittelbedarf von 927.000 € ist in der aktuellen Fassung des Haushaltsplans 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2019-2023 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.21300005 (Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats des Haushaltsplans und der Mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024 wie folgt bereitgestellt werden:

- im Finanzhaushalt 2021: + 927.000 €

Die Verwaltung wird hierzu zu den Haushaltsplanberatungen für 2021 einen Finanzierungsvorschlag vorlegen. Eine weitere Verpflichtungsermächtigung ist nicht erforderlich.

Milica Jeremic

**Sachdarstellung:**

**Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen:	<b>Ja</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>Nein</b>

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (laufend)	
<b>PRC: 2130-610 (Berufliche Schulen)</b>			
<b>Projekt / Investitionsauftrag: 7.21300005 (Erw. und San. SZ Kuhberg)</b>			
Einzahlungen	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	27.427.000 €	Ordentlicher Aufwand	
Aktivierte Eigenleistungen	673.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	28.100.000 €	Nettoressourcenbedarf	
<b>MITTELBEREITSTELLUNG</b>			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	1.600.000 €	<b>Innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC xxxx-xxx (xxx)	
Verfügbar: (inkl. Ermächtigungsübertrag Vj.)	3.083.000 €		
<b>Ggf. Minderbedarf</b>	<b>1.483.000 €</b>	<b>Fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7		Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b> (Kalk. Verzinsung)	
bzw. Investitionsauftrag 7			
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf) 2021:	2.410.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen (2021) inkl. Ermächtigungsübertrag	1.483.000 €		
Mehrbedarf (2021)	927.000 €		

## 1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

### 1.1. Beschlusslage

- Klausurtagung des Gemeinderats vom 09.10. - 10.10.2009 in Sonthofen: Zustimmung zur Masterplanung "Oberer Kuhberg, Teil I, Bildung und Sport - Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg".
- Gemeinderat am 27.06.2012 (GD 228/12, Niederschrift § 49) Zustimmung zum Sanierungskonzept/Vergabe der Projektsteuerung und Sanierung
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 20.11.2012 (GD 416/12, Niederschrift § 369) Vergabe der Planungsleistungen im VOF-Verfahren für die Sanierung der a) Objektplanung, b) Heizung/Lüftung/Sanitär/Klima c) Elektro
- Gemeinderat am 25.03.2015 (GD 098/15, Niederschrift § 22) Projekt- und Baubeschluss für die Sanierung.

### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

### 1.3. Stand der Maßnahme

Der Einzug in das sanierte Gebäude B1 erfolgte im Dezember 2016 und in das sanierte Gebäude S1 endgültig im September 2019. Der Schulbetrieb konnte in beiden Gebäuden hergestellt werden.

Jedoch sind auf Grund der am Anfang der Sanierung noch unbekanntem Schäden an der Bausubstanz im Gebäude S1 folgende Maßnahmen zusätzlich zu erledigen:

- a) Der Boden in den Räumen des Brauerlabors ist nicht mehr für den Unterricht geeignet und muss ausgetauscht werden.
- b) Die Sanierung an den baulichen Anlagen zwischen den Gebäuden S1 und S2 muss wegen der im Nachgang festgestellten Schäden an der Konstruktion erweitert werden.

Der Schaden im Brauerlabor beeinträchtigt den Unterricht und eine reguläre Ausbildung kann nicht mehr gewährleistet werden. Die Beschädigungen am Bauwerk zwischen den Gebäuden S1 und S2 behindern den Schulbetrieb und die Verkehrssicherheit ist nicht befriedigend zu erfüllen.

Diese beiden Maßnahmen waren zum Baubeschluss noch nicht bekannt und sollen bis Oktober 2021 ausgeführt und spätestens Ende 2021 abgerechnet werden.

Während des Bauablaufs verschlechterte sich die Leistung(sbereitschaft) des planenden Architekturbüros. Besonders im Jahr 2018 resultierte das mit drastischen terminlichen Verschiebungen innerhalb des Bauzeitenplans. Mangelnde planerische Leistung führte immer mehr zur Häufung der gravierenden Mängel in der Ausführung. Die Zahlreichen Versuche des Zentralen Gebäudemanagements die Leistungsbereitschaft sowie die Zuverlässigkeit in der Planung und in der Bauabwicklung wiederherzustellen um die Maßnahme termingerecht abzuschließen, erzielten keine Verbesserung.

Um die termingerechte Fertigstellung zu ermöglichen und der Verpflichtung zur Sicherung des Schulbetriebes, vor allem in Hinblick auf die bevorstehenden Fach-Abschlussprüfungen nachzukommen, musste die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro somit im Dezember 2018 frühzeitig beendet werden. Zur Sicherstellung der Fertigstellung wurde seitens des Gebäudemanagements das Büro Hochstrasser Architekten aus Ulm beauftragt, die fehlende Architektenleistung zu erbringen.

## 2. Erläuterung der zusätzlichen baulichen Maßnahmen und deren Kosten

- Brauerlabor

Die Untersuchungen im Jahr 2019 haben bestätigt, dass die Bodenaufbauten in den Räumen des Brauerlabors schadhaft und mit der vorhandenen Bodenoberfläche die erhöhten Sicherheitsanforderungen an die Rutschfestigung nicht zu erreichen sind. Der bestehende Bodenaufbau ist zurückzubauen und durch einen neuen Aufbau zu ersetzen. Der Untergrund unterhalb des bestehenden Bodens konnte jedoch bisher nicht ausreichend untersucht werden und es ist denkbar, dass weitere Schäden nach dem Rückbau des Bodens sichtbar werden.

Das Brauerlabor ist für das Erreichen der Ausbildungsziele von grundlegender Bedeutung und muss in allen baulichen und technischen Belangen den Ansprüchen genügen. Auf eine Sanierung kann deswegen nicht verzichtet werden.

Die zusätzliche bauliche Maßnahme führt zu Mehrkosten von ca. 110.000 €

- Baulichen Anlagen zwischen den Gebäuden S1 und S2 der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule

Der Außenbereich zwischen den Gebäuden S1 und S2 ist baulich bisher nicht fertiggestellt und die Fläche steht für die Nutzung noch nicht zur Verfügung. Die Werkstätten in S2 sind deshalb über diese Fläche nicht zu erreichen, der Zugang zu den Eingängen Ost und West des Gebäudes S1 und die Fluchtwege aus dem S2 sind bisher nur provisorisch gelöst. Der Außenbereich ist unterkellert und nur behelfsmäßig abgedichtet und geschützt. Über die Außenflächen entstehen bei sehr starken Regenfällen Wassereinträge bis in den Keller und es sind Schäden an den Betonkonstruktionen entstanden.

Für die Herstellung einer abgedichteten Fläche ist der Außenbereich zwischen S1 und S2 mit den angrenzenden Zonen zu erneuern. Dafür sind Arbeiten in den Gewerken: Rohbau, Metallbau, Abbruch und Außenanlagen erforderlich. Der Untergrund ist nicht in allen Einzelheiten bekannt und unter Umständen können weitere Schäden sichtbar werden, die zu beseitigen sind. Am Rande des Baufeldes befinden sich z.B. unterirdische Ver- und Entsorgungsgänge die nicht freiliegen für eine abschließende Bewertung.

Die zusätzliche bauliche Maßnahme führt zu Mehrkosten von ca. 120.000 € in der Kostengruppe 300 (Baukonstruktion) und 330.000 € in der Kostengruppe 500 (Außenanlagen).

- Zusätzliches Honorar für die Planung im Brauerlabor und an der Dehnfuge

Die Planung der zusätzlichen baulichen Maßnahmen war bisher nicht Gegenstand der Ingenieurverträge mit den Büros Hochstrasser (Objektplanung) und Spengler (Außenanlagen).

Die zusätzliche bauliche Maßnahme führt zu Honorarmehrkosten von ca. 95.000 €.

- Zusätzliches Honorar für die kündigungsbedingten Ersatzvornahmen

Nach der Kündigung der Planungsbüros agn aus Ludwigsburg (Architekten) und Herp-Ingenieure aus Salach (TGA-Planer) wurde 2018 das Architekturbüro Hochstrasser damit beauftragt die planerische Bauaufgabe fertigzustellen. Dieses Vorgehen war unumgänglich um den Schulbetrieb und die Ausbildungsziele gewährleisten zu können.

Diese Ersatzvornahme führt zu Honorarmehrkosten von ca. 745.000 €

Die Honorarkosten resultieren aus dem Leistungsumfang im Bereich Bauleitung sowie Ergänzung der fehlenden Planung und Erstellung der fehlenden Ausschreibungen. Zusätzlich traten immer mehr durch mangelhafte Leistung des Architekturbüros agn verursachte Baumängel in Erscheinung. Diese mussten unverzüglich behoben werden. Alle Mängel sowie alle erbrachten Leistungen wurden detailliert dokumentiert.

In den genannten Gesamtkosten der Maßnahme ist das Honorar des Architekturbüros agn vorläufig unverändert in der gesamten Höhe enthalten. Darüber hinaus stehen im Moment Forderungen nach Honorierung von zusätzlichen nachträglich eingereichten Anforderungen des Architekturbüros agn entgegen. Eine demgegenüberstehende Minderung des Honorars wegen der Nicht-Erbringung von Leistungen, der Notwendigkeit der Ersatzvornahme (Beauftragung Hochstrasser Architekten) sowie der Behebung der Baumängel wurde im Kostenvergleich noch nicht abgebildet. Bis zur Klärung der offenen Punkte, im besten Fall im Rahmen eines Abstimmungsprozesses mit dem Planungsbüro agn, kann keine zuverlässige Aussage zur Änderung der Honorarhöhe getroffen werden. Die Verwaltung erwartet hierbei aufgrund der nicht einvernehmlichen Kündigung eine längere Auseinandersetzung.

Die seitens des gekündigten TGA-Planers nicht erbrachten Leistungen wurden (und werden weiterhin) als Eigenleistung des Zentralen Gebäudemanagements erbracht.

### 3. Erläuterung Mehr- und Minderkosten der ersten Kostenfortschreibung

#### Kostengruppe 200 Herrichten

Genehmigter Betrag	17.000 €
Erste Kostenfortschreibung	47.000 €

**Mehrkosten:** + 30.000 €

Es wurden zusätzliche Untersuchungen an den Grundleitungen und Abdichtungsarbeiten erforderlich.

#### Kostengruppe 300 Baukonstruktion

Genehmigter Betrag	13.815.000 €
Erste Kostenfortschreibung	13.430.000 €

Mehrkosten Brauerlabor:	+ 110.000 €
Mehrkosten Dehnfuge	+ 120.000 €
Minderkosten	- 615.000 €
<b>Summe der Mehrungen und Minderungen</b>	<b>- 385.000 €</b>

Kostengruppe 400 Technische Anlagen

Genehmigter Betrag	5.988.000 €
Erste Kostenfortschreibung	5.600.000 €
<b>Minderkosten</b>	<b>- 388.000 €</b>

Kostengruppe 500 Außenlagen

Genehmigter Betrag	450.000 €
Erste Kostenfortschreibung	750.000 €

Mehrkosten (Außenbereich S1-S2)	+ 330.000 €
Minderkosten	- 30.000 €
<b>Summe der Mehrungen und Minderungen</b>	<b>+ 300.000 €</b>

Kostengruppe 700 Baunebenkosten

Genehmigter Betrag	6.230.000 €
Erste Kostenfortschreibung	6.900.000 €

Mehrkosten Planung	+ 95.000 €
Mehrkosten Ersatzvornahme	+ 745.000 €
Minderkosten	- 170.000 €
<b>Summe der Mehrungen und Minderungen</b>	<b>+ 670.000 €</b>

Kosten Mobiliar

<b>Mehrkosten</b>	<b>+ 700.000 €</b>
-------------------	--------------------

Es war nicht möglich alle bisherigen losen und eingebauten Möbel weiterhin zu verwenden. Der Zustand der Bestandsmöbel hat sich durch den Umzug, die Lagerung und die Demontage im beträchtlichen Umfang verschlechtert, so dass nur ein Teil dieser Möbel weiterhin nutzbar ist und der unbrauchbar gewordene Anteil der Möbel durch neue Möbel ersetzt werden musste.

**Zusammenfassung der Kosten für die bereits genehmigten und noch nicht genehmigten zusätzlichen Maßnahmen.**

Im Projekt- und Baubeschluss (GD098/15) wurden für die Bauaufgabe Gesamtauszahlungen in einer Höhe von 27.173.000 € vom Gemeinderat genehmigt.

Die Hochrechnung vom 26.05.2020 hat ermittelt, dass finanzielle Mittel in einer Höhe von rund

28.100.000 €

erwartet werden. Diese Prognose wurde auf der Grundlage der bisherigen Schlussrechnungen der Handwerker, der bekannten offenen Forderungen und der aktuellen Kostenkontrolle ermittelt. Dabei ist auch berücksichtigt, dass in den Kostengruppen 300 und 400 Einsparungen wegen wirtschaftlicher Angebote in einzelnen Gewerken eine Kostenreduzierung in einer Höhe von insgesamt - 773.000 € wirksam wurde.

#### **4. Kosten und Finanzierung**

##### 4.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projektes entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 28.100.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	26.727.000 €
Mobiliar inkl. Umzugskosten	700.000 €
Gesamtinvestitionsauszahlungen	27.427.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	673.000 €
Gesamtinvestitionskosten	28.100.000 €

##### 4.2. Finanzierung

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen in Höhe von 27.427.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 25.03.2015, GD 098/15 genannten Kosten von 26.500.000 € um zusätzlich 927.000 € auf 27.427.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher insgesamt Gesamtinvestitionskosten von 28.100.000 € an.

Im Haushalt 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben bei Projekt-Nr. 7.21300005 (Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg) 3.583.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung. Durch die erste Kostenfortschreibung (vgl. Ziffer 1) entsteht ein zusätzlicher überplanmäßiger Finanzierungsbedarf von 927.000 € (ohne aktivierte Eigenleistungen), der genehmigt wird.

Der weitere Mittelbedarf von 927.000 € ist in der aktuellen Fassung des Haushaltsplans 2020 und der Mittelfristigen Finanzplanung 2019-2023 nicht enthalten. Er soll daher bei Projekt-Nr. 7.21300005 (Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg) im Rahmen des Investitionsprogramms des Fachbereichs und vorbehaltlich der weiteren Beratungen des Gemeinderats des Haushaltsplans und der Mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024 wie folgt bereitgestellt werden:

- im Finanzhaushalt 2021: + 927.000 €

Die Verwaltung wird hierzu zu den Haushaltsplanberatungen für 2021 einen Finanzierungsvorschlag vorlegen. Eine weitere Verpflichtungsermächtigung ist nicht erforderlich.