

Abteilung: GB II Bauen & Umwelt
Stichwort: Generalsanierung Hauptschule;
Kostenfeststellung

Vorlage-Nr: GB II/010/2011
Status: öffentlich
AZ: II-St
Datum: 29.11.2011
Verfasser: Stein

TOP

Generalsanierung der Grund- und Hauptschule; Vorstellung der Kostenfeststellung für Bauteil A mit Neubau Aula und Aufstockung mit Darlegung der Kostenerhöhung und Bauteil D

Beratungsfolge:

Datum Gremium

13.12.2011 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. Sachvortrag:

Die Planung der Generalsanierungsmaßnahme der Grund- und Hauptschule wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 15.01.2008 anhand der Kostenermittlung der COPLAN AG Stand Oktober 2007 für die Bauteile A, B, C und D beschlossen. Gleichzeitig sollte an der Hauptschule die Ganztagschule geschaffen werden.

Budget:

10.571.140,51 €

folgende Planungserweiterungs-Beschlüsse folgten:

Beschluss Bau-,Planungs- und Umweltausschuss vom 07.05.2009
Sanierung der Turnhalle 125.000,- €

Beschluss Bau-,Planungs- und Umweltausschuss vom 17.09.2009
Betonsanierung Rippendecke Erneuerung Aula 268.640,-€

Beschluss Bau-,Planungs- und Umweltausschuss vom 29.10.2009
Abriss und Neubau Aula mit Aufstockung zur Schaffung
von zwei zusätzlicher Klassenräumen 360.000,- €

Beschluss Stadtrat 18.02. 2010
Umbau BT E, Erweiterung um BT F
Schaffung der Ganztagschule an der Grundschule West 2.500.000,-€

Beschluss Bau-,Planungs- und Umweltausschuss vom 31.01.2011
Einzäunung Schulgelände 116.500,- €

13.941.280,- €

Der 1. Bauabschnitt wurde bis Frühjahr 2009 realisiert.

Generalsanierung BT B +C - Schaffung Ganztagschule mit Mittagsversorgung:

Kostenberechnung: 4.289.000,- €

Summe Auftragsvergaben 5.340.000,- €

Kostenfeststellung: 5.341.466,42

Die Kostenüberschreitung wurde in der Haushaltsmittelanmeldung 2010 dargelegt und die Mehrkosten beantragt.

Der 2. Bauabschnitt wurde in 2 Schritten bis Pfingsten 2011 realisiert:

Nach Auslagerung der Schüler aus Bauteil A im Frühjahr 2009 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Dabei wurde in den Sommerferien 2009 der desolate Zustand der Aula-Konstruktion festgestellt. Eine Umplanung des Bauablaufs wurde notwendig. Die Bauarbeiten an Bauteil A wurden weiter betrieben, der Neubau der Aula wurde erst ab Frühjahr 2010 bis Herbst 2011 im 3. Bauabschnitt realisiert.

Generalsanierung Bauteil A mit Neubau Aula + Aufstockung:

Kostenberechnung:	2.674.973,57,- €
Summe Auftragsvergaben	2.684.671,79,- €
Kostenfeststellung:	3.218.273,80,- €

Hieraus gerechnet nur Baukosten Aula:

Kostenberechnung:	594.808,82 €
Summe Auftragsvergaben	596.650,16 €
Kostenfeststellung:	827.074,20 €

Die Kostenüberschreitung wurde in der Haushaltsmittelanmeldung 2012 dargelegt und die Mehrkosten beantragt.

Der 3. Bauabschnitt wurde ab Frühjahr 2010 bis Sommer 2011 realisiert und wurde kürzlich schlussgerechnet.

Generalsanierung BT D – Grundschule West unter Einbeziehung der Umplanung zur Ganztagschule in den Bestandsräumen:

Kostenberechnung:	2.570.148,29 €
Summe Auftragsvergaben	1.943.722,93 €
Kostenfeststellung:	2.174.168,36 €

Ab August haben die Bauarbeiten am 4. Bauabschnitt begonnen. Bauteil E wird entsprechend der Planung der Ganztagsnutzung saniert und umgebaut, Bauteil F wird als Erweiterung neuerrichtet.

Kostenberechnung:	2.570.148,29 €
Bisher vergeben 90 %:	2.101.324,40 €

Aufgrund der sehr engen Bauabfolge, Umplanungen und Überschneidung der Bauabschnitte sowie des Arbeitsanfalls der Bauverwaltung, konnten nicht alle Auftragserhöhungen gemäß Geschäftsordnung zur Freigabe dem zuständigen Ausschuss vorgelegt werden, zudem wurden die Massenmehrungen erst bei schlussrechnen dargelegt, dies wird hiermit nachgeholt:

Deutsche Industriebau – Containeranlage

Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.01.2008 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 347.500,00 €

Mietdauer 30 Monate.

Aufgrund der Bauverzögerung durch den Abriss der Aula betrug die Laufzeit der Miete 38 Monate: 406.190,57 €

Zur Auslagerung der Mittagsbetreuung und des Hortes musste die Anlage verkleinert und umgebaut werden: 4.975,- €

Neuer Mietzins pro Monat für 12 Monate 6.750,- €: 96.390,- €

Die Deutsche Industriebau wurde per Nachtrag zum Hauptauftrag am 05.04.2011 beauftragt.

Damit erhöht sich die Auftragssumme voraussichtlich auf 502.580,57 €

Zusätzliche Leistungen und Arbeiten, wie Umzüge der Schulklassen, Miete von Lagercontainern, Umbau und Umrüstung der Containeranlage, Einbau von Küchen, etc. belaufen sich auf

103.875,62 €

Bauteil A mit Aula:

Die Gewerke waren bei Feststellen des Zustands der Aula und Beschluss zum Neubau bereits ausgeschrieben. Darin enthalten war der Innenausbau der Aula, sodass diese Leistungen den Firmen aus deren Leistungsumfang entfallen wären. Aufgrund des engen Zeitrahmens und um eine Nachverhandlung der Einheitspreise nach VOB/ B § 2 Abs. 3 bei Unterschreitung des Mengenansatzes aber auch um schwierige Gewährleistungsüberschneidungen zu vermeiden, wurde mit den beauftragten Firmen verhandelt, dass die entfallenen Leistungen durch die Auftragserweiterung zum Neubau der Aula mit Aufstockung gegengerechnet werden. Wenn Leistungen nicht über erfasste Positionen als Massenmehrung abrechnet werden konnten, sollte ein Nachtrag über die zusätzlichen Positionen erstellt werden.

Bei folgenden Firmen kam es dadurch zu Auftragserhöhungen:
(Kostenfortschreibung in Anlage 1 + 2)

Fa. F.X. Peteranderl – Abbrucharbeiten

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 28.05.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	125.579,11 €
Nachtrag Nr. 1	2.247,32 €
Entfernung Schalbretter auf Unterseite Rippendecke zur Betonsanierung	
Entsorgung Asbestzementrohre aus Kaminzügen	
Nachtrag Nr. 2	11.319,64 €
Estrichabbruch KG BT A durch unerwartet starke Kontaminierung mit teerhaltigem Material.	
Die Maßnahme wurde am 18.11.2011 schlussgerechnet mit	141.994,24 €

Fa. Hahn – Elektroanlage

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 17.09.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	268.386,97 €
Nachtrag Nr. 1	Einheitspreisabfrage Kabel
Nachtrag Nr. 2	26.207,22 €
Zusätzliche Leistungen durch Deckensanierungen in Bereichen, die nicht überplant waren, wie WC-Anlagen, Schulküche.	
Zusätzliches Lichtband Flure	
Nachtrag Nr. 3	7.652,65 €
Neubau Aufstockung	
Voraussichtliche Schlussrechnungssumme und Auftragserhöhung auf	329.630,- €

Fa. Hecher – Trockenbau

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.10.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	140.129,37 €
Nachtrag Nr. 1	18.852,62 €
Zusätzliche Leistungen durch Umplanung, die im LV nicht erfasst waren.	
Nachtrag Nr. 2	1.785,- €
Dämmung der Bestandsrolladenkästen Ostfassade	
Nachtrag Nr. 3	5.181,53 €
Planänderung Aula und Aufstockung	
Die Maßnahme wurde am 21.10.2011 schlussgerechnet mit	191.791,07 €

Fa. Röhl – Schreinerarbeiten

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 06.10.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	63.893,77 €
Nachtrag Nr. 1	5.046,79 €
Nachtrag Nr. 2	1.834,98 €
Zusätzliche Leistungen, die im LV nicht enthalten waren, zus. Türen und Fensterbänke	
Nachtrag Nr. 3	1.815,95 €
Alu-Profile an Schall-Ex-Dichtungen der Türen zum Ausgleich der Bodenunebenheiten	
Nachtrag Nr. 4	666,40 €
Nachtrag Nr. 5	19.325,60 €
Verkleidung neue Treppe Aula mit Platten, Stufenverkleidung Aufstockung zum Dachausgang, Austausch Bestandshandlauf Treppenhaus, Sitzbänke zum Schutz der Heizkörper Aula Grundschule.	
Die Maßnahme wurde am 14.11.2011 schlussgerechnet mit	92.135,33 €

Fa. Meko – Fenster

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 17.09.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	238.376,04 €
Nachtrag Nr. 2	3.976,98 €
2 Türelemente KG mit Paneel wg. Vandalismus	
Nachtrag Nr. 3+4	3.289,16 €
Motorische Entrauchung RWA	
Nachtrag Nr. 5	6.482,60 €
Tiefere Wetterbleche außen als geplant und ausgeschrieben	
Nachtrag Nr. 6	35.325,15 €
Änderung der Verglasungen aufgrund Neuplanung Aula + Aufstockung	
Nachtrag Nr. 7	4.830,21 €
Ersatz für Einfachverglasung Fenster Bauteil B – Anschluss Aula	
Nachtrag Nr. 8	226,10 €
Nachtrag Nr. 9	963,90 €
Die Maßnahme wurde am 14.11.2011 schlussgerechnet mit	301.032,31 €

Fa. Lechner – Fliesen

Beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	32.338,85 €
Nachtrag Nr. 1	1.507,85 €
Zusätzliche Arbeiten durch Einbau Behinderten- WC im 1. OG	
Nachtrag Nr. 2	4.969,44 €
Zusätzliche Sauberlaufmatten an neuen Zugängen Aula	
Nachtrag Nr. 3	5.376,42 €
Kostenmehrung durch Materialanpassung Fliesen Treppenhaus BT B	
Nachtrag Nr. 4	3.470,84 €
Metrisches Fliesenfeld, Pädagogischer Wunsch	
Nachtrag Nr. 5	1.249,50 €
Einbau Schnellestrich und neues Mörtelbett im Treppenhaus zum Anschluss an Flure BT A	
Die Maßnahme wurde am 24.10.2011 schlussgerechnet mit	53.319,59 €

Fa. Design & Color – Malerarbeiten

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 01.12.2009 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	41.479,87 €
Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2010	
Auftragserhöhung auf	53.473,51 €
Die Maßnahme wird schlussgerechnet mit	66.159,13 €

Fa. GeFoBau – Kanal

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.10.2009 beauftragt

mit einer vorläufigen Auftragssumme von	112.701,93 €
Nachtrag Nr. 1	24.425,26 €
Zusätzliche Leistungen durch Umplanung Aula + Aufstockung	
Die Maßnahme wird schlussgerechnet mit	136.538,70 €

Bauteil D- Grundschule West

Bei folgenden Firmen kam es durch Nachträge und Massenmehrungen zu Auftrags erhöhungen:
 (Kostenfortschreibung in Anlage 3)

Fa. Kunze – Baumeister für BT D und Neubau Aula mit Aufstockung

Gemäß Beschluss des Bau-, -Planungs- und Umweltausschusses vom 04.05.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	446.188,66 €
Nachtrag Nr. 1	7.200,- €
Vorhaltung Sanitärcontainer im LV nicht vorgesehen	
Nachtrag Nr. 2	3.086,86 €
Fremdüberwachung der Baustelle Aula, da überwachungspflichtige Baustelle	
Nachtrag Nr. 3	833,- €
Bauschild	
Nachtrag Nr. 4	1.755,25 €
Typenwechsel ISO-Korb	
Nachtrag Nr. 5	26.932,14 €
Baubeschleunigungsmaßnahme für Rohbau Aula, um vor Einsetzen der Frostperiode den Rohbau für den Ausbau fertigstellen zu können. Wechsel der kalkulatorisch vorgesehenen Systemschalung.	
Nachtrag Nr. 6	4.628,98 €
Aufmauerung Attika BT D, da Höhersetzen des Dachstuhls	
Nachtrag Nr. 7	184,45 €
Verlängerung Vorhaltung Bauleitercontainer	
Die Maßnahme wurde am 04.11.2011 schlussgerechnet mit	569.837,59 €

Fa. AB Stuckateure – WDVS

Gemäß Beschluss des Bau-, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von	70.948,75 €
Nachtrag Nr. 1	7.318,50 €

hat die Fa. AB eine Zulage auf alle LV-Hauptpositionen aufgrund der Abrechnungsmodalitäten der VOB/C infolge des Beschichtungsaufbaues auf den Stützen zwischen den Fenstern angemeldet. Der EP-Preis wurde geprüft und mit der Fa. AB tel. nachverhandelt (von 45,27 €/m auf 41,00 €/m).

Nachtrag Nr. 2	14.756,00 €
beinhaltet, wie bereits im BT A ausgeführt, eine Massenmehrung der LV-Pos. 1.2.230 "Gewebe-Eckschutz" der ca. 500 m bisher nicht berücksichtigten Fensteröffnungen.	
Nachtrag Nr. 3	5.507,32 €
umfasst die Massenmehrung der LV-Pos. 1.1.80 - Grundierung Untergrund.	
Aufgrund des baulichen Zustandes wurde im LV lediglich eine Teilfläche von ca. 200 m ² im Massenansatz berücksichtigt. Nach Rücksprache mit der Fa. AB ist es aber zwingend erforderlich, die Grundierung vollflächig auf den bestehenden Untergrund aufzutragen, da der Dämmplattenkleber sonst durch chemische Reaktion mit dem alten Untergrundes „verseifen“ würde.	
Nachtrag Nr. 4	
2.042,04 € betrifft die Fugendichtbänder im Bereich der Anschlüsse an angrenzende	

Bauteile. Diese Kompribänder waren in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen. Diese haben sich aber im Zuge der Ausführung als notwendig erwiesen. Der EP-Preis wurde tel. mit der Fa. AB nachverhandelt und von 6,48 € / m auf 5,20 €/m reduziert. Eine überschlägige Massenermittlung ergab eine Reduzierung auf ca. 330 lfdm.

Nachtrag Nr. 5 1.592,22 €

hat die Fa. AB eine Steinlamelle als horizontal umlaufender Brandriegel angeboten. Der Einbau des Brandriegels ist in jedem 2. Geschoss aus Brandschutzgründen gefordert.

Nachtrag Nr. 6 1.725,98 €

beinhaltet die Zulage im Bereich der Fensterbankkonsolen die Dämmung (nur EPS) auszuklinken und die Dämmung anzupassen. Das Anpassen der Dämmung war in der Leistungsbeschreibung nicht erfasst.

Nachtrag Nr. 7 1.780,24 €

umfasst die reduzierte Dämmstoffstärke von 15cm im Bereich der Putzträgerplatten. Durch die Verwendung unterschiedlicher Dämmstoffstärken ist an der Ostfassade auf den Bereichen mit Putzträgerplatten ein Sondermaß notwendig.

Nachtrag Nr. 8

1.716,45 € beinhaltet den Einbau eines Aluminium-Profil als unterer Abschluss, Seitenabschluss am Aufzugsturm, Anbau Aula BT B/C und dem Stahlglasdach BT E. In der Leistungsbeschreibung wurde als Profilbreite 1 mm angegeben.

Nachtrag 9 996,03 €

betrifft das Herstellen einer Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit und Spritzwasser als Schlämmputz im Sockelbereich am Übergang zur Perimeterdämmung.

Die Maßnahme wurde am 14.10.2011 schlussgerechnet mit 143.715,61 €

Fa. WBS – Trockenbau

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 104.300,49 €

Nachtrag Nr. 1 9.037,46 €

Verputzarbeiten in Heizkörpernischen in allen Geschossen wurden zur Beschleunigung in Trockenputzverkleidungen ausgeführt.

Die Maßnahme wurde am 20.09.2011 schlussgerechnet mit 141.196,33 €

Fa. Röhl – Schreiner

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 98.180,36 €

Nachtrag Nr. 1 6.472,41 €

Unter den Sitzbänken der Garderoben wurde eine Ablage für die Schuhe eingebaut.

Die Maßnahme wurde am 14.11.2011 schlussgerechnet mit 113.572,01 €

Fa. Rußbach – Maler

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 29.06.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 41.052,08 €

Nachtrag Nr. 1 862,75 €

Hochstrapazierfähiger Anstrich in Fluren und Treppenhaus.

Nachtrag Nr. 2 348,08 €

Dauerelastische Abfugung Wand-Boden

Massenmehrungen für die Mehrfachspachtelungen und Vorarbeiten auf den Bestandswänden

Die Maßnahme wurde am 21.10.2011 schlussgerechnet mit 64.637,06 €

Fa. Caliqua-Bormann – Lüftung

Gemäß Beschluss des Bau, -Planungs- und Umweltausschusses vom 20.07.2010 beauftragt mit einer vorläufigen Auftragssumme von 122.932,94 €

Nachtrag Nr. 1 9.451,43 €

Forderung LRA Jalousieklappen Rauchschutz

Nachtrag Nr. 2	7.297,83 €
Schließen der großen Rohbauausparungen mit Brandschutzmörtel	
Nachtrag Nr. 3	2.296,45 €
Sonderkonstruktion für Brennofenabluft	
Die Maßnahme wurde am 14.07.2011 schlussgerechnet mit	137.142,70 €

II. Beschlussantrag:

Der Bau,- Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kostenentwicklung zur Kenntnis und stimmt den dargelegten Auftragserhöhungen zu.

III. Verteiler:

Beschlussvorlage

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

Anlagen

zugestellt als Tischvorlage an den Stadtrat
an den Ausschuss

ggf. Anlagen benennen

Anlage 1: Kostenfortschreibung Bauteil A mit Aula und Aufstockung

Anlage 2: Kostenfortschreibung Aula mit Aufstockung

Anlage 3: Kostenfortschreibung Bauteil D