



Nummer: 119/2019  
den 10. Okt. 2019

Mitglieder des Kreistags  
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich  
 Nichtöffentlich  
 Nichtöffentlich bis zum  
Abschluss der Vorberatung

- KT  
 VFA  
 ATU 24.10.2019  
 ATU/BA  
 SOA  
 KSA  
 JHA

Betreff: Erweiterung und Generalsanierung Rohräckerschulzentrum  
- 15. Projektkurzbericht -

Anlagen: 1

- Verfahrensgang:  Einbringung zur späteren Beratung  
 Vorberatung für den Kreistag  
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

**BESCHLUSSANTRAG:**

Kenntnisnahme

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Die Gesamtkosten für die Erweiterung und Sanierung des Rohräckerschulzentrums bleiben gegenüber der Darstellung im letzten Kurzbericht (Vorlage 87/2018) aus heutiger Sicht unverändert bei rd. 55,8 Mio. EUR. Sie entsprechen der Veranschlagung im Haushaltsplan.

Eine Kostenfortschreibung erfolgt nach den abgeschlossenen Verhandlungen hinsichtlich der zusätzlichen Honorarforderungen der Planungsbeteiligten (ATU-Vorlage 101/2016). Evtl. daraus resultierende Veränderungen werden im Änderungsverzeichnis zum HH-Plan 2020 abgebildet. Wir gehen aber davon aus, dass die Gesamtkosten von 55,8 Mio. EUR, trotz der Mehrkosten im 8. Bauabschnitt eingehalten werden.

## **Sachdarstellung:**

Der beiliegende 15. Projektkurzbericht zieht nochmals eine Zwischenbilanz des Gesamtprojekts und berichtet über die aktuellen baulichen und terminlichen Entwicklungen und die Auswirkungen auf die Kosten.

## **Kostenentwicklung**

Nachdem die Gesamtkosten (ATU-Vorlage 87/2018) im Haushaltsplan 2019 bei Investitionskosten von rd. 55,8 Mio. EUR keine Anpassung erfuhren, schlagen nun weitere Aufwendungen für bauliche Maßnahmen im Bauabschnitt 8, dem Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentrum (SBBZ) Sprache, in Höhe von rd. 0,61 Mio. EUR zu Buche.

Im Projektbudget sind Rückstellungen in Höhe von ca. 2,4 Mio. EUR (siehe Vorlage 101/2016) für die Anpassung der Planer-Honorare enthalten. Die finalen Abschlüsse der Zusatzvereinbarungen zu den bestehenden Honorarverträgen werden z. Zt. verhandelt.

### **1. Baukosten 7. BA, Körperbehindertenschule SBBZ kmE, Kindergarten KB und Kindergärten GB/SB mit Frühberatung**

Nachdem die Bauarbeiten an der Körperbehindertenschule, den drei Schulkindergärten und der Frühberatungsstelle abgeschlossen sind, zeichnet sich im Zuge der Schlussabrechnungen ab, dass die veranschlagte Bausumme für diesen Bauabschnitt, in Höhe von rd. 9,9 Mio. EUR, aller Voraussicht nach um rd. 0,2 Mio. EUR überschritten wird.

Ursächlich waren dabei zusätzliche finanzielle Aufwendungen für Ausbau und Entsorgung der alten Flachdachabdichtungen und konstruktionsbedingte Mehrmengen bei der Ausgleichsschüttung (durchhängende Betondecken). Außerdem mussten bedingt durch den resultierenden höheren Dachaufbau die angrenzenden Geländer erhöht werden.

Kostenansatz: rd. 145.000 EUR

Aufgrund ungünstiger Raumzuschnitte und der 2018 herausgegebenen Neufassung der Technischen Baubestimmung waren in den zentralen Bereichen der Schulkindergärten zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Raumakustik erforderlich.

Kostenansatz: rd. 45.000 EUR

Holztüren, die nur aufgearbeitet werden sollten, mussten aufgrund des beim Bearbeiten vorgefundenen Zustands gegen neue ersetzt werden.

Kostenansatz: rd. 10.000 EUR

Die Kostenmehrung gegenüber dem veranschlagten Budget beträgt im Bauabschnitt 7 aus heutiger Sicht rd. 200.000 EUR. Diese Summe kann bislang über die Gesamtmaßnahme abgedeckt werden.

## **2. Baukosten 8. BA, Sprachheilschule (SBBZ Sprache)**

### **Schadstoffhaltige Fassadenplatten**

Eine erneute Beurteilung der Fassadenplatten durch den TÜV Südwest ergab, dass diese, nach Verschärfung der zugehörigen Gefahrenstoff-Richtlinie, im Zuge der anstehenden Sanierungsmaßnahmen nunmehr komplett auszutauschen sind. Ursprünglich war nur ein Austausch der zerstörten Platten vorgesehen.

Kostenansatz: rd. 86.000 EUR

### **Frischwasserleitungsnetz Lehrküche**

Die kurz vor Projektstart 2009 eingebaute Lehrküche der Sprachheilschule war bislang nicht zur Sanierung vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde jedoch aus hygienischen Gründen das gesamte Frischwasserleitungsnetz im Areal saniert und gemäß der geltenden Trinkwasserverordnung auf den aktuellen technischen Stand gebracht.

Um eine hygienische Verunreinigung weitestgehend ausschließen zu können, müssen nun auch in der Lehrküche die Frischwasserleitungen ausgetauscht und nach den aktuell zu erfüllenden Vorgaben mit einer Rückspülung versehen werden. Nicht mehr benötigte Anschlüsse werden rückgebaut, so dass es zu keinem Stagnationswasser mehr kommen kann.

Im diesem Zuge werden auch die vorhandene Lüftungsanlage und die Heizung in die Gebäudeleittechnik des Schulzentrums eingebunden. Sie wären sonst die einzigen Anlagen, die nicht über die GLT (Gebäudeleittechnik) überwacht und gesteuert werden könnten.

Kostenansatz: rd. 65.000 EUR

### **Plattformlift**

Im SBBZ Sprache gibt es bis dato keine barrierefreie Verbindung der beiden Ebenen innerhalb des Gebäudes. Diese wurde auch im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht gefordert, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt. Ein annähernd barrierefreier Wechsel der Geschosse ist nur über das Außengelände möglich.

Eine wesentliche Verbesserung der Barrierefreiheit, insbesondere an einem SBBZ, kann durch den Einbau des vorgeschlagenen Plattformliftes erreicht werden.

Kostenansatz: rd. 90.000 EUR

### **Elektrotechnische Ausstattung**

Im Bereich der Elektrotechnischen Ausstattung mussten einige Planungsanpassungen erfolgen, wie z. B. die Ausrüstung des Gebäudes mit WLAN, die Installa-

tionen für die motorische Öffnung von Oberlichtfenstern zur Schaffung einer passiven Nachtauskühlung und zur Steuerung von Beschattungen, für die Verkabelung der Medientechnik im Foyer und Mehrzweckraum.

Kostenansatz: rd. 100.000 EUR

### **Visualisierung der Gebäudeleittechnik des Gesamtprojekts**

Seit 2009 wurden in allen Schaltschränken und Anlagen die notwendigen Komponenten (wie z.B. Aktoren, Schalter etc.) vorgerüstet um im Bedarfsfall ein KNX-Bus-System (früher EIB-Bus) zu implementieren.

Im Zuge des anstehenden letzten Bauabschnitts kann nun durch die Visualisierung die Anlagentechnik des gesamten Gebäudekomplexes zusammengefasst werden. Die Steuerung kann von einem Rechner, Laptop oder Smartphone erfolgen. Eine Überwachung der Anlagen, wie z.B. Außentüren, Heizung, Kühldecken, Licht, Sonnenschutz, Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, usw. erfolgt zentral, so dass Hausmeisterressourcen effizient eingesetzt werden können.

Kostenansatz: rd. 155.000 EUR

### **Fußbodenheizung Foyer**

Bei der Fußbodenheizung war man nach der partiellen Untersuchung der Heizungs- und Sanitärleitungen in 2016 von einem kompletten Austausch ausgegangen. Nach einer vertieften Untersuchung im Zuge des weiteren Planungsfortschritts wurde festgestellt, dass lediglich die Zuleitungen in den Unterflurkanälen ausgetauscht werden müssen.

Kostenansatz: rd. - 94.000 EUR

### **Baupreissteigerungen**

Die letzte Anpassung der Baupreise erfolgte im Jahr 2015 vorausschauend auf das Jahr 2017. Nach Ablauf dieses Betrachtungszeitraums sind durch die Verschiebungen noch die Bauleistungen für die Sprachheilschule auszuschreiben. Unter Zugrundelegung der prognostizierten Baupreisentwicklungen summieren sich die Baupreissteigerungen auf:

Kostenansatz: rd. 209.000 EUR

Die erforderliche Preisanpassung im Bauabschnitt 8 beläuft sich gesamt auf **rd. 611.000 EUR.**

### **Bauverlauf**

Zu Beginn des neuen Kindergartenjahres im September 2019 konnten die sanierten Räume der Schulkindergärten GB/SB und der im Gebäude integrierten Frühberatungsstelle in Betrieb genommen werden. Aufgrund der auch in diesem Bauabschnitt erforderlichen aufwändigen Schadstoffsanierung konnte der ursprünglich vorgesehene Bezugstermin anstatt kurz vor den Sommerferien erst mit deren Ende erfolgen.

Aufgrund des geänderten Terminablaufs entstanden Kapazitätsprobleme bei den beteiligten Firmen, da sie ihre Mitarbeiter teilweise auf anderen Baustellen einsetzen mussten und diese dann dort gebunden waren.

Auch bei den Planern entstanden Engpässe, da personeller Mehraufwand für die Koordination erforderlich war.

Dies wirkte sich auf die Planung des letzten Bauabschnitts, des SBBZ Sprache (Sprachheilschule) aus, so dass die Sanierung nicht wie geplant in den Sommerferien 2019 beginnen konnte.

### **Terminliche Auswirkungen**

Die Bauzeit des letzten, 8. Bauabschnittes, wird nach aktueller Planung von März 2020 bis zu den Sommerferien 2021 dauern.

Nach Abschluss der Sanierungen der Gebäude erfolgen in einem letzten Schritt die abschließenden Arbeiten, wie z.B. die Fertigstellung der Außenanlagen usw. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis Ende 2021 geplant.

Heinz Eininger  
Landrat