



Übergang Schulzentrum zur Sprachheilschule mit Spielgeräten im Bereich SBBZ Lernen

Landkreis Esslingen

Rohräckerschulzentrum Esslingen

- Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren -

- Erweiterung und Generalsanierung -

15. Projektkurzbericht

Stand: 24.09.2019

1.0 BAUKOSTEN

1.1 Ausschreibung und Vergaben

1	2	3	4	5
Bauabschnitte	Gewerke	Kostenberechnung KG 200 - 600 €	Vergabesumme €	Differenz Spalte 3 ./ Spalte 4 €
1-6	Über die Bauabschnitte 1 bis 6 wurde bereits abschließend berichtet.			
7 (7.1, 7.2, 8.1)	Gewerke 1 - 24	6.452.007,26	-7.572.625,77	-1.120.618,51
Die Ausschreibungen für BA 7 (7.1, 7.2, 8.1) sind abgeschlossen				

Im Berichtszeitraum wurden Leistungen der Gebäudeautomation als Anschlussauftrag vergeben, die in obiger Tabelle berücksichtigt sind.

Hauptsächliche Kostenüberschreitungen rühren aus den Vergaben gemäß dem 13. Bericht vom 04.10.2017 her (-718.824,17).

1.2 Aktuelle Kostenkontrolle (Stichtag 22.09.2019)

-	1	2	3	4
BA	Kostenberechnung inkl. kalkulierte Indexsteigerung ¹ €	COSIMO KG-Prognose €	Differenz (Spalte 1 - 2) €	Hinweise / Erläuterungen / Notizen
Lph. 1-4 Gesamtprojekt	1.904.327,00	-1.881.219,61	23.107,39	
1	2.546.628,00	-2.462.428,73	84.199,27	
2	3.359.239,00	-3.197.313,35	161.925,65	
3	10.542.115,00	-9.950.858,13	591.256,87	
4	5.134.555,00	-4.896.582,47	237.972,53	
5	6.565.493,00	-6.177.876,48	387.616,52	
6	11.180.270,00	-10.369.579,80	810.690,20	
7	9.932.683,00	-10.133.979,18	-201.296,18	
8	4.639.015,00	-4.633.787,06	5.227,94	
Summen	55.804.325,00	-53.703.624,81	2.100.700,19	

Hinweise	Vom KSA sind 2.389.109,53€ für Honorare zurückgestellt.
----------	---

In dieser Tabelle sind die Mehrkosten des Folgeabschnitts (1.3) systemisch nicht enthalten.

¹ Budget gemäß ATU-Beschluss 26.10.2017

1.3 Mehrkosten (BA 8)

Seit mehreren Jahren nun nimmt die Bautätigkeit in Deutschland, sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau stetig zu. Übervolle Auftragsbücher, mangelnde Mitarbeiterkapazitäten, dazu nahezu Vollbeschäftigung insbesondere im Südwesten, führen zu einer Überhitzung der Bauwirtschaft.

Kostensteigerungen beim Material sowie zusätzliche und neue technische Anforderungen tragen ebenfalls ihren Teil bei.

Die aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes bzw. des Baukosten-Informationsdienstes für den Großraum Stuttgart (Baupreisindex 2015: 100):

- 2015 100,0
 - 2016 103,2
 - 2017 106,1
 - 2018 111,1
 - 2019 115,1
 - 2020 ca. 119
-  (Zeitpunkt der letzten Kostenschätzung)

Bei den anstehenden Ausschreibungen und Vergaben ist zu erwarten, dass diese statistischen Werte bei einzelnen Gewerken noch übertroffen werden. Das zeigen aktuelle Vergaben bei anderen Projekten.

In den vorgenannten Kosten (1.2) sind die folgenden Maßnahmen (Details siehe auch 2.5) noch nicht enthalten.

Bauabschnitt	Herkunft/ Beschreibung	Mehrkosten (brutto) €
8	Schadstoffsanierung Fassade	ca. 86.000
8	Lehrküche, Frischwasserleitungsnetz	ca. 65.000
8	Plattformlift	ca. 90.000
8	Allgemeine zu erwartende Preissteigerung gegenüber Freigabe KSA aus 2017:	ca. 209.000
8	Mehrkosten Elektro aus Planänderungen - Nachtauskühlung/ Verschattung - W-Lan - Verkabelung Medientechnik Foyer	gesamt ca. 100.000
1-8	Visualisierung (Gebäudeleittechnik), Gesamtprojekt	ca. 155.000
8	Erhalt Fußbodenheizung - Reduzierung Mengen Heizung/ Abbruch - Reduzierung Mengen Estrich/ Fliesen + Anbindearbeiten/ Systemtrennung Heizung	abzgl. ca. 94.000
Summen		611.000

1.4 Honorare

Im Projektbudget sind Rückstellungen in Höhe von ca. 2,4 Mio € für die Anpassung der Planerhonorare enthalten.

Die finalen Abschlüsse der Zusatzvereinbarungen zu den bestehenden Honorarverträgen werden zur Zeit verhandelt.

1.5 Zwischenbilanz Gesamtprojekt

Bereits 2009 wurden die Grundzüge der sich immer noch in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen angestoßen und das Projekt aufs Gleis gestellt. Auf Basis des mit dem Regierungspräsidium abgestimmten und verabschiedeten Bauprogramms wurde bzw. wird das ursprünglich aus 7 Teilprojekten bestehende Vorhaben in nunmehr 11 Bauabschnitten umgesetzt. Die kleingliedrigere Aufteilung wurde erforderlich, da alle Maßnahmen im laufenden Schulbetrieb und auf dem bestehenden Gelände umgesetzt werden mussten. Auf dem Grundstück konnten zudem nur in begrenztem Maße Flächen in Interims-Containern bereitgestellt werden. Zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs musste zudem jederzeit an 2 von 3 möglichen Sportstätten (Schwimmbad, Sportdeck und Sporthalle) die Sportausbildung und -ausübung möglich sein. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, dass immer ausreichend Therapie- und Pflegeräume für Mehrfachkörperbehinderte zur Verfügung standen.

Änderungen an den Bildungsplänen (u.a. Anforderungen an IT-Ausstattung, Vorrüstung für white boards,- WLAN) sowie haustechnische Anforderungen (bspws. FI-Schutzschaltungen + Schaltschränke), trugen ebenso dazu bei, dass die planerische und bauliche Umsetzung kein leichtes Unterfangen war und ist. All dies hat eine Ausdehnung der Bauzeit, die ursprünglich von 2010 bis 2017 geplant war, nach heutigem Stand bis 2021 verursacht.

Den Kollegien, den Schülern und dem Personal der Schulen wird einiges an baulichen Einschränkungen zugemutet, auch die Umzüge in das Interimsgebäude oder im Gebäude verlangen viel Zeit, Nachdenken und Organisieren. Staub, Lärm und Dreck sind ständiger Begleiter, ließen und lassen sich nicht vermeiden.

Mit Beginn des 8. Bauabschnittes ist nun der Großteil der beschlossenen Maßnahmen in trockenen Tüchern, die Bauarbeiten im Hauptgebäude sind abgeschlossen und auch ein Teil der Satellitengebäude ist nun grundlegend saniert, mit neuester Technik versehen. Die im Projekthandbuch festgeschriebenen Ziele wurden dabei sukzessive umgesetzt. Über 85% des Bau-Etats sind verbaut und (fast) abgerechnet, sodass nun auch die Kostensicherheit zunimmt.

Eines der Highlights ist sicherlich die freundlich und hell gestaltete Mensa mit Frischküche, die täglich für bis zu 200 Personen Essen bereitet, die aufgrund der räumlichen Kapazitäten in 3 Schichten nacheinander zum Mittagstisch kommen, bzw. teilweise in den Einrichtungen essen. Außerhalb der Mensaöffnungszeiten wird die Fläche für schulische Veranstaltungen (Feiern, Aufführungen, Lehrerkonferenzen, etc.), die zuvor im Gebäude verteilt stattfanden, genutzt.

2.0 BAUARBEITEN / TERMINE

2.1 Bauabschnitt 7

Unter anderem Schadstoffuntersuchungen (z.B. auf PCB, KMF, Asbest), bei denen es zu Befunden im Bodenaufbau kam (gebundene Asbestfasern in Abdichtungen) und die damit verbundene aufwändige Sanierung wirkten sich nachhaltig auf den Bauablauf und die Kosten aus, sodass die Fertigstellung des 7. BA, bestehend aus 3 Teilbauabschnitten, nun bis in die Sommerferien 2019 dauerte. Die überhitzte Bauwirtschaft und Personalnotstand bei den ausführenden Firmen tragen ebenfalls dazu bei, den Bauablauf zu bremsen.

2.2 Bauabschnitt 8

Gemäß 14. Projektkurzbericht vom Oktober letzten Jahres, war vorgesehen, in den Sommerferien dieses Jahres mit den Umbaumaßnahmen des 8. Bauabschnittes zu beginnen.

Die entstandenen Bauzeitverschiebungen im 7. BA wirkten sich jedoch auch auf den Terminplan des 8. BA aus. Durch die Verschiebung entstandene Engpässe bei der Bereitstellung von Kapazitäten bei Firmen und Planern, sorgten dafür, dass die Fertigstellung der Ausschreibungen auf die zweite Hälfte des Jahres 2019 verschoben wurde.

Die Bauzeit des letzten, 8. Bauabschnittes, wird nach aktueller Planung von März 2020 bis zu den Sommerferien 2021 dauern. Einschließlich der ergänzenden Arbeiten im Nachgang, zum Beispiel an den Außenanlagen, ist die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen, gemäß der ursprünglichen Bauaufgabe laut Projekthandbuch, bis Ende 2021 prognostiziert.

2.3 Projektabschluss

Zum Projektabschluss werden noch einige organisatorische und bauliche Maßnahmen erforderlich, beispielsweise die Einführung und Umsetzung eines landkreisweit Einheitlichen Orientierungssystems (EOS), Schlussabnahmen der Gewerke sowie die baurechtliche Abnahme des Gesamtprojektes. Die Abrechnung der ausführenden Firmen, Abrechnungen der Planungsbeteiligten und am Ende die Übergabe der Akten an den Landkreis für den 8. BA und für das Gesamtprojekt runden die Maßnahme ab.

Bauliche Aufgaben, die noch anstehen, stellen beispielsweise der Rückbau der Klassenraumprovisorien auf dem Sportdeck dar, die Wiederherstellung der Sportfunktionen des Sportdecks (Ballfangzaun, Fußballtore, ...) sowie Ergänzungen der Außenbeleuchtung, Zuwege, Zaunanlagen und Tore.

2.4 Bauabschnitt 7, Bautenstand

SBBZ körperliche und motorische Entwicklung, Kindergärten SBBZ Sprache und SBBZ geistige Entwicklung (KB- Schule, Kindergärten SB/GB)

Zum 7. BA, der aus 3 Teilbauabschnitten besteht, gehören auch die am Standort eingegliederten Kindergärten mit Beratungszentrum für körper-/ geistig oder sprachlich eingeschränkte Kinder, die in 2 Satellitengebäuden untergebracht sind. Seit dem letzten Bericht wurden nun die Kindergärten, die in 2 separaten Gebäuden untergebracht sind, umfassend saniert und instandgesetzt, Schadstoffe wurden ausgebaut und fachgerecht beseitigt, sinnvolle und notwendige Ergänzungen am Raumprogramm geschaffen, beispielsweise Rollstuhlabbstellplätze mit Elektroladestationen, die nicht mehr in den Fluren stehen dürfen. Die Außenanlagen, Spielgeräte und Bepflanzung wurden hier zwischenzeitlich wieder ergänzt und werden von den Nutzern gerne angenommen.



BA 7: Kindergarten kmE Außenanlagen

Im Sommer letzten Jahres wurde mit den Abbrucharbeiten am Kindergarten GB/SB begonnen, die Arbeiten konnten nun im Sommer fertiggestellt werden, zur Zeit finden die Rückumzüge und Inbetriebnahmen der Gebäude statt, die Ergänzung der Außenanlagen ist ebenfalls im Gange.

Ein paar Fotos aus dem Innenbereich sollen einen Eindruck der umgestalteten Räumlichkeiten geben, auch hier wurden durch sinnvolle Ergänzungen deutliche Verbesserungen am Raumkonzept geschaffen. Und man hat die Möglichkeit zur Entrümpelung genutzt, sich von alten Zöpfen gelöst.



BA 7: Kindergarten KB, Gruppenraum mit Schaukeltuchhaken



BA 7: weiterer Gruppenraum

2.5 Bauabschnitt 8, SBBZ Sprache Änderungen am Bauprogramm gegenüber der Entwurfsplanung 2009/2015

- Schadstoffsanierung Fassade
Erneute Beurteilungen der verbauten Baustoffe durch den TÜV Südwest ergaben, dass die Fassadenplatten der schadstoffbelasteten Außenwände, nach Verschärfung der zugehörigen Gefahrenstoff-Richtlinie, im Zuge der anstehenden Sanierungsmaßnahmen an den zugänglichen Stellen auszutauschen sind.

- Fußbodenheizung

Zur Beurteilung des baulichen Zustands der bestehenden Fußbodenheizung wurde eine gutachterliche Stellungnahme seitens der Projektsteuerung und der Architekten empfohlen. Das 2017 erstellte Gutachten zeigte dann, dass die vorhandenen Kunststoff- Heizleitungen intakt sind und somit der hochwertige Bodenbelag und Estrich in der großen Halle und den angrenzenden Räumlichkeiten verbleiben kann.

Um die Lebensdauer positiv zu beeinflussen, werden die Heizleitungen mittels Systemtrennung vom übrigen Heizungskreislauf abgetrennt, mit sauerstoffarmem Wasser befüllt um einer Verschlammung der Rohre entgegenzuwirken.

Tatsächlich sanierungsbedürftig waren und ausgetauscht werden müssen hingegen die in Unterflurkanälen geführten Anschlussleitungen der Fernheizung aus dem Schulzentrum, die quer über den Schulhof verlaufen.

- Lehrküche

Die vor Projektstart 2009 eingebaute Lehrküche der Sprachheilschule wurde seinerzeit an die bestehenden intakten Leitungsnetze angeschlossen. Zwischenzeitlich wurde jedoch aus hygienischen Gründen das gesamte Frischwasserleitungsnetz im Areal saniert und gemäß der geltenden Trinkwasserverordnung auf den aktuellen technischen Stand gebracht, ausgenommen davon nur der vor 11 Jahren umgebaute Bereich der Lehrküche.

Um eine hygienische Verunreinigung weitestgehend ausschließen zu können, müssen nun auch hier die Frischwasserleitungen ausgetauscht und nach den aktuell zu erfüllenden Vorgaben durchgeschleift verlegt werden. Nicht mehr benötigte Anschlüsse werden rückgebaut, sodass es zu keinem Stagnationswasser mehr kommen kann.

Die vorhandene Lüftungsanlage und die Heizung werden in die Gebäudeleittechnik des Schulzentrums mit eingebunden. Sie wären sonst die einzigen Anlagen, die nicht über die GLT überwacht und gesteuert werden könnten.

- Aufzug/ Plattformlift

Im zur Sanierung anstehenden Gebäudeteil des SBBZ Sprache gibt es bis dato keine behindertengerechte Verbindung der beiden Ebenen im Gebäude. 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 Verbesserung der Situation kann durch den Einbau des vorgeschlagenen Plattformliftes erreicht werden.

Bauzustand Vergleich 2009 zu 2019

Die beiden Fotos stellen den Zustand 2009 und 2019 dar

2009:



2019 (Detail):



BA 8: auch das Gebäude des SBBZ Sprache kommt nun in die Jahre, beispielhaft: zerschlissener Sonnenschutzbehang

2.6 Personalwechsel

Zum 1. Oktober dieses Jahres ist nun auch der Geschäftsführer der Baum.PM, Helmut Baum, in den wohlverdienten Ruhestand gegangen und hat den Staffelstab an Diplom-Ingenieur Volker Staiger, Architekt und Sachverständiger, übergeben. Herr Staiger ist ebenfalls schon seit 2009 im Projekt involviert und hat nun sukzessive Aufgaben von Herrn Baum übernommen um sie im gleichen Duktus weiterzuführen.

30.09.2019/ VSⁱ