



Nummer: 113/2015
den 01.10.2015

Mitglieder des Kreistags

des Landkreises Esslingen

Öffentlich
 Nichtöffentlich
 Nichtöffentlich bis zum
Abschluss der Vorberatung

KT
 VFA
 ATU 15. Okt. 2015
 ATU/BA
 SOA
 KSA
 JHA

Betreff: Erweiterung und Generalsanierung Rohräckerschule
- 11. Projektkurzbericht

Anlagen: 11. Projektkurzbericht

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 Generalsanierung der Rohräckerschule wurden mit Kostenberechnung 2009 auf rd. 43 Mio. EUR (ohne Indizierung) ermittelt. Aufgrund der langjährigen Realisierung in Bauabschnitten ist zugleich eine entsprechende Baupreissteigerung berücksichtigt worden, so dass das Baubudget zum Projektstart insg. rd. 46,3 Mio. (indiziert) betrug. Nachdem sich die Baupreissteigerung höher als ursprünglich angenommen entwickelte, wurde über den Haushalt 2015, Finanzhaushalt, Produktgruppe 1124, Vorhaben Generalsanierung Rohräckerschule, eine Anpassung des Budgets auf insg. rd. 47,9 Mio. EUR (indiziert) vorgenommen.

Die vorliegende Kostenentwicklung erfordert eine erneute Anpassung, welche im Haushaltsplanentwurf 2016 entsprechend dem Mittelabflussplan vom 25.08.2015

vorgenommen worden ist. Die Gesamtkosten betragen aktuell rd. 51,725 Mio. EUR.

Sachdarstellung:

Der beiliegende 11. Projektkurzbericht informiert über den Bauverlauf und die aktuelle Kostenentwicklung. Aufgrund der sprunghaft angestiegenen Baupreise, sowie unvorhersehbaren, bestandsbedingten und im Bauprogramm nicht vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Nr. 1.2 des Projektkurzberichtes) wird die Kostenberechnung aktuell um 533.578,28 EUR überschritten (Stand: 16.09.2015). Es zeichnet sich aus heutiger Sicht ab, dass sich dieser Negativtrend weiterhin fortsetzen wird. Die Hauptursachen begründen sich wie folgt:

BGH-Urteil vom 18.12.2014

Am 18.12.2014 fasste der Bundesgerichtshof ein zwischenzeitlich rechtskräftiges Urteil zur Berechnung von HOAI-Leistungen. Dieses besagt, dass bei einer stufenweisen oder abschnittsweisen Beauftragung jeweils diejenige Fassung der HOAI anzuwenden ist, die zum Zeitpunkt des Abrufs der jeweiligen Stufen (Baubabschnitte) gültig ist.

Die Hauptverträge sind bereits vor Inkrafttreten der HOAI-Fassungen 2009 und 2013 abgeschlossen worden. Entsprechend der allgemein gängigen Praxis, erfolgten die Honorierungen bisher auf Basis der bestehenden Hauptverträge nach der HOAI 2002. Das BGH-Urteil bewirkt an dieser Stelle, dass diese Vorgehensweise zukünftig nicht mehr statthaft ist. Im Falle der Rohräckerschule müssen damit sowohl für die Zukunft, wie auch rückwirkend zusätzliche Honorare ausbezahlt werden. Die Größenordnung wurde im Projektkurzbericht mit rd. 900.000 EUR ermittelt.

Baupreissteigerungen

Die Baupreise steigen weiterhin an. Es zeichnet sich sehr deutlich ab, dass die noch im Jahr 2014 angenommene Baupreisentwicklung erheblich überschritten wird. Aus diesem Grund wird im Projektkurzbericht die prognostizierte Baupreisentwicklung auf den Prüfstand genommen.

Nach der letzten Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg vom 01.07.2015 sind die Baupreise in den Monaten Februar bis Mai gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich angestiegen: 2014 um 0,3-Punkte, 2015 um 0,6 Punkte. Mit weiteren Baupreissteigerungen ist zu rechnen.

Nachdem die Werte des Statistischen Landesamtes nur den Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg beschreiben, finden die teilweise erheblichen regionalen Unterschiede keine Berücksichtigung. Diese Lücke wird durch die vom Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern ausgearbeiteten Regionalfaktoren geschlossen. Der Regionalfaktor für Esslingen stellt jedoch einen landkreisbezogenen Durchschnittswert dar. Die aktuelle Kostenentwicklung zeigt allerdings deutlich, dass dieser Regionalfaktor im Falle der Rohräckerschule nicht vollumfänglich zutreffend ist. Die unmittelbare Nähe zur

Stadt Stuttgart schlägt sich voll in den Ausschreibungsergebnissen nieder. Es ist deswegen realistisch, zukünftig von dem Preisniveau des Stadtkreises Stuttgart auszugehen. Die Kostenberechnung in Anlage 2 des Projektkurzberichtes zeigt auf, wie sich dies auf die Gesamtsumme auswirkt. Im Saldo betragen die Mehrkosten rd. 3 Mio. EUR.

Die Verwaltung hat die o.g. Entwicklungen im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2016 entsprechend dem Mittelabflussplan vom 25.08.2015 berücksichtigt.

Erforderliche Anpassung der Planung

Im Rahmen der Ausführungsplanungen für den 7. und 8. Bauabschnitt stellte sich aktuell heraus, dass ursprünglich geplante Maßnahmen teilweise nicht auskömmlich sind. Insbesondere betroffen sind folgende Bereiche:

1) Elektroversorgung

Hintergrund sind fehlerhafte und unvollständige Revisionsunterlagen aus den 70er-Jahren, welche 2009 den Planungen zu Grunde gelegt wurden. Infolgedessen erhöht sich der Aufwand für die Realisierung der Elektroversorgung im zu sanierenden Bereich sowie bei den im Zuge des Bauablaufes erforderlichen Provisorien im Bestand. Zudem stellte sich bei der Sprachheilschule heraus, dass nicht nur die ursprünglich geplanten Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden können. Es müssen auch die angrenzenden Elektroleitungen ertüchtigt werden. Dies war zum Zeitpunkt der damaligen Planung nicht berücksichtigt. Die geschätzten Mehrkosten liegen aus heutiger Sicht bei ca. 600.000 EUR.

2) Grundleitungen

Auch im Bereich der Grundleitungen, stellten sich die Revisionsunterlagen (ebenfalls aus den 70er-Jahren) nachträglich als fehlerhaft und unvollständig dar. Der Aufwand für die Sanierung der Schmutz- und Regenwasserleitungen im Innen- und Außenbereich erhöht sich damit erheblich. Als Folge daraus müssen deutlich mehr Innenausbaugewerke sowie Außenanlagenflächen als ursprünglich geplant bearbeitet werden. Die Mehrkosten werden derzeit auf ca. 800.000 EUR geschätzt.

Die Verwaltung schlägt vor, für die Anpassung der Planung (Elektroversorgung und Grundleitungen) zunächst keine entsprechende Budgeterhöhung im Haushalt 2016 vorzunehmen, sondern die nächsten Vergaberunden sowie die daraus resultierende Kostenentwicklung abzuwarten. Erst wenn im Laufe des nächsten Jahres Klarheit über die tatsächliche Kostenentwicklung besteht, kann dann auf dieser Basis eine notwendige Budgetanpassung im Rahmen des Haushalts 2017 berücksichtigt werden.

Heinz Eininger
Landrat



BA 6: Blick in die Küche

Landkreis Esslingen

Rohräckerschule Esslingen - Erweiterung und Generalsanierung -

11. Projektkurzbericht Stand 29.09.2015

1.0 BAUKOSTEN

1.1 Übersicht Ausschreibungen und Vergabe

1	2	3	4	5
Bauabschnitte	Gewerke	Kostenberechnung KG 200 - 600 €	Vergabesumme €	Differenz Spalte 3 ./ Spalte 4 €
1 - 4	alle Gewerke	17.576.018,28	-16.546.383,21	1.029.635,07
5	alle Gewerke inkl. techn. Gewerke BA 6	7.660.734,05	-8.067.275,26	-406.541,21
6	Gewerke 1 - 21	4.379.359,80	-4.596.753,77	-217.393,97
7	Gewerk 1 (Gebäudeautomation)	0 ¹	-102.697,84	-102.697,84

1.2 Aktuelle Kostenkontrolle

Bauabschnitte 1 - 7

Kostenkontrolle	Kostenberechnung 2014 ² €
Unterschreitung der Kostenberechnung - Stand 11.02.2015 (letzter Projektbericht)	473.420,48
Aktuelle Überschreitung der Kostenberechnung (Bauabschnitte 1 - 7) - Stand 16.09.2015	-533.578,28

Die Ursachen für die zusätzlichen Kostensteigerungen		
a)	Vergabeverlust bei BA 6 (Gewerke Nr. 16 - 21)	266.593,34
b)	Rückstellungen Baunebenkosten aufgrund gestiegener Baukosten	170.000,00
c)	Unvorhergesehene, bestandsbedingte sowie im Bauprogramm nicht vorgesehene Zusatzmaßnahmen, beispielsweise	
	3. BA: Zusatzleistungen Gebäudeautomation, Frequenzumformer	65.162,61
	5. BA: Abluftventilatoren, div. Elektroarbeiten, ELA-Anbindung usw.	103.363,48
	6. BA: nachträgliche Fundamente, Oberlichtflügel als Rauchabzug, Überarbeitung Blitzschutz, Fettabscheider usw.	153.212,90

¹ Kein Budgetansatz in BA 7, da die Realisierung der Gebäudeautomation ursprünglich in BA 6 vorgesehen war.

² Kostenberechnung 2014 aufgrund aktueller, allgemeiner Preisentwicklung (ATU 05.06.2014).

1.3 Baupreisentwicklung

Die aktuelle, weiterhin dynamische Baupreisentwicklung ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- a) Nach einem rechtskräftigen Urteil des BGH vom 18.12.2014 ist für die Berechnung der Honorare nach HOAI bei stufenweiser Beauftragung die HOAI-Fassung anzuwenden, die zum Zeitpunkt des Abrufs der jeweiligen Stufe (Bauabschnitt) gültig ist. Da die Hauptverträge bereits vor Inkrafttreten der Fassungen 2009 und 2013 HOAI abgeschlossen wurden, wirkt sich dieses Urteil für alle Bauabschnitte ab der Ausführungsplanung aus. Die zusätzlichen Honoraransprüche wurden mit 906.370,70 € berechnet.
- b) Nach der letzten Veröffentlichung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg vom 01.07.2015 sind die Baupreise in den ersten Monaten (jeweils Februar bis Mai) gegenüber dem Vorjahr wieder deutlicher angestiegen: 2014 um 0,3 %-Punkte, 2015 um 0,6 %-Punkte. Mit weiteren Baupreissteigerungen ist zu rechnen.
- c) Die Werte des Statistischen Landesamts beschreiben allerdings nur den Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg, gehen jedoch auf die teils erheblichen regionalen Unterschiede nicht ein. Diese Lücke schließen die vom Baukosteninformationszentrum der Deutschen Architektenkammern ausgearbeiteten Regionalfaktoren.

Beispiele Regionalfaktoren 2015:	Stadtkreis Heilbronn	0,995
	Landkreis Esslingen	1,035
	Stadtkreis Stuttgart	1,172

Eine darüber hinausgehende Differenzierung ist mit dem Ziel einer realistischen Einstufung zu empfehlen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die Baupreise im nordwestlichen, an die Stadt Stuttgart angrenzenden Bereich des Landkreises (Stadt Esslingen sowie die Städte auf den Fildern) mit denen der Stadt Stuttgart gleichzusetzen sind, was im Weiteren unterstellt wird.

Die Zusammenfassung der Auswirkungen entnehmen Sie bitte folgenden Anlagen:

- Anlage 1: Berechnung der Baukosten nach Regionalfaktoren
- Anlage 2: Zusammenstellung der erwarteten Gesamtkosten inkl. der erhöhten HOAI-Honorare
- Anlage 3: Mittelabflussplan

1.4 Baukosten BA 7 und 8

Im Rahmen der Ausführungsplanungen für den 7. und 8. Bauabschnitt stellte sich aktuell heraus, dass ursprünglich geplante Maßnahmen (Stand 2009) teilweise nicht auskömmlich sind.

Dies zeigt sich insbesondere bei folgenden Maßnahmen:

1. Elektroversorgung

Die Planung in 2009 erfolgte auf Grundlage von Revisionsunterlagen, die sich nachträglich als fehlerhaft und unvollständig erwiesen haben. Damit erhöht sich der Aufwand für die Realisierung der Elektroversorgung im zu sanierenden Bereich und bei den Provisorien für den Bestand. Zudem stellte sich bei der Sprachheilschule heraus, dass nicht nur die ursprünglich geplanten Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden können. Es müssen auch die angrenzenden Elektroleitungen ertüchtigt werden. Dies war in der bisherigen Planung nicht enthalten und hat auch finanzielle Auswirkungen auf die Hochbaugewerke. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen die geschätzten Mehrkosten bei ca. 600.000 €.

2. Grundleitungen

Auch hier haben sich die Revisionsunterlagen nachträglich als fehlerhaft und unvollständig erwiesen. Der Aufwand für die Sanierung der Schmutz- und Regenwasserleitungen im Innen- und Außenbereich erhöht sich damit erheblich. Als Folge daraus müssen deutlich mehr Außenanlagenflächen als ursprünglich geplant bearbeitet werden. Damit erhöhen sich in diesem Bereich nicht nur die Kosten für den Tiefbau und die Sanitärinstallation, sondern auch im Bereich Hochbau und Außenanlagen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen die geschätzten Mehrkosten bei ca. 800.000 €.

Beide Positionen sind im Mittelabflussplan vom 25.08.2015 nicht berücksichtigt, da zunächst die weitere Kostenentwicklung abgewartet werden soll.

2.0 BAUARBEITEN / TERMINE

2.1 Bauabschnitt 6 (KB-Schule, Förderschule, Schulküche, Mensa)

Bauarbeiten / Termine

Bezüglich der Beteiligung der kreisansässigen Bauwirtschaft ergibt sich nach Abschluss aller Vergaben folgendes Resultat: 28,0 % der Aufträge erhielten kreisansässige Unternehmen mit einem Anteil von 34,2 % an der Gesamtauftragssumme.

Mit den Ausbaurbeiten an der Mensa und der Küche wurde im März dieses Jahres begonnen. Zuvor wurde der gesamte Bereich entkernt, neue Grundleitungen verlegt, die Lüftungsleitungen in der Abhangdecke installiert und die neue Lüftungszentrale im Dachgeschoss aufgebaut.

Der neue Mensabereich stellt sich freundlich und hell dar. Zudem greifen auch die akustisch wirksamen Maßnahmen, die hörbar zur Reduzierung des Geräuschpegels beitragen.

Im Oktober finden die vorab notwendigen Prüfungen und behördlichen Abnahmen statt, sodass nach den Herbstferien der offizielle Mensabetrieb aufgenommen werden kann.



BA 6: Spülküche: Wiedereinsatz der überholten Bandspülmaschine



BA 6: Neue Hausmeisterkabine

Die Ausbaurbeiten im Bereich der KB- Schule sind etwas in Verzug geraten. U.a. hat die Insolvenz der Fa. Imtech, die mit der elektrotechnischen Gebäudeausrüstung beauftragt ist, zu den Verzögerungen beigetragen. Seitens des Insolvenzverwalters konnte die Weiterführung der Arbeiten jedoch kurzfristig geklärt und gesichert werden. Die fertig gestellten Teilabschnitte werden sukzessive, nach Fertigstellung (Herbstferien/ Weihnachts-/ Faschingsferien), an den Schulbetrieb übergeben.

Der Mensa vorgelagerte Außenbereich mit Sitzmöglichkeiten sowie die Küchenandienung befinden sich ebenfalls in der Endphase der Bauarbeiten, sodass sie bei Inbetriebnahme zur Verfügung stehen.

Im Bauablauf wird der neue zentrale Windfang zeitlich nachgezogen, die Erschließung erfolgt zwischenzeitlich über den Zugang an der GB- Schule.

Im Bereich der Außenanlagen des unteren Schulhofes führten einige Überraschungen (nicht dokumentierte Leitungen) dazu, dass die Flächen erst mit dem ersten Gongschlag des neuen Schuljahres wieder provisorisch hergestellt werden konnten.

2.2 Bauabschnitte 7 und 8 (KB- Schule, Kindergärten SB/GB, KB- Schule, Sprachheilschule)

Bauarbeiten / Termine (KB- Schule, Kindergärten SB/GB, KB- Schule, Sprachheilschule)

Mit den Bauabschnitten 7 und 8 wird das nördliche Ende des Schulkomplexes aus den 1970-er Jahren sowie der mit einem Stahlbaupreis prämierte Bau der Sprachheilschule erreicht. Die als „Satelliten“ errichteten Kindergärten werden hierbei analog den Umbauten des bereits sanierten Gebäudekomplexes auf heutigen Stand gebracht.

Baubeginn für den 7. Bauabschnitt ist voraussichtlich im August 2016. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist im August 2018 vorgesehen.



Hofflächen Sprachheilschule/Kindergärten

29.09.2015

Rohräckerschule Esslingen - Erweiterung und Generalsanierung
Zusammenstellung der aktuellen Kostenberechnung
- Berechnung der Baukosten nach Regionalfaktoren

(alle Kostenangaben € inkl. MwSt.)

BA	Preisindex für Bauwerke Berechnung gem. Vorlage ATU 10.02.2014	Summen 10.02.2014 (ATU 05.06.2014)	Berechnung nach Regionalfaktoren	
			Faktor 1.172 (Faktor Stuttgart = Faktor Stadt ES)	-
Lph. 1-4	-	1.764.458,53	1.764.458,53	unverändert
1	Index 2010: 101,85	2.459.350,42	2.459.350,42	
2	Index 2011: 103,7	3.334.370,15	3.334.370,15	
3	Index 2012: 106,4	10.154.502,38	10.154.502,38	
4	Index 2013: 108,7	4.984.266,92	4.984.266,92	
5	Index 2014: 111,2	6.643.734,76	7.426.405,43	neu berechnet
6	Index 2015: 113,7	8.897.073,56	9.937.804,61	
7	Index 2016: 116,2	4.388.700,97	4.906.129,45	
8	Index 2017: 118,7	5.234.367,71	5.851.731,62	
	Summen	47.860.825,40	50.819.019,51	

Begleitrechnung

BA	Index Stat. Land- amt	: Ø Land BW	= neutrali- sierter Wert	X Regional- faktor	= Index Regional
5	111,2	1.049	106,0	1.172	124,2
6	113,7	1.049	108,4	1.172	127,0
7	116,2	1.049	110,8	1.172	129,9
8	118,7	1.049	113,2	1.172	132,7

€ 10.02.2014	: Index Stat. Land- amt	= €	x Index regional	= € aktuell
6.643.734,76	111,2	59.745,82	124,3	7.426.405,43
8.897.073,56	113,7	78.250,43	127,0	9.937.804,61
4.388.700,97	116,2	37.768,51	129,9	4.906.129,45
5.234.367,71	118,7	44.097,45	132,7	5.851.731,62

16.09.2015

Rohräckerschule Esslingen – Erweiterung und Generalsanierung
KOSTENBERECHNUNG 03.07.2015 (Budget) (alle Beträge brutto inkl. MwSt.)

BA	Kosten- berechnung gemäß ATU-Beschluss 05.06.2014 €	Kosten- berechnung ¹ nach Preisindex Regionalfaktor (siehe Anlage) €	generelle Erhöhung der HOAI- Honorare gemäß BGH 18.12.2014 €	Kosten- berechnung Budget 2015 €
Lph. 1-4 Gesamt- projekt	1.764.458,53	1.764.458,53	0	1.764.458,53
1	2.459.350,42	2.459.350,42	44.188,99	2.503.539,41
2	3.334.370,15	3.334.370,15	99.915,54	3.434.285,69
3	10.154.502,38	10.154.502,38	99.223,79	10.253.726,17
4	4.984.266,92	4.984.266,92	107.210,46	5.091.477,38
5	6.643.734,76	7.426.405,43	92.596,44	7.519.001,87
6	8.897.073,56	9.937.804,61	184.875,29	10.122.679,90
7	4.388.700,97	4.906.129,45	76.139,37	4.982.268,82
8	5.234.367,71	5.851.731,62	202.220,82	6.053.952,44
Summen	47.860.825,40	50.819.019,51	906.370,70	51.725.390,21

16.09.2015

¹ Bis Bauabschnitt 4 unverändert

Rohräckerschule Esslingen - Erweiterung und Generalsanierung
- Mittelabflussplan 25.08.2015

Alle Angaben in EURO inkl. MwSt. (blau = Ist-Zahlen)

Bauabschnitte	Budget KG 200-700	2008-2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Rest	Prognose ¹
BA-übergreifend	1.764.458	1.734.777	9.139	11.791	2.000	2.000	1.000	1.000	1.000	1.752	1.764.459
BA 1	2.459.350	2.334.484	124.866	3.369	30.000	10.820	0	0	0	0	2.503.539
BA 2	3.334.370	3.158.568	70.816	-32.070	150.000	50.000	36.972	0	0	0	3.434.286
BA 3	10.154.502	4.989.229	3.314.521	854.751	850.000	200.000	45.225	0	0	0	10.253.726
BA 4	4.984.267	180.816	2.330.411	1.957.910	250.000	250.000	100.000	22.340	0	0	5.091.477
BA 5	6.643.735	46.612	331.660	3.341.971	1.300.000	950.000	950.000	450.000	66.088	82.671	7.519.002
BA 6	8.897.074	0	184.042	371.301	2.100.000	3.500.000	2.800.000	1.200.00	900.000	266.137	10.122.680
BA 7	4.388.701	0	0	14.518	300.000	800.000	1.900.000	1.100.000	500.00	867.251	4.982.269
BA 8	5.234.368	0	0	0	350.000	700.000	1.600.000	2.000.000	750.000	653.952	6.053.952
Summen	47.860.825	12.444.486	6.365.455	6.523.541	5.332.000	6.462.820	7.433.197	3.574.540	1.717.588	1.871.763	51.725.390

Grundlagen:

- Kostenberechnung (Budget) inkl. Verschiebungen zwischen den Bauabschnitten
- aktueller Planungsstand
- Rahmenterminplan vom 29.05.2015
- laufende Kostenkontrolle

16.09.2015

¹ Prognose gemäß Budgetplanung 2015