

Vorlage Nr.: V-KT/147/2020

Az.:

Datum: 28.05.2020



Main-Tauber-Kreis.de

**Betreff:**

Generalsanierung Berufliches Schulzentrum Wertheim: Vergabe von Architekten- und Fachplanerleistungen

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungs- und Finanzausschuss	17.06.2020	nicht öffentlich
Kreistag	01.07.2020	öffentlich

**Beschlussantrag:**

1. Von der in der Vorlage vom Architekturbüro Haase & Bey dargestellten Sanierungskonzeption für das Berufliche Schulzentrum Wertheim (incl. des interimswiseigen Containerquartiers und des Klimarelevanten KfW-70-Standards) wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Im Rahmen der vereinbarten, stufenweisen Beauftragung des **Architektenvertrags** vom 27.12.2017 für die Generalsanierung des Beruflichen Schulzentrums Wertheim wird das Büro Haase & Bey, Karlstadt mit den weiteren Leistungsphasen 4 - 9 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragt.  
Für diese Planungsleistung fällt ein Honorar von ca. 1.736.000 € an.
3. Im Zuge der weiteren, stufenweisen Beauftragung für die Planungsleistungen der **Fachingenieure** der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Gebäudeautomation) wird das Ing.-Büro Helfrich Ingenieure aus Bad Kissingen mit den Leistungsphasen 4 - 9 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) beauftragt. Die Honorarsumme liegt bei ca. 1.536.000 €

4. Mit der **Architektenleistung** Leistungsphase 1 – 8 für die **Zwischenunterbringung** des Beruflichen Schulzentrums während der Generalsanierung in Ausweichcontainern wird das Büro Haase & Bey Architekten, Karlstadt, für ein Honorar in Höhe von ca. 85.000 € brutto beauftragt.
5. Mit der **Ingenieurleistung** Leistungsphase 1 – 8 für die **Zwischenunterbringung** des Beruflichen Schulzentrums während der Generalsanierung in Ausweichcontainern wird das Ing.-Büro Helfrich Ingenieure aus Bad Kissingen für ein Honorar in Höhe von ca. 78.000 € brutto beauftragt.
6. Für die Generalsanierung des Beruflichen Schulzentrums sind im Haushalt 2020 und in der mittelfristigen Finanzplanung unter den I-Aufträgen I11243130000 und I11243130500 bislang netto 8,2 Mio. € (14,8 Mio. € - 6,6 Mio. €) veranschlagt.  
Die Finanzierung der Architekten- und Ingenieurleistungen erfolgt im Rahmen dieses I-Auftrags.  
Die weiteren über diese Kosten hinausgehenden Ausgaben in Höhe von netto ca. 15,1 Mio. € (32,5 Mio. € - 14,8 Mio. € - 2,6 Mio. €) sind im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2024 bereitzustellen.

**Der Vorsitzende des Kreistages**  
**Landrat Reinhard Frank**

## 1. Sachverhalt

### A. Verfahrensstand

Für die Generalsanierung des Beruflichen Schulzentrums wurden bislang folgende Entscheidungen getroffen:

**14.12.2016** (V-KT/290/2016) Europaweiter Architektenwettbewerb

**13.12.2017** (V-KT/430/2017) Vergabe der Architekten- und Fachplaneraufträge an das Büro Haase & Bey und Helfrich – Stufenweisen Beauftragung der Leistungsphasen 1 – 3

**12.12.2018** (V-KT/502/2018) Grundsatzbeschluss des KT für eine Generalsanierung mit einem Kostenvolumen von 16,7 Mio. €

**23.10.2019** (V-KT/019/2019) Vergabe des Auftrags für den Neubau des Werkstattgebäudes an die Fa. Goldbeck Südwest GmbH; Gesamtsumme incl. Nachträge: 3,9 Mio. €

**01.07.2020** (Aktuelle Vorlage V-KT/147/2020) Weitere Beauftragung des Büros Haase und Bey mit den Leistungsphasen 4 - 9; sowie der Planung für das interimswise Containerquartier und die entsprechenden Fachplanerleistungen durch das Büro Helfrich

## **B. Sanierungskonzeption des Architekturbüros Haase & Bey**

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 wurden mit den Planungsleistungen der Generalsanierung des Berufsschulzentrums Wertheim im Rahmen des öffentlichen Vergabeverfahrens das Architekturbüro Werner Haase - jetzt Haase & Bey - für den Bereich Architektur und das IB Helfrich Ingenieure Bad Kissingen für die gesamte technische Gebäudeausstattung beauftragt.

Aufgrund der bisherigen Planungsarbeiten ergibt sich derzeit folgende vorgesehene Sanierungslösung:

### **a) Generalsanierung**

*Am bestehenden Schulgebäude muss die bestehende Fassade aufgrund von Verschleiß, Asbest-Problematik und zu geringer Wärmedämmung komplett abgebrochen werden, bis auf die Stahlbeton-Konstruktion, die stehen bleibt.*

*Die bisherige Metallfassade wird ersetzt durch eine neue, ebenso leichte Fassade. Die Grundkonstruktion besteht aus Holz, wird als Fertigteil vorelementiert inkl. Fenster und Einzellüftungsgerät-Einbau und kann somit raumweise eingebaut werden.*

*Dadurch schnellere Bauzeit, Vorfertigung, kostengünstiger und wird später mit einer Metallvorsatzschale verkleidet.*

*Die leichten Trennwände müssen aus bautechnischen Gründen sowieso entfernt werden, sodass neue Trennwände, die Schallschutz und Brandschutz erfüllen, Grundrissveränderungen zulassen. Diese Änderungen sind notwendig, da sich die Raumanforderungen stark verändert haben; es sind neue Lehrinhalte hinzugekommen, wie z. B. Industrie 4.0, heutige Elektrotechnik bzw. Elektronik.*

*Die vorhandenen Dachkonstruktionen sind zum Teil undicht, mehrfach repariert worden, was u. a. daran liegt, dass Sheddächer und eine Vielzahl von Durchdringungen und Aufbauten u. a. zu diesem Verschleiß geführt haben.*

*Die neue Dachlandschaft wird bedeutend weniger schadensanfällig, hoch wärmegeämmt und in Zukunft wird das Regenwasser nach außen geführt und nicht*

mehr nach innen durch das Gebäude, was sich nicht bewährt hat und immer wieder zu Problemen führte.

## **b) Energetische Konzeption**

Die sanierte Schule erhält aufgrund der beauftragten kommunalen Energieberatung in Zukunft den **Status „KfW 70“**; dies bedeutet, dass die derzeit bestehende **Energiesparverordnung um mind. 30 % unterschritten wird.**

Aufgrund des dann niedrigen Energiebedarfes, der sich z. T. alleine durch interne Lasten und Benutzung deckt, werden in die sowieso notwendigen Akustikdecken Niedertemperatur-Heizflächen integriert. Dieses System ermöglicht im Winter eine schnell reagierende Heizfläche, die gleichzeitig im Sommer interne Wärme abführen kann. Dafür ist es vorgesehen, in der Übergangszeit Frühling und Herbst mit eigenen Wärmepumpen (WP) den geringen Heizbedarf zu decken, wobei gleichzeitig angestrebt wird, den WP-Strom aus eigener PV auf dem Dach zu gewinnen.

Bei starker Sonneneinstrahlung und Kühlbedarf (Berufsschule hat Ganztagesbetrieb) werden dieselben WP die Deckenflächen kühlen; und das ohne zusätzlichen Invest. Bei hohem Heizbedarf im Winter wird Wärme aus der bestehenden Hackschnitzel-Heizzentrale zugeführt.

Durch den KfW-70-Sanierungsstandard werden zusätzliche bedeutende Fördermittel eingeworben, in Form von Teilschuldenerlass (voraussichtlich 175 €/m<sup>2</sup> beheizte Fläche) und deutlich abgesenkten Zinssätzen für den energetischen Sanierungskostenanteil.

Aus bisherigen ähnlichen Fällen ist nachgewiesen, dass die relativ unbedeutenden Mehrkosten einer besseren Dämmung durch die Zuschüsse bzw. vergünstigten Zinsen mehr als ausgeglichen werden.

## **c) Containerquartier**

Es wurde sehr ausführlich untersucht, ob eine abschnittsweise Sanierung Kostenersparnis im Bereich Container etc. bewirkt und haben hierbei folgende Kriterien beachtet:

- *Die bestehende Schule hat durchgehende Stahlbetondecken als sogenannte vorgespannte Pi-Decken, die bei Abbrucharbeiten den Lärm in die ganze Schule übertragen.*
- *Gleichzeitig müssen bei Abbrucharbeiten Altlasten beseitigt werden, wozu Schutzkleidung mit Atemmasken und teilweise Einhausungen notwendig werden.*
- *Durch die engen Grundstücksverhältnisse kann der Schulbetrieb bei abschnittsweiser Sanierung nicht sauber vom Baubetrieb sicher getrennt werden. Eine Bauzeitverlängerung durch mehrere Abschnitte bedeutet allgemeine Kostensteigerungen sowie mehrfache Umschlüsse im Bereich Heizung, Strom, Sanitäreinrichtungen, Schallschutzwände, Staubwände etc., was mit vielen Unwägbarkeiten und Mehrkosten verbunden ist.*
- *Es hat sich durch Vergleichsberechnungen herausgestellt, dass die Errichtung eines ziemlich komprimierten Containerquartiers für den Schulbetrieb, Baubetrieb aber auch die Baukosten die weitaus praktikablere und günstigere Lösung ist.*

#### **d) Kosten**

*Die Kosten wurden aktuell durch unser Büro über vergleichbare Schulsanierungen der letzten Jahre hochgerechnet. Diese Schulen hatten jeweils eine sehr ähnliche Bauweise. In dem einen Fall (Schule in Lohr) wurde in 6 Bauabschnitten gearbeitet, mit geringer Anzahl von Containern, aber Störungen des Baubetriebes durch Prüfungszeiten, Umrüstungen etc..*

*Der bautechnische Standard entsprach dort ebenso der geplanten Bauweise in Wertheim, sodass die derzeit durchgeführte Kostenschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass für alle Kostenarten inkl. Ersatzcontainer von einer Gesamtsumme von ca. 29 Mio. bis 33 Mio. Euro ausgegangen werden sollte.*

*Hierbei wurde eine Kostensteigerung von ca. 3,8 % /a bis 2024 mit einkalkuliert. Eine exakte Kostenberechnung muss noch zur Beantragung der Fördermittel vorgelegt werden und benötigt aufgrund des derzeitigen Planungsstandes noch mehrere Monate.*

*Wir können jedoch sagen, dass das Heranziehen von Vergleichsobjekten, die jeweils durch unser Büro und in der hiesigen Region durchgeführt wurden, relativ verlässlich ist.*

*(Haase & Bey, 03.06.2020)*

### **C. Weitere Beauftragung des Büros Haase & Bey mit den Leistungsphasen 4 - 9**

Bereits 2017 wurden die für eine Generalsanierung erforderlichen Architektenleistungen EU-weit auf Grundlage der Verordnung über die Vergabe von öffentlichen Aufträgen (VgV) ausgeschrieben.

Nach Auswertung der Angebote und Durchführung von Verhandlungsgesprächen wurde als geeignetster Bieter das Architekturbüro Werner Haase aus Kitzingen – jetzt Haase & Bey Architekten PartGmbH - ermittelt und mit Kreistagsbeschluss vom 13.12.2017 stufenweise mit den Leistungsphasen 1 – 3 HOAI (Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung) beauftragt.

Die für Leistungsphase 1 – 3 veranschlagte Honorarsumme betrug ca. 217.500 € brutto.

Die Beauftragung der Architekten mit den Leistungsphasen 4 – 9 ist nun im Rahmen des weiteren Projektablaufs für die Durchführung der Genehmigungsplanung und aller danach anfallenden Planungs- und Baubetreuungsleistungen erforderlich.

Die anzurechnenden Baukosten betragen ca. 14,5 Mio. € netto.

Hierfür fällt ein Honorar von ca. 1.736.000 € brutto an.

### **D. Weitere Fachplanerbeauftragung mit den Leistungsphasen 4 - 9**

Bereits 2017 wurden die für eine Generalsanierung erforderlichen Architektenleistungen EU-weit auf Grundlage der Verordnung über die Vergabe von öffentlichen Aufträgen (VgV) ausgeschrieben.

Nach Auswertung der Angebote und Durchführung von Verhandlungsgesprächen wurde als geeignetster Bieter das Ingenieurbüro Helfrich Ingenieure aus Bad Kissingen ermittelt und mit Kreistagsbeschluss vom 13.12.2017 stufenweise mit den Leistungsphasen 1 – 3 HOAI

(Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung) beauftragt.

Die für Leistungsphase 1 – 3 veranschlagte Honorarsumme betrug ca. 192.000 € brutto.

Die weitere Beauftragung der Fachingenieure mit den Leistungsphasen 4 – 9 ist nun im Rahmen des weiteren Projektablaufs für die Durchführung der Genehmigungsplanung und aller danach anfallenden Planungs- und Baubetreuungsleistungen erforderlich.

Die anzurechnenden Baukosten betragen ca. 5,5 Mio. € netto.

Hierfür fällt ein Honorar von ca. 1.537.000 € an.

## **E. Architekten- und Fachplanerbeauftragung für die Zwischenunterbringung in einem Containerquartier auf dem Schulgelände für 2 Jahre**

Für das Containerquartier werden Gesamtkosten von ca. 2 Mio. € erwartet.

Mit der **Architektenleistung** Leistungsphase 1 - 8 für die Zwischenunterbringung des Beruflichen Schulzentrums während der Generalsanierung in Ausweichcontainer wird das Büro Haase & Bey für ein Honorar in Höhe von ca. 85.000 € brutto beauftragt.

Mit den Ingenieurleistungen Leistungsphase 1 – 8 für die Zwischenunterbringung der Schule in Ausweichcontainer wird das Ingenieurbüro Helfrich für ein Honorar in Höhe von ca. 78.000 € beauftragt.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

### **Gesamtkostenübersicht:**

Auf der Basis der o. g. Ausführungen ergibt sich für die gesamte umfangreiche Sanierung des Beruflichen Schulzentrums folgende Kostenfortschreibung:

Schule u. Werkstatt ohne NK	KT-Beschluss 12.12.2018	Kostenschätzung Mai 2020	Bemerkungen
<b>Werkstatt</b>	<b>5,1 Mio. Euro</b>		Kostenschätzung
<b>Auftrag Goldbeck</b>		<b>3,9 Mio. Euro</b>	Auftrag incl. Nachtrag
<b>Schule/Fachraum-Zentrum</b>	<b>16,7 Mio. Euro</b>	<b>23,0 Mio. Euro</b>	Kostenschätzung Haase & Bey ohne Werkstatt und Nebenkosten
<b>Gesamtkosten ohne Nebenkosten</b>	<b>21,8 Mio. Euro</b>	<b>26,9 Mio. Euro</b>	

Nebenkosten	Beschluss 12.12.2018	Stand 01.06.2020	Bemerkungen
Grundstück	200.000 Euro	250.000 Euro	Grunderwerb Werkstatt
Brücke über Klinge	-	400.000 Euro	
Parkplätze	300.000 Euro	300.000 Euro	
Sonstiges, Untersuchungen, Gutachten	-	250.000 Euro	
<b>Summe</b>	<b>0,5 Mio. Euro</b>	<b>1,2 Mio. Euro</b>	

<b>Gesamtaufwand der Generalsanierung</b>	<b>Beschluss 12.12.2018</b>	<b>Stand 01.06.2020</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Gesamtkosten mit mit NK</b>	<b>22,3 Mio. Euro</b>	<b>28,1 Mio. Euro</b>	
<b>Gesamtkosten incl. Preissteigerung von 3,8 % p.a. -2024/25</b>	<b>28,3 Mio. Euro</b> 3 Jahre Bauzeit	<b>32,5 Mio. Euro</b> 2 Jahre Bauzeit	
<b>Landesförderung</b>	<b>6,6 Mio. Euro</b>	<b>6,3 Mio. Euro</b>	
<b>Nettoaufwand FinHH</b>	<b>21,7 Mio. Euro</b>	<b>26,2 Mio. Euro</b>	<b>Mehraufwand 4,5 Mio Finanzierung HH 2020 – 2024</b>
<b>Ergebnishaushalt Interimsmaßnahme: Container, Umzüge</b>	1,5 Mio. Euro	2,0 Mio. Euro	Möblierkosten nicht enthalten
<b>Gesamtaufwand</b>	<b>23,2 Mio. Euro</b>	<b>28,2 Mio. Euro</b>	

<b>Finanzierungsvorschlag</b>	<b>Stand 01.06.2020</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Summe Generalsanierung</b>	<b>32,50 Mio. Euro</b>	<b>Übertrag FinHH</b>
./. Landesförderung Generalsanierung und Werkstatt	- 6,30 Mio. Euro	
./. KfW Generalsanierung (möglich)	- 2,48 Mio. Euro	Tilgungszuschuss Bei Inanspruchnahme KfW 70-Kredit
./.BAFA-Förderung Generalsanierung (möglich)	- 0,42 Mio. Euro	Förderprogramm Wärmepumpen u.a.
<b>Nettoaufwand Kreis</b>	<b>23,30 Mio. Euro</b>	MiFi bisher 8,20 Mio €

Bislang sind in der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 2018 - 2023 insgesamt 8,2 Mio. Euro veranschlagt.

Nachzufinanzieren sind bis zum Jahr 2024 somit insgesamt 15,1 Mio. Euro.

### 3. Klimarelevanz

Einschätzung der Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz	positiv <input checked="" type="checkbox"/>	keine <input type="checkbox"/>	negativ <input type="checkbox"/>
----------------------------------	---	--------------------------------	----------------------------------

Bei positiven und negativen Auswirkungen des Beschlusses bzw. der Maßnahme auf den Klimaschutz:

Treibhausgas (CO <sub>2</sub> -) Ausstoß			
Erhebliche Reduktion <input checked="" type="checkbox"/>	Geringfügige Reduktion <input type="checkbox"/>	Geringfügige Erhöhung <input type="checkbox"/>	Erhebliche Erhöhung <input type="checkbox"/>

**Verfasser/-in:** Stumpf-Virsik

**Bereich/Amt:** 52

**Dezernatsleitung:** Landrat