

Vorlage Nr.: KT/077/2014

**Anlage zum Beschlussantrag „Baubeschluss
Generalsanierung Berufl. Schule Mergentheim“
vom 07.08.2014 – (V-KT) 13/2014**

Anlage: Finanzierung und Belastung KHH

Az.:

Datum: 19.11.2014



Betreff:

Generalsanierung Berufliche Schule in Bad Mergentheim, Seegartenstrasse 16

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	03.12.2014	nicht öffentlich
Kreistag	17.12.2014	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Generalsanierung des Beruflichen Schulzentrums in Bad Mergentheim mit einem Kostenvolumen von 16.233.352,- € brutto (inkl. Einrichtung und Auslagerungscontainer) wird zugestimmt. Der Summe ist eine Schulbauförderung i.H.v. 2.464.000,- € in Abzug zu bringen.
2. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahme erfolgen in einem Zeitraum von ca. 2 Jahren (Sommer 2016 bis Sommer 2018) und werden durch den Eigenbetrieb Energie- und Immobilienmanagement (EIMT) mit Eigenmitteln (Abschreibungen) und Fremdmitteln (Zuschuss, Kreditaufnahme) finanziert. Zur Wahrung der Landeszuschüsse werden in 2015 Vorarbeiten zur Generalsanierung gemacht.
3. Der EIMT wird in Zusammenarbeit mit externen Architekten und Ingenieuren mit der Umsetzung der Generalsanierung beauftragt.

**Der Vorsitzende
des Kreistages**

1.Sachverhalt:

In der Sitzung vom 15.10.2014 wurde der Beschlussantrag „Baubeschluss Generalsanierung Berufliches Schulzentrum Bad Mergentheim“ vorgestellt (siehe (V-KT) 13/2014).

Der Beschlussantrag sah eine Generalsanierung des Gebäudes in einem Zeitrahmen von 4 Jahren unter Beibehaltung des Schulbetriebs im zu sanierenden Gebäude vor. Es sollten hierfür, in Abstimmung mit den Schulleitungen, max. 11 kleinere Bauabschnitte geschaffen werden, damit nicht mehr als die vorhandenen 8 Klassen-Container ausgelagert werden müssen.

Der Wunsch aus der Beratung des Gremiums war dann die geeignetste Variante der Sanierung in Bezug auf die technische Umsetzung und evtl. daraus resultierender Baukostenveränderungen zu untersuchen.

Die Bauzeit sollte aus Gründen der allgemeinen Belastungen für die Schüler, Lehrer und Beteiligte auf ca. 2 – 2,5 Jahre begrenzt werden. Die Sanierung soll nun nach Abstimmung mit den Schulleitungen im Wesentlichen in zwei Bauabschnitten durchgeführt werden und beginnt mit den Baumaßnahmen im Sommer 2016. Zeitgleich werden ab diesem Zeitpunkt bis zu ca. 32 Klassen in Containerräume ausgelagert, die auf dem Pausenhof stehen, so dass i.d.R. die Hälfte aller Schüler im Gebäude verbleibt und die andere Hälfte der Schüler in Containern unterrichtet wird. Die hauptsächlichen Maßnahmen sollen dann im Sommer 2018 weitestgehend abgeschlossen sein.

Um die zugesagten Landeszuschüsse nicht zu verlieren, sollen im Jahr 2015 bereits Arbeiten durchgeführt werden, die den Schulbetrieb möglichst wenig stören (z.B. Dachsanierung mit Schrägdachaufbau). Zur Vorbereitung auf den eigentlichen Baubeginn muss die Pausenhofüberdachung in 2015 abgebrochen werden, so dass Anfang 2016 die zusätzlichen Container gestellt werden können.

Mit den beauftragten Fachingenieuren wurden die Maßnahmen besprochen und die vorliegende Kostenberechnung (siehe Beschlussantrag vom 07.08.2014) auf die Verkürzung der Bauzeit geprüft und angepasst.

Daraus ergibt sich folgender Mehraufwand:

- Die Baumaßnahme wird durch ein externes Architekten- oder Ingenieurbüro geführt (Werkplanung, Ausschreibungen, Objektüberwachung). Der EIMT übernimmt in dieser Zeit die Bauherrenvertretung sowie vorab die Leistungsphasen 1 – 4 (bis Bauantrag) und nach Abschluss der Baumaßnahme die Leistungsphase 9 (Dokumentation).

-

Es ergibt sich folgender Minderaufwand:

- Containermiete nur auf 24 Monate Laufzeit (trotz erhöhter Anzahl der Klassen)
- Entfall für Kosten von Provisorien im Bereich Elektroinstallationen
- Entfall für Kosten von Provisorien im Bereich Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen
- Entfall des Preissteigerungsindex für 1 Jahr, da man davon ausgeht, dass durch größere Ausschreibungspakete und die kompaktere Bauzeit ein gewisser Vergabeerfolg erzielt werden kann

Die ausführliche Beschreibung der geplanten Sanierungsmaßnahmen befindet sich in den Erläuterungsberichten „Architektur“ und „Technische Gebäudeausrüstung: Sanitär/Heizung/Lüftung/Mess-, Steuer- und Regeltechnik“ (siehe (V-KT) 13/2014) und wurde nicht verändert.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostenberechnung ergibt folgendes Ergebnis:

Kostengruppe DIN 276		Netto	MwSt.	Brutto
100	Baugrundstück	-	-	-
200	Herrichten und Erschließen	402.000	76.380	478.380
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	6.350.000	1.206.500	7.556.500
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung	3.970.000	754.300	4.724.300
500	Außenanlagen	300.000	57.000	357.000
600	Ausstattung	319.000	60.610	379.610
700	Baunebenkosten	1.919.800	364.762	2.284.562
Summe Kostenberechnung		13.260.800	2.519.552	15.780.352
zzgl. Preissteigerungsindex (2,50 % p.a.)				453.000
Summe Gesamtbaukosten				16.233.352
abzgl. Schulbauförderung				-2.464.000
				13.769.352
abzgl. bereits genehmigte Mittel in 2014				- 500.000
noch zu finanzierende Mittel				13.269.352

Preissteigerungsindex

Da die Baumaßnahme über zwei Jahre realisiert werden soll, ist ein entsprechender Preissteigerungsindex einkalkuliert worden. Dieser wurde in Anlehnung an das statistische Bundesamt mit 2,50 % p.a. (Mittelwert der Jahre 2010 — 2014) angenommen.

Container während der Bauzeit

Die Kosten für die bereits bestehenden 8 Klassen-Container werden über die Mietkostenberechnung an den Kernhaushalt finanziert und sind in der obigen Aufstellung nicht enthalten. Die zusätzlich geplanten 24 Container für die Schulleitung/Verwaltung sowie die Klassenunterbringung i.H.v. ca. 400.000,- € brutto während des Sanierungszeitraums von ca. 24 Monaten sind in der Kostenberechnung aus Gründen der Transparenz enthalten, werden aber ebenfalls über die Gebäudemiete direkt quartalsweise aus dem Kernhaushalt beglichen (Container-Mietkosten stellen für den EIMT keine abschreibungsfähigen Baukosten dar).

Einrichtung / Möblierung

Des Weiteren sind die Kosten der Kostengruppe 600 für die Ergänzung und/oder Erneuerung der Einrichtung der Klassenräume i. H. v. ca. 380.000,- € brutto in der Kostenberechnung enthalten. Diese Kosten sind jedoch im Bedarfsfall (die Erneuerung dieser Einrichtung ist nicht zwingend an die Sanierung gebunden) durch das Amt 30 im Kernhaushalt jeweils anteilig zu veranschlagen (bewegliche Einrichtungsgegenstände stellen für den EIMT keine abschreibungsfähigen Baukosten dar).

Folgende Kostenkennwerte sind daraus zu ermitteln:

Kostenkennwert BRI (Bruttorauminhalt)		44.745,00 €	m³
KG 300	7.556.500,00 €	168,88 €	
KG 400	4.724.300,00 €	105,58 €	
	453.000,00 €	10,12 €	
Summe		284,58 €	/ m³
Kostenkennwert NF (Nutzfläche inkl. Technik- + Verkehrsfl.)		9.675,00 €	m²
KG 300	7.556.500,00 €	781,03 €	
KG 400	4.724.300,00 €	488,30 €	
Baukostenindex	453.000,00 €	46,82 €	
Summe		1.316,15 €	/ m²

Vergleich der Kostenberechnungen vom 07.08.2014 (siehe (V-KT) 13/2014) und Stand heute inkl. Preissteigungsindex, **bereinigt um die Kosten „Container“ (ca. 400.000,- € brutto) und „Einrichtung“ (ca. 380.000,- € brutto)** (diese Kosten waren in der Aufstellung vom 07.08.2014 ebenfalls nicht enthalten, sondern nur nachrichtlich erwähnt):

Kostengruppe DIN 276		Stand	Stand heute	Differenz
BRUTTO-Kosten		07.08.2014		
100	Baugrundstück	-	-	0
200	Herrichten und Erschließen	77.350	77.350	0
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	7.556.500	7.556.500	0
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung	4.819.500	4.724.300	- 95.200
500	Außenanlagen	357.000	357.000	0
600	Ausstattung	-	-	0
700	Baunebenkosten	1.190.000	2.284.562	+1.094.562
Baukostenindex		587.650	453.000	-134.650
Summe Kostenberechnung		14.588.000	15.452.712	+ 864.712

Die Finanzierung der Maßnahme in den Jahren 2015 bis einschl. 2018 erfolgt mit Landeszuschüssen, aus Eigenmitteln des EIMT und mit der Aufnahme eines Darlehens. Es ist geplant, dass im Jahr 2015 zur Wahrung der Landesfördergelder ca. 1.000.000,- € der Baukosten investiert werden. Die übrigen Baukosten fallen in den Jahre 2016 — 2018 an (siehe Anlage)