

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 2016/013**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	26.09.2016	Beschlussfassung

### Generalsanierung Pflugschule Maßnahmen- und Kostenstand

#### I. Beschlussantrag

Die Finanzierung der Mehrkosten für die Generalsanierung der Pflugschule in Höhe von 670.260,00 € erfolgt im HH-Plan 2017.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Durch unerwartet größeren Sanierungsbedarf erhöhen sich die Kosten der Generalsanierung der Pflugschule um voraussichtlich 670.260,00 €. Darin enthalten sind auch erhöhte Kosten für die Ertüchtigung der ehemaligen Gaststätte "Mond" zur teilweisen Interimsunterbringung von Kiga- und Hortgruppen.

##### 2) Ausgangssituation

Mit DS178/2015 wurden Planung und Kostenberechnung für die Generalsanierung der Pflugschule beschlossen. Mit DS 38/2016 wurde über die Vergaben informiert. Im April 2016 wurde mit den Baumaßnahmen in der Pflugschule im 1. Bauabschnitt begonnen. Nach den ersten Freilegungen zeigte sich bald ein größerer Sanierungsbedarf als nach den Voruntersuchungen angenommen. Der Bauausschuss besichtigte bei einem Ortstermin am 2. Mai 2016 die Baustelle und machte sich ein Bild von dem entstehenden Mehraufwand.

##### 3) Mehraufwand Sanierung

Bei der Pflugschule wurden umfangreiche Voruntersuchungen der Bauteile durchgeführt. Dass in der letzten Achse des Gebäudes Richtung kath. Friedhof ein anderes statisches System als im Rest des Gebäudes vorhanden ist, das zudem massive Schäden aufwies, war absolut nicht zu erwarten. Auch der flächig nicht ausreichend haftende Wandputz war erst nach Bauteilöffnungen absehbar. Den Mehraufwand bei der Sanierung beschreibt Architekt Scheytt im Detail wie folgt:

- Konstruktive Deckensanierung
- Betonsanierung bestehender freigelegter Stahlbetondecken
- Erhöhter Umfang Estrichabbruch
- Großflächiger Wandputzabtrag
- Brandschutzmaßnahmen Trockenbauarbeiten
- Terrazzosanierung Flure EG bis 2.OG
- Erhöhte Installationskosten Elektroinstallation Bereich Lehrküche und darüber liegender Geschosse in Folge Deckensanierung
- Mehraufwendungen Kanalsanierung

#### 1. Konstruktive Sanierungsmaßnahmen UG bis 2.OG

Im Zuge des Rückbaus abgehängter Nut- und Federdecken hat sich herausgestellt, dass das konstruktive Deckensystem in der letzten Gebäudeachse an der Wielandstraße Richtung kath. Friedhof abweichend als Hohlkörperrippendecke ausgeführt wurde. Auf Grund von Rissbildungen dieser Decken wurden konstruktive Untersuchungen durchgeführt. Der vorliegende Befund vom 29.04.2016 des IB Fritschle führt zum Ergebnis:

Das Rippendeckensystem in allen Geschossen bedarf einer konstruktiven Sanierung. Die Nutzung des Werkraumes im EG ist aus statischen Gründen nicht weiter möglich. Die Verlegung des Werkraumes in das Untergeschoss wurde erforderlich inkl. Neueinbau einer um ca. 35 cm tiefer liegenden Bodenplatte, um die erforderliche Raumhöhe für den Werkraum zu erhalten.

Eine zusätzliche Unterfangungsmaßnahme der Decke über Lehrküche wurde erforderlich, einschl. zusätzlicher Pfahlgründung. Eine Betonsanierung in Teilbereichen bestehender freigelegter Deckensysteme wurde gefordert.

Die vorgenannten Maßnahmenpakete im Gewerk Rohbauarbeiten führen zu vorläufigen Mehrkosten in Höhe von gerundet brutto ca. 90.000,00 €.

#### 2. Gewerk Putz- und Stuckarbeiten - Bestehende Wandanstriche und Putzaufträge

Großflächig war eine Haftung der historischen Putze auf dem Untergrund nicht mehr gegeben. Von der Denkmalpflege werden denkmalgerechte Putzaufbauten aus Kalk in allen Bereichen des Gebäudes gefordert.

Es ergibt sich eine vorläufige Kostenerhöhung von gerundet brutto ca. 140.000,00 €.

#### 3. Gewerk Trockenbauarbeiten

Die zusätzlich erforderlich werdenden Maßnahmen Trockenbau betreffen den Bereich schadhaften Stahlbetondeckensysteme:

Abbruch von abgehängten Decken

Einbau von Brandschutzdecken, Akustikdecken und Vorsatzschalen

Zusätzliche Abhängekonstruktionen zur Befestigung der Deckensysteme an bestehenden Rippendeckensystemen.

Es ergibt sich eine vorläufige Kostenerhöhung von gerundet brutto ca. 155.000,00 €.

#### 4. Gewerk Terrazzosanierung

Unter Linoleum- und Spachtelschichten liegt in den Flurbereichen ein Terrazzobelag, der aus Denkmalschutzgründen zu erhalten und zu sanieren ist.

In der vorliegenden Kostenkontrolle sind Mittel in Höhe von brutto 100.000,00 € für Terrazzosanierung aufgenommen.

#### 5. Gewerk Elektroinstallation

Zusatzmaßnahmen in Höhe von gerundet brutto ca. 18.000,00 € für die Installation des Lehrküchenbereiches UG als Folge der statischen Maßnahmen.

#### 6. Gewerk Kanalsanierung

Angekündigte Mehraufwendungen der - durch das AB Scheytt nicht betreuten - Kanalsanierung in Höhe von brutto ca. 93.800,00 € wurden in die Kostenfortschreibung aufgenommen.

Die Mehrkosten entfallen hier auf die Abfuhr und Entsorgung von belastetem Aushubmaterial der Kanalsanierung.

#### **4) Notwendiges erweitertes Provisorium "Mond" und Pestalozzihaus**

Eine Baumaßnahme bei laufendem Betrieb ist für jede Einrichtung eine Belastung durch räumliche Einschränkungen, Baulärm, Staub und Schmutz etc. Diese Beeinträchtigungen sind unabwendbar und in der Regel hinzunehmen.

Im Pflugschulgebäude sind neben der Förderschule Kita-Gruppen und Kinderhort untergebracht. Hier sind bei der Sanierung des Gebäudes nun zwei Faktoren kumulativ aufeinandergetroffen, die zusätzliche provisorische Lösungen für diese Einrichtungen erforderlich machen:

Zum einen ist die Baumaßnahme durch die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen wie oben dargestellt wesentlich lärm- und staubintensiver als ursprünglich geplant (statische Maßnahmen, Abschlagen Putz etc.).

Zum anderen sind diese Einrichtungen bezüglich der Tages- und Jahresbetriebszeiten wesentlich länger belegt als eine Schule. Öffnungszeiten 11 Stunden am Tag und ganzjährig nur drei Schließungswochen ermöglichen nur sehr begrenzt zeitliches Ausweichen lärmintensiver Arbeiten auf freie oder belegungsarme Zeiten.

Insofern wird es aufgrund der umfangreicheren Arbeiten unausweichlich, erweiterte Provisorien für die Einrichtungen bereitzustellen, als dies in der Planung berücksichtigt war. Vorgesehen ist dies im "Mond", wo dafür Maßnahmen bezüglich des Brandschutzes und der Fluchtwegesituation notwendig sind und evtl., sofern für den Betrieb praktikabel, im Raum unter dem Pestalozzisaal.

Die Verwaltung ist diesbezüglich im Dialog mit Elternvertretern und Mitarbeitern der Einrichtung. In den nächsten Wochen werden detaillierte Konzepte erstellt. Beeinträchtigungen werden jedoch bleiben, da räumlich nicht 1:1 Ersatzräume zur Verfügung stehen.

Die erforderlichen Maßnahmen werden voraussichtlich 190.000,00 € kosten. Diese Kosten sind zusätzlich in die Baumaßnahme einzurechnen.

#### **5) Kosten**

Die unter 3. bezifferten Merkkosten belaufen sich auf insgesamt 596.800,00 €. Demgegenüber stehen entfallende bzw. geänderte Leistungen mit Wenigerkosten in verschiedenen Gewerken, so dass sich in der Gesamtbilanz eine um 480.260,00 € höhere Kostenprognose ergibt.

Die unter 4. beschriebenen Kosten für die provisorische Ertüchtigung des "Mond" samt notwendiger Umzüge belaufen sich auf voraussichtlich 190.000,00 €  
Die aktuelle Kostenkontrolle stellt sich damit wie folgt dar:

**Pflugschule: Innen- und Kanalsanierung**

Kostenkontrolle

		09.09.2015 DS 178/2015	03.08.2016
KGR	Hochbau/Außenanlage	Kostenberechnung gesamt	aktuelle Kostenprognose
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	25.000,00 €	in KG 300+400 enth.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.940.800,00 €	2.546.133,84 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.528.700,00 €	1.494.000,00 €
500	Außenanlagen / Kanalsanie- rung	275.000,00 €	360.000,00 €
600	Ausstattung	276.500,00 €	121.000,00 €
700	Baunebenkosten	1.010.888,21 €	1.019.821,22 €
	Konstruktive Deckenuntersu- chungen	39.436,80 €	39.436,80 €
<b>gesamt</b>	<b>brutto</b>	<b>5.096.325,01 €</b>	<b>5.580.391,86 €</b>
<b>zuzüglich</b>	Provisorium "Mond" mit Um- zügen		190.000,00 €
<b>100 - 700</b>	<b>Gesamtkosten gerundet</b>	<b>5.100.000,00 €</b>	<b>5.770.260,00 €</b>

Gesamtkostendarstellung Haushaltsplan:

Erneuerung Spielbereich Kindertagesstät- te (abgeschlossen)	<b>316.740 €</b>
<hr/>	
Innensanierung Pflugschule	
Kostenberechnung Dr. Nr. 178/2015	5.100.000 €
Mehrkosten Sanierung	480.260 €
<hr/>	
Kosten Innensanierung gesamt	<b>5.580.260 €</b>
Provisorium "Mond" mit Umzügen	<b>190.000 €</b>
<hr/>	
<b>Gesamtkostendarstellung HH-Plan 2017</b>	<b>6.087.000 €</b>

Kleine rechnerische Unstimmigkeiten sind Rundungsvorgängen geschuldet.

**6) Finanzierung / Zuwendung**

Die zusätzlich erforderlichen Mittel sollen im HH-Plan 2017 finanziert werden. Damit ergibt sich für die Finanzierung folgendes Gesamtbild:

Planungsrate 2013	300.000 €
üpla 2013 Dr. Nr. 75/2013	142.000 €
Planungsrate 2014	200.000 €
Planungs- und Baurate 2015	1.200.000 €
Baurate 2016	1.000.000 €
Baurate 2017 beantragt	2.745.000 €
VE 2017 beantragt	500.000 €
<hr/>	
Gesamt	6.087.000 €

Die Mittel aus der Schulbauförderung haben sich von 2.108.000,00 € erhöht auf 2.393.000,00 €. Die Kostenrichtwerte des Zuschussgebers haben sich erhöht.

## **7) Beschlussempfehlung**

Dass Mehrkosten trotz intensiver Voruntersuchung durch den Architekten und Fachplaner entstanden sind, ist ärgerlich. Sie waren nach der durchgeführten Erkundungstiefe in diesem Maß nicht zu erwarten. Eine Befundung wie jetzt zutage getreten hätte nur durch vorab-freilegen aller Bauteile erreicht werden können; das ist bei laufendem Betrieb nicht möglich. Die Mehrkosten der Sanierung sind unabwendbar. Die erweiterte Bereitstellung von Ausweichräumen ist nach den geführten Gesprächen notwendig, insofern sind auch diese Kosten nicht abwendbar.

Soweit voraussehbar sind die hier genannten Mehrkosten bereits hochgerechnet auch für Bauabschnitt 2 (Wandputz, Maßnahmen an Fußböden etc.).

Statisch sind für Bauabschnitt 2 keine weiteren Probleme erkennbar; solche sind demnach auch im Kostenansatz nicht berücksichtigt.

## **8) Weiteres Vorgehen**

Die Baumaßnahme liegt zeitlich im Plan. Der 1. Bauabschnitt soll im laufenden Jahr fertiggestellt werden, so dass die Schule in die sanierten Räume einziehen und den südlichen Hauptflügel für die Sanierung freimachen kann. Der 2. Bauabschnitt erfolgt plangemäß 2017 mit einem Nachlauf 2. Obergeschoss Ostflügel bis Frühjahr 2018. Die Abrechnung muss bis Mitte 2018 beim RP Tübingen vorliegen, um den Zuschuss zu erhalten.

Kopf