

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0250/2017/BV

Datum:
05.07.2017

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

**Renovierung der ehemaligen Mark-Twain-Schule für
die Julius-Springer-Schule
- Erweiterung der Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Konversionsausschuss	19.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2017	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Konversationsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erweitert die Ausführungsgenehmigung zur Renovierung der ehemaligen Mark-Twain-Schule für die Julius-Springer-Schule von 13.150.000 € auf 13.550.000 €.

Die Mehrkosten wurden bei der Planung 2017/2018 bereits entsprechend berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	13.550.000 €
Ausführungsgenehmigung vom 23.07.2015	13.150.000€
Mehrkosten	400.000€
Einnahmen:	
Schulbauförderung des Landes für den zusätzlich geschaffenen Raumbedarf	
Finanzierung:	13.650.000 €
Mittelbereitstellung bis einschließlich 2018	13.650.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Aufgrund der schlechten Bausubstanz sind im Rahmen der Instandsetzung der Schule zusätzliche Maßnahmen entstanden die zu Mehrkosten geführt haben.

Begründung:

1. Ausgangslage

Am 23.07.2015 hat der Gemeinderat die Ausführungsgenehmigung zur Renovierung der ehemaligen Mark-Twain-Schule zur Nutzung durch die Julius-Springer-Schule zu Gesamtkosten in Höhe von 13.150.000 € erteilt (Drucksache 0239/2015/ V).

Der damaligen Kostenberechnung lagen die vorhandenen Planunterlagen sowie Kenntnisse aus Ortsbesichtigungen zu Grunde. Eine frühzeitige, umfassende Bestandsuntersuchung, d.h. Abbruchmaßnahmen zur Freilegung der Konstruktionen, vor Erstellung der Kostenberechnung war aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

2. Erkenntnisse im Rahmen der Bauausführung

Nachdem am 01.01.2016 die Eigentumsverhältnisse von der BIMA auf die Stadt Heidelberg übergegangen waren, wurde im Januar 2016 die Baumaßnahme mit vorbereitenden Maßnahmen begonnen. Die Abbrucharbeiten starteten im Februar 2016.

Im Zuge der Abbrucharbeiten hat sich herausgestellt, dass die Bausubstanz der beiden Gebäude, High-School und Elementary-School in einem deutlich schlechteren Zustand als anzunehmen war.

2.1. Schadstoffe und Estrich

So zeigte sich erst nach Entfernung der Bodenbeläge, dass unter mehreren Schichten Ausgleichs- und Spachtelmassen großflächig alte Asbestkleberreste vorhanden waren. Weiterhin war der Bestandsestrich in einem sehr schlechten Zustand - von Rissen durchzogen und mit einer geringen Estrichhärte und war daher ungeeignet für einen Neuaufbau des Bodenbelages. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes musste der alte Asbestkleber unter Einhaltung entsprechender Schutzmaßnahmen abgetragen und anschließend der Estrich in Handarbeit abgebrochen und aus dem Gebäude transportiert werden. Anschließend wurde ein neuer Estrich eingebaut.

2.2. Geschossdecken

Weiterhin bestehen die Geschossdecken im Gebäude Elementary-School aus sogenannten Betonsteindecken (Betonhohlsteine, die mit Beton übergossen wurden). Nach Demontage der bis zu drei untereinander montierten abgehängten Decken zeigten sich an diesen Decken teils gravierende statische Schäden. In Abstimmung mit dem Prüfstatiker wurden diese Schäden von einer Fachfirma saniert.

2.3. Innenwände

Weitere Schäden betreffen die Innenwände. Die ursprünglich vorgesehene partielle Putzerneuerung war nicht möglich, da der Bestandsputz nicht ausreichend tragfähig war. Die Wände mussten komplett neu verputzt werden.

Hinzu kommt, dass während der Bauausführung das beauftragte Stuckateur-Unternehmen durch den Todesfall des Geschäftsführers ausgefallen ist; Ersatzfirmen wurden kurzfristig beauftragt und führten die Arbeiten weiter.

2.4. Ausführungszeiten

Diese beschriebenen zusätzlich erforderlichen Mehrleistungen hatten selbstverständlich auch Auswirkungen auf den Bauablauf. Sämtliche Folgegewerke verschoben sich nicht durch das Einbringen und Verlegen des Estrichs – immerhin handelt es sich hierbei um eine Bodenfläche von 8.250 qm, sondern eben auch wegen der einzuhaltenden Trocknungszeit. Insbesondere die Elektroinstallationsarbeiten mit Gips- und Bodenleger sind betroffen.

Die Verschiebung des Umzugstermins stand auf der Agenda, da die Schule nur in den Ferien umziehen kann, um einen reibungslosen Unterricht folgen lassen zu können.

So sind wir mit enormem Einsatz aller Beteiligten und unter Hinzuziehung zusätzlicher Firmen dabei, zu versuchen, die verlorene Zeit wieder einzuholen. Wenn keine unvorhersehbaren Dinge passieren und uns in dieser heißen Phase vor allem keine Firma wegbricht, wollen wir auf jeden Fall den Umzugstermin sicherstellen. Maßnahmen, wie das Aufstellen von Trocknungsgeräten, zum anderen aber auch die Verstärkung des Personaleinsatzes, der Einsatz von Subunternehmern und Samstagsarbeit gehören zu den Beschleunigungsmaßnahmen.

Auch wenn im Nordflügel im Nachgang noch Restarbeiten bis voraussichtlich Ende November 2017 auszuführen sind, wäre die Schulleitung begeistert, in der letzten Augustwoche umziehen zu können. Und daran arbeiten wir.

3. Kosten

Durch die erwähnten nicht vorhersehbaren Maßnahmen sind folgende zusätzliche Kosten entstanden, die nur zum Teil durch Einsparungen (insbesondere geringere Indexsteigerungen als geplant) kompensiert werden konnten.

Ausführungsgenehmigung - alt-	€	13.150.000
Mehrkosten:		
• Schadstoffsanierung	€	180.000
• Erneuerung Estrich	€	320.000
• Rohbaukosten	€	100.000
• Putz- und Stuckarbeiten	€	200.000
• Beschleunigungsmaßnahmen	€	200.000
Mehrkosten insgesamt:	€	1.000.000
Einsparungen (insbesondere geringere Indexsteigerungen als geplant)	€	600.000
Ausführungsgenehmigung - neu -	€	13.550.000
Projektmehrkosten	€	400.000

Die Mittelerrhöhung auf insgesamt 13.550.000 € beträgt rund 3 %.

Die Mehrkosten wurden bei der Planung 2017/2018 bereits entsprechend berücksichtigt.

Wie bereits in Drucksache 0239/2015/BV erwähnt, sind Kosten für die öffentliche Erschließung in dieser Maßnahme nicht enthalten.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Belange des Beirates von Menschen mit Behinderungen sind durch die Mittelerhöhung nicht betroffen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziel/e:
(Codierung) berührt:
 siehe Drucksache 0239/2015/BV
 Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck