

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

LSV-Ausschuss am 15.10.2014, Ö

Liegenschaften;

Lena-Christ-Realschule Markt Schwaben;
Sachstandsbericht zur Generalsanierung

Sitzungsvorlage 2014/2251

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

LSV-Ausschuss am 16.12.09, TOP 5 und 6
LSV-Ausschuss am 26.10.2011, TOP 3Ö
LSV-Ausschuss am 10.12.2012, TOP 8.1Ö
LSV- Ausschuss am 17.04.2013, TOP 6.2 Ö
LSV- Ausschuss am 17.04.2013, TOP 9 NÖ
LSV- Ausschuss am 03.07.2013, TOP 6Ö, 13 NÖ
LSV- Ausschuss am 19.09.2013, TOP 10 NÖ
LSV- Ausschuss am 23.10.2013, TOP 4 Ö
LSV- Ausschuss am 23.10.2013, TOP 5 Ö
LSV- Ausschuss am 23.10.2013, TOP 13 NÖ
LSV- Ausschuss am 26.03.2014, TOP 6 Ö, 12NÖ

In der Sitzung des Kreistages vom 27.10.2010 erfolgte der Startbeschluss zur Generalsanierung der Realschule Markt Schwaben zu einem Budget von 11.625.000 €. Dieses Budget wurde aufgrund der Schaffung von neuen Unterrichtsräumen in der LSV Sitzung vom 26.10.2011 auf 12.729.000 € aufgestockt. Mit der LSV Sitzung am 23.10.13 erhöhten Indexkosten für 2013/14 in Höhe von 97.652 € das Budget letztendlich auf 12.826.652 €.

Von den Brandschutzmängeln in der Aufstockung Bauteil B wurde der LSV Ausschuss bereits in den Sitzungen am 17.04.2013 und 26.03.2014 informiert. Es wurde darauf hingewiesen, dass die dafür notwendigen zusätzlichen Sanierungskosten nur abgeschätzt werden können.

Im gefassten Beschluss wurden die Mittel mit einer Kostenrahmenüberschreitung von ca. 400.000 € beziffert.

Der Beschluss dieser Sitzung lautet:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Brandschutzmängel an der Aufstockung von Bauteil B im Rahmen der Generalsanierung zu beheben. Die erforderlichen Haushaltsmittel müssen im Rahmen der Haushaltsplanung 2015 zusätzlich eingeplant werden. Der Kostenrahmen der Maßnahme wird voraussichtlich um mehr als 400.000 € überschritten.“

Im Rahmen der Bauausführung stellte sich bereits im Bauabschnitt I heraus, dass der Bestand größere Mängel aufweist, als vorab zu erkennen war. Anstelle der ursprünglich geplan-

zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

ten „sanften Sanierung“ wurde daraus infolge der Mängel eine Teilentkernung die eine Vielzahl unvorhergesehener Kosten nach sich zog. Bislang wurde immer versucht, die Mehrkosten zur Behebung dieser Mängel im Rahmen des genehmigten Projektbudgets abzudecken, jedoch konnte dann aber auch in den weiteren Bauabschnitten auf eine Teilentkernung aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz nicht verzichtet werden.

Nachfolgend werden die Hauptmängelpunkte nochmals differenziert aufgezeigt, jeweils mit Bezifferung der für deren Beseitigung erforderlichen Kosten:

1) Abbruch und Neuerstellung Trockenbauwände OG 2,OG1,EG,UG und Turnhalle

Während der Abbrucharbeiten des Bauabschnittes I wurde nach Abbruch der Trockenbau-Abhangdecken und Rückbau der Fassadenanschlüsse der Trockenbauwände die mangelnde Qualität der Bestandstrockenbauwände ersichtlich. Der obere Deckenanschluss war nicht normgerecht ausgeführt, sodass ohne die aussteifende Wirkung der beidseitigen Abhangdecken die Standsicherheit der Wände nicht mehr gewährleistet war; die Trockenbauwände entsprachen nicht einmal den Richtlinien ihrer Entstehungszeit.

Da der Wandaufbau selbst ebenfalls nicht heutigen Normen entsprach, schied auch das Ausbilden eines neuen Deckenanschlusses, was ursprünglich als Sanierungsmaßnahme geplant war, aus. Ein Erhalt der Bestandswände war daher nicht möglich. Um den Terminverzug und die zusätzlichen Mehrkosten durch neue Türzargen zu minimieren, sollten die Bestandstürzargen erhalten werden. Dieses Vorhaben konnte bisher weitgehend umgesetzt werden. Durch diese unvorhersehbare Entkernung über alle Geschosse des Bauvorhabens wurde auch der Bauablauf im Gebäudeinneren erheblich beeinflusst.

Im Zuge der Baumaßnahmen ergab sich eine weitere Erhöhung der Mehrkosten für Trockenbauarbeiten, die aus dem aufwändigen Anarbeiten an die Bestandstürzargen und der Erstellung der Unterkonstruktion der Whiteboards, die in der Kostenberechnung zur Entkernung des Schulgebäudes nicht erfasst wurden, resultierte.

Durch die notwendigen Arbeiten wurde als Folgekosten u.a. auch die Einlagerung der kompletten Einbauten notwendig, da die Tafeln zum Neuaufbau der Wände durch eine Fachfirma komplett rückgebaut und eingelagert werden mussten.

Mehrkosten durch vollständigen Abbruch und Neustellung der Trockenbauwände:

ca. 290.000 € brutto

zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Erläuternde Bilder zum Abbruch und zur Neuerstellung der Trockenbauwände:



zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.



2) Abbruch und Neuerstellung Estrich, OG 2,OG1,EG,UG und Turnhalle

Die zusätzlich in der Maßnahme zu deckenden Mehrkosten wurden durch den ebenso unvorhergesehenen, großflächigen Abbruch des Bestandsestrichs über alle Bauabschnitte hinweg erhöht. Hier war im Rahmen des Sanierungskonzeptes geplant, den Bestandsestrich und insbesondere den Zementestrich, der im OG 2 und OG 1 im Jahre 2004 erneuert wurde, zu belassen. Nach der Teilentfernung des darauf liegenden Linoleums wurde jedoch festgestellt, dass der vorhandene Altestrich nicht die erforderliche Belegqualität besaß.

Der Abbruch wurde nach gutachterlicher Stellungnahme durch einen eingeschalteten Sachverständigen für Estriche notwendig, da die Tragfähigkeit des Estrichs nach Herstellung der notwendigen Oberflächenqualität zur Aufnahme des Oberbodens nicht sichergestellt werden konnte.

Zusätzliche Mehrkosten ergaben sich in Folge des erhöhten Entsorgungsaufwands des Bestandsestrichs, da aufgrund des nicht lösbaren Verbundes von großflächig aufgetragenen Spachtelmassen mit dem Estrich eine erhöhte Entsorgungsklasse nötig wurde.

Mehrkosten durch Abbruchs und Neuverlegung großer Flächen des Estrichs :

ca. 189.000 € brutto

Erläuternde Bilder zum Abbruch und der Neuerstellung des Estrichs:



**zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.**





3. Statische Mängel des Gebäudes OG1, EG ,UG und Turnhalle

Die Bestandsstruktur des Gebäudekomplexes zeigte im Rahmen der Abbruchmaßnahmen wiederholt statische Mängel, die zwingend zu beheben waren. Diese Struktur wurde leider erst sichtbar als die geschößweisen Abbruch- und Rückbauarbeiten soweit fortgeschritten waren, dass die betroffenen Bauteile in Gänze freigelegt und zugänglich waren. Außerdem wurden offenbar bereits zum Erstellungszeitpunkt statisch relevante Bauteile erheblich durch Schlitz für Trassen- und Leitungsführungen der Haustechnik geschwächt.

Die nördlichen und südlichen Außenwände zum Innenhof hin waren über zwei Geschosse gemauert. Die Aussteifung erfuhren die Wände durch die Raumtrennwände zwischen den einzelnen WC-Räumen. Diese durch Leitungen stark perforierten Wände mussten demonstert werden, um die nötigen Installationswände einbauen zu können. Nach dem Rückbau der Aussteifung waren die Außenwände UG bis EG statisch nicht mehr standsicher.

Selbiges galt für die Wände der Flurspangen Nord und Süd im EG und UG: Für die Sanierung von Grundleitungen im UG musste die Bodenplatte aufgestemmt werden. Dabei wurde offensichtlich, dass die Mauerwerkswände keine Fundamente haben. Es drohte das Abrutschen der Wände in die Ausschachtung. Die betreffende Wand im UG wurde darum abgebrochen. Sie musste daraufhin auch im EG abgebrochen werden, da sie nicht auf der Decke des UG stand, sondern im Spalt zwischen zwei Fertigteildeckenplatten auf der Mauer des UG, wodurch ein Durchrutschen drohte. Ebenso konnten die Mauerwerkswände im Umkleidetrakt der Turnhalle wegen statischer Unzulänglichkeit nicht erhalten werden und mussten daher vollständig abgebrochen und erneuert werden.

zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Die Ränder der Bodenplatten der Windfangbrücken mussten zur Überprüfung der statischen Auflager im Bereich des Pausenhofs (Dach des Bauteil C) freigelegt werden, da die Auflagerung nicht nachgewiesen werden konnte. Die Windfangträger mussten neu aufgelagert werden; die Lastabtragung erfolgt nun über Stützen im Bauteil C.

Inwieweit die Bauausführung im Rahmen der damaligen Bauausführung statisch nachweisbar war, lässt sich aus heutiger Sicht nicht belegen.

Weiterhin ergaben sich bei den Abbrucharbeiten im BA IV teilweise erhebliche Beschädigungen an Unter-Flur angeordneten Bauteilen wie Beton-Bodenkanälen für Heizleitungen, sowie für den Anschluss an Grundleitungen, die teilweise gebrochen und daher zwingend zu erneuern waren.

Mehrkosten durch statische Mängel des Gebäudes : ca. 295.000 € brutto

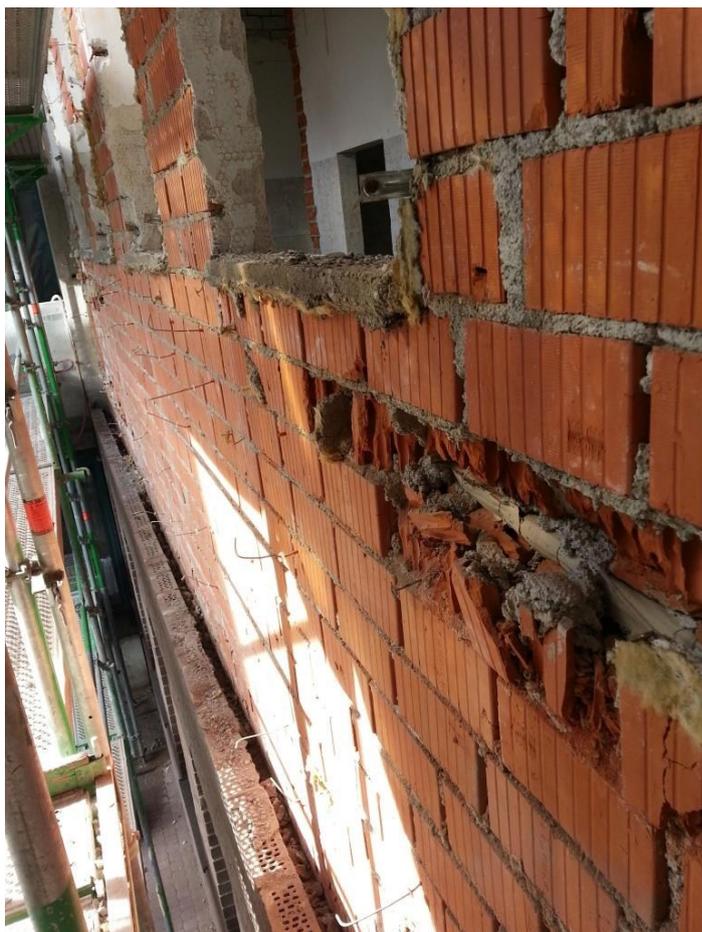
Auf statische Unzulänglichkeiten wie die instabilen Außenwände im Innenhof wurde im LSV Ausschuss am 26.03.14, Top 6Ö hingewiesen.

Auf eine mögliche Unterdeckung infolge der maroden Bestandssubstanz - umfasst Punkt 1,2 und 3 dieses TOPs - wurde im LSV Ausschuss vom 26.03.14 Top 6Ö hingewiesen.

Erläuternde Bilder zu statischen Mängeln am Gebäude:



zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.



4) Insolvenz Fa. Köhler & Köhler:

Die Insolvenz des Auftragnehmers für die Starkstromarbeiten, der Fa. Köhler & Köhler, im Frühjahr 2013 verursachte Mehrkosten infolge der Ersatzmaßnahmen im BA I (33.000 € brutto) für die Fertigstellung dieser Leistungen. Außerdem mussten die noch auszuführenden Bauabschnitte II – IV neu ausgeschrieben und vergeben werden. Aufgrund des ungünstigen Ausschreibungszeitpunktes, sowie der erheblichen Dringlichkeit der Leistungserbringung (Leistungserbringung des gesamten BA II unmittelbar nach Auftragserteilung) war die Vergabesumme um ca. 100.000 € brutto über dem noch vorhandenen Restbudget für die Bauabschnitte II–IV.

Ebenso wurden vom planenden und bauleitenden Ingenieurbüro Mehrkosten in Höhe von etwa 16.400 € für erhöhten, insolvenzbedingten Aufwand sowie für die Neuausschreibung der Leistungen geltend gemacht.

Mehrkosten gesamt durch Insolvenz Fa. Köhler & Köhler: ca. 169.000 € brutto

Im LSV Ausschuss am 03.07.2013 TOP 13NÖ wurden die Kreisräte über die Insolvenz der Elektrofirma Köhler und Köhler und über das nicht abschätzen können der daraus entstehenden Mehrkosten informiert.

5) Bauzeitverlängerung

Aufgrund der erheblichen Mehrleistungen aus den oben genannten Punkten ergibt sich aktuell eine Bauzeitverlängerung von ca. 8 Monaten gegenüber der ursprünglichen Terminplanung. Bezüglich Bauzeitenverlängerung liegen bislang keine Nachträge und nur sehr vereinzelte Mehrkostenanmeldungen der ausführenden Firmen vor. Die nachfolgend genannten Mehrkosten beruhen auf Prognosen der Fachplaner und Bauleitungen. Bei Vorliegen von Nachträgen und Mehrkostenanmeldungen ist in jedem Einzelfall über die Berechtigung zu entscheiden.

Prognostizierte Mehrkosten gesamt d. Bauzeitverlängerung: ca. 446.000 € brutto

6) Mehrkosten Brandschutz BT B

Die Mehrkosten wurden, wie obig erwähnt, bereits in der LSV-Sitzung am 26.03.2014 vorgebracht. Die damals prognostizierten Mehrkosten in der Aufstockung BT B für Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen aufgrund von Mängeln betragen 422.000 € brutto.

Mehrkosten Brandschutz BT B: ca. 422.000 € brutto

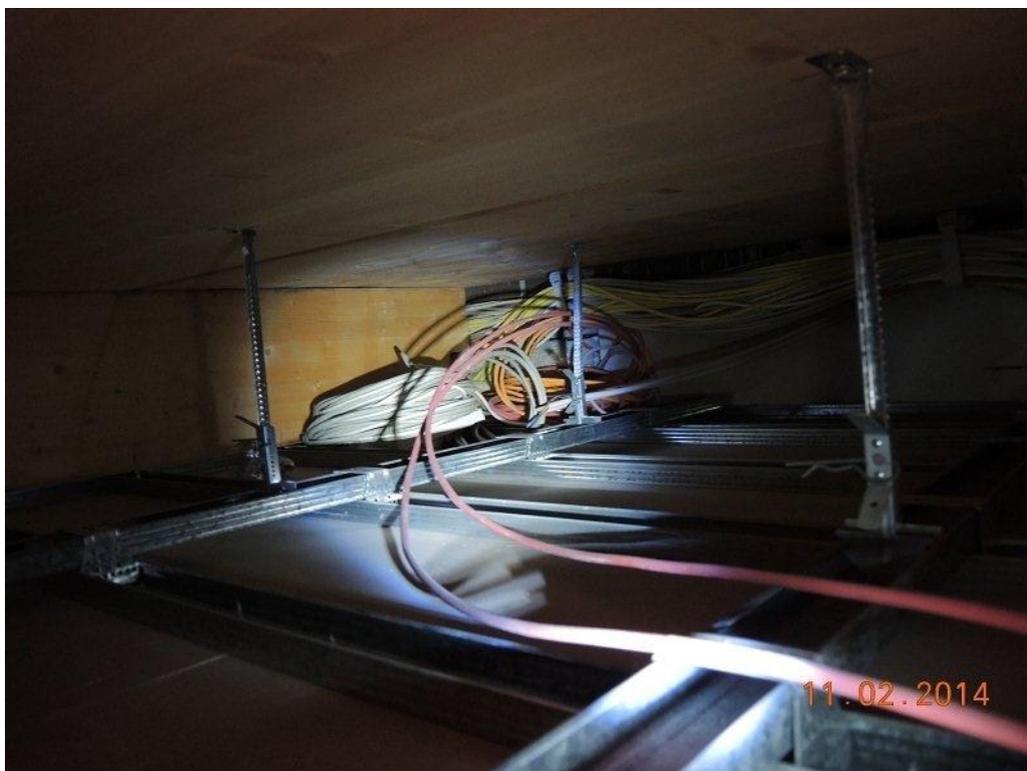
Über den aktuellen Stand der Rechtsberatung/ -prüfung zu den Brandschutzmängeln wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung berichtet.

zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Erläuternde Bilder zu Brandschutzmängel Bauteil B, Aufstockung:



zum 3. LSV-Ausschuss am 15.10.2014, TOP 6 ö
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.



Ermittlung der sich ergebenden Mehrkosten:

Die Mehrkosten aus Mängeln wie in Nr. 1) bis 6) aufgezeigt, betragen in Summe gerundet
1.811.000 € brutto

Diese Summe ist im Haushalt 2015 und 2016 zusätzlich zu veranschlagen.

Diese Mehrkosten können untergliedert werden in

- Preisindexanpassung über die Laufzeit der Maßnahme in Höhe von 655.000 €
- Sanierung der Brandschutzmängel aus Bauteil B (siehe LSV-Ausschuss vom 26.03.2014) in Höhe von 422.000 €
- „echte“ Mehrkosten, welche nicht mehr über den Puffer abgedeckt werden können, in Höhe von 734.000 €

Information zu den Sanierungsarbeiten am Flachdach der Turnhalle, Bauteil D:

Das Bauteil D, Umkleiden und Turnhalle, wird keiner Generalsanierung unterzogen, sondern brandschutzsaniert, sicherheitstechnisch erneuert, die inneren Nutzflächen werden neugestaltet und barrierefrei umgebaut, ein neuer Sportboden mit Fußbodenheizung, eine dezentrale Gebäudelüftung mit Wärmerückgewinnung wird eingebaut.

Nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit wurde die vollständige energetische Modernisierung aufgrund der hohen Investitionen und der besonders langen Amortisationszeit verworfen. 2011 wurde beschlossen, die Sanierung des Flachdachs nicht im Zuge der Generalsanierung durchzuführen, sondern bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt nachzuführen.

Auf dem Flachdach werden momentan zwei neue Lüftungsgeräte installiert und sechs neue RWA-Lichtkuppeln über Aufsatzkränze auf bestehende Unterkonstruktionen aufgesetzt. Eingriffe in die Abdichtung werden vermieden, da ein Anarbeiten an die derzeit noch dichte Altabdichtung Schäden, sprich Leckagen die sich schwerlich in Griff bekommen lassen, verursachen könnte. Zur Absturzsicherung wird eine Absperrkette auf sogenannten Sonnenschirmständern installiert, die zwei Meter vor der Absturzkante den sicheren Bereich des Daches markieren. An einigen Lichtkuppeln werden zusätzlich Anseilhaken angebracht, um zu Wartungszwecken am Dachrand eine Seilsicherung durchführen zu können.

Das mit der Generalsanierung beauftragte Architekturbüro Haindl und Kollegen wurde aufgefordert eine Kostenprognose für eine Sanierung des Flachdachs, die dafür anzuwendende Energieeinsparverordnung 2013, EnEV 2013, beinhaltend, zu erstellen. Kostendaten entstammen den Kostenkennwerten aus der BKI-Reihe, aktuellen submittierten Angeboten und abgerechneten Gebäudedaten, teilweise korrigiert um Preissteigerungsraten.

Die hierfür prognostizierten Kosten belaufen sich inklusive der Honorare auf ca. 660.000 € brutto.

Auswirkung auf Haushalt:

Durch die prognostizierten Mehrkosten ist eine Erhöhung des genehmigten Budgets von 12.826.652 € brutto um 1.810.637 € brutto auf 14.637.289 € brutto erforderlich. Nach dem derzeitigen Stand wird das genehmigte Budget um rd. 10,8 % ohne Brandschutzsanierung bzw. 14 % mit der Brandschutzsanierung überschritten.

II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Für die Kostenmehrungen am Bauvorhaben Generalsanierung Realschule Markt Schwaben wird eine Budgeterhöhung in Summe 1.810.637 € in der Haushaltsplanung 2015 und 2016 eingeplant.**
- 2. Die Kosten der Generalsanierung Realschule Markt Schwaben erhöhen sich somit von 12.826.652 € auf 14.637.289 € (darin enthalten die Kosten der Erstausstattung in Höhe von 97.680.000).**
- 3. Die neuen Gesamtkosten der Maßnahme werden im Rahmen des Haushalts 2015 beschlossen.**

gez.

Hella Rost