

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24/242-3/GUD-1694

Verantwortliche/r:
Frau Ulrike Graf

Vorlagennummer:
242/038/2010

Schulsanierungsprogramm - Sanierung Christian-Ernst-Gymnasium: Entwurfsänderung nach DABau 9.1

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	15.06.2010	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Ref. I, II, VI sowie Amt 14, 20, 24, 40

I. Antrag

Der Änderung der Entwurfsplanung für die Sanierung des Christian-Ernst-Gymnasiums im Rahmen des Schulsanierungsprogramms wird zugestimmt. Als Konsequenz aus dem erhöhten Mittelbedarf wird zugestimmt, andere (Schul-)Sanierungsmaßnahmen entgegen der derzeitigen Finanzplanung 2009 bis 2013 zeitlich zu verschieben.

II. Begründung

1. Grundsätzliche Bedarfsbegründung

Aufrechterhaltung des laufenden Schulbetriebs sowie Bewerkstelligung einer uneingeschränkten Nutzbarkeit des Christian-Ernst-Gymnasiums unter Gewährleistung der Standsicherheit und unter Umsetzung der denkmal- und brandschutzrechtlichen Auflagen.

2. Projektbeschreibung

Der gemäß DABau 5.5.3 vom 11.11.2008 beschlossene Umfang der Sanierungsarbeiten wird im Wesentlichen in folgenden Bereichen erweitert:

Ungenügende Tragsicherheit von Stahlbetondecken: 198.500,- €

- Anlass: ungenügende Tragsicherheit von Stahlbetondecken insbesondere in den Fluren – im Vorfeld keine Verdachtsmomente
- Folge: Kompensation durch Einbau von Stahlträgerrosten unter den StB-Decken

Wiederausbau des gesamten Dachgeschosses: 736.565,- €

- Anlass: ungenügende Tragsicherheit der Stahlbetondecke über 2.OG (Fußboden des Dachgeschosses) sowie keine zulassungskonforme Unterkonstruktion des bestehenden Raumabschlusses in F30 – im Vorfeld keine Verdachtsmomente
- Folge: Vollständige Entkernung → Einbau von Stahlträgerrosten auf und unter der Decke sowie Ergänzung der Zangenlage als UK für neuen Raumabschluss → Optimierung der Raumzuschnitte entsprechend den heutigen Erfordernissen (Schaffung von 20% mehr Hauptnutzfläche)

Anmietung / Schaffung von weiteren Unterrichtsräumen im Stadtgebiet 81.500,- €

- Anlass: zusätzliche Eingangsklassen sowie bedingt durch ungenügende Tragsicherheit nicht erfolgte Fertigstellung des Dachgeschosses im Ostflügel
- Folge: Erweiterung des Containerdorfes

<u>etappenweise Räumung / Entrümpelung des Schulgebäudes</u>	<u>195.500,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Anlass: Komplexität (räumliche Enge, 3 Konzertflügel, 30 Klaviere, Auslagerung auf 5 Liegenschaften) sowie Ummengen an Entrümpelungsgut ○ Folge: Beauftragung von externen Umzugsplanern zur Erstellung der Ausschreibung der Umzugsleistung sowie Koordination des Umzuges vor Ort 	
<u>Schadstoffsanierung</u>	<u>39.500,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Anlass: u. a. asbesthaltige Fußbodenaufbauten, Fensterbänke, Brandschutzklappen – im Vorfeld keine Verdachtsmomente ○ Folge: Beauftragung von Ingenieuren / Fachfirmen zur fachgerechten Entsorgung 	
<u>Umsetzung des Sicherheitskonzeptes</u>	<u>69.000,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Anlass: Amoklauf in Winnenden und Ansbach ○ Folge: Erstgespräche mit Schulleitung, Amt 40 und Sicherheitsexperten der Polizei → Umsetzung der technischen Komponenten des individuellen Sicherheitskonzeptes am CEG, wie z. B. Türverriegelung, Funktionserweiterung ELA-Anlage 	
<u>Nachhaltige Instandsetzung der historischen Kastenfenster</u>	<u>372.500,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Anlass: Auflagen des Bay. Landesamt für Denkmalpflege → Inaussichtstellung einer Gesamtförderung aller Sanierungsmaßnahmen beim CEG in Höhe von 300.000,- € ○ Folge: nachhaltige und umfassende Instandsetzung aller historischen Kastenfenster der Unterrichtsräume zur Fahr-, Henke- und Raumerstraße in Abhängigkeit der Gewährung des Zuschusses 	
<u>Abdichtungsarbeiten der Kellerwände</u>	<u>180.000,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Anlass: umfangreichere Abdichtungsarbeiten der Kellerwände – entgegen den im Vorfeld durch Gutachter festgestellten Bedarf ○ Folge: aufwendige Injektageabdichtung sowie mit Außenabdichtung einhergehende Pflasterarbeiten (Lehrerparkplatz) und Neuanlage der Grünflächen 	
<u>Planungsleistung</u>	<u>492.318,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Erhöhter Planungsaufwand von Statiker, Architekten, SiGeKo sowie höherer anrechenbare Baukosten bedingen höhere Honorarzahungen; Beauftragung von weiteren Restauratoren, Gutachtern, Prüfinstituten 	
<u>Sonstiges</u>	<u>85.000,- €</u>
<ul style="list-style-type: none"> ○ Austausch Vollverdunkelungsanlagen in den naturwissenschaftlichen Räumen ○ Mehraufwand bei Fußbodenaufbau der Holzbalkendecke vor Neuverlegung Bodenbelag für Austausch der lastverteilenden Schalung 	

Diese aufgelisteten Mehrkosten des erweiterten Sanierungsumfanges beim CEG ergeben in Summe 2,45 Millionen €.

Die Zusammenstellung der Mehrkosten mit ergänzenden Erläuterungen ist diesem Beschluss als Anlage beigefügt. Abzüglich der zu erwartenden Förderungen (FAG, LfD) in Höhe von 832.000,- € betragen die Mehrkosten 1.618.000,- €.

Prozentuale Mehrkosten laufender Maßnahmen im ssp:

Bei 4 sich in Planung bzw. Ausführung befindlichen Maßnahmen im Schulsanierungsprogramm werden gemäß Grafik 1 die Kostenansätze der jeweiligen DABau-Beschlüsse zum jetzigen Zeitpunkt um 1-2% überschritten.

Lediglich bei der Sanierung der Turnhalle des Marie-Therese-Gymnasiums ist voraussichtlich eine Erhöhung um 5% zu erwarten.

Maßnahme	Kostenansatz	Kostenprognose	Über-/Unterschreitung
Büchenbach, Schule	2.690.000 €	2.690.000 €	0%
SFZ, Schule	2.757.000 €	2.807.000 €	1,8%
SFZ, Turnhalle	1.228.000 €	1.228.000 €	0%
Berufsschule, kaufm. Trakt	3.405.800 €	3.405.800 €	0%
CEG	5.687.002 €	8.137.002 €	43,1%
FRS	3.079.000 €	3.120.000 €	1,3%
HHS-Hauptschule	2.041.000 €	2.067.000 €	1,3%
HHS-Grundschule	2.587.000 €	2.587.000 €	0%
MTG-Turnhalle	1.234.000 €	1.304.000 €	5,7%
Grundschule Tennenlohe	1.715.151 €	1.715.151 €	0%

Grafik 1: prozentuale Mehrkosten gegenüber Kostenansatz DABau-Beschluss (Entwurfsplanung)

Sanierungskosten je „m²_{NGF}“ im Vergleich zu anderen Maßnahmen im ssp:

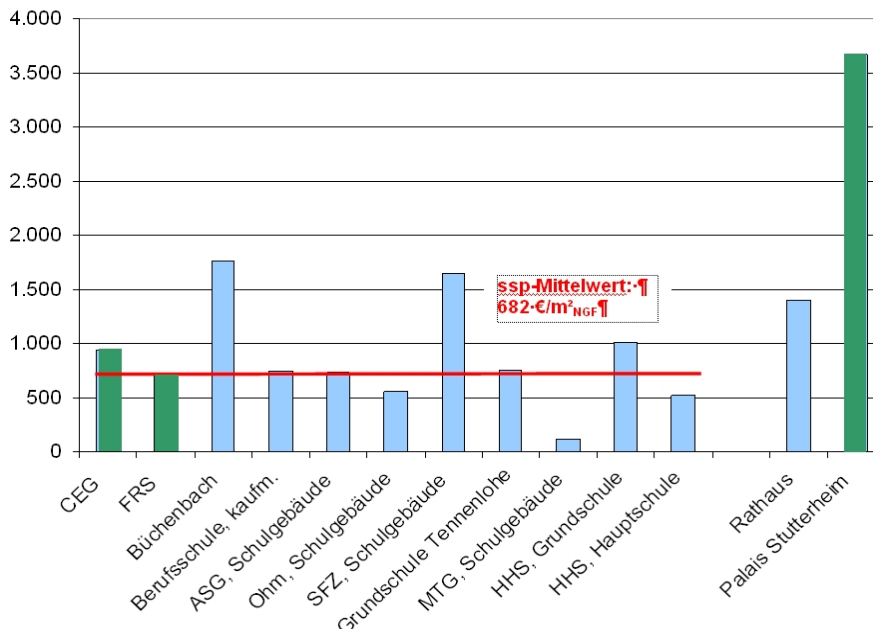
Die Sanierungskosten (KG 100-700) der Entwurfsplanung – mit einem Kostenansatz von 5.687.002,- € – beliefen sich bei Umrechnung je m²-Nettogeschossfläche des CEG auf 655 €/m²_{NGF}.

Mit der Erweiterung des Sanierungsumfanges – gemäß DABau 9.1 mit einem Investitionsvolumen von 2.450.000,- € – erhöhen sie sich auf 937 €/m²_{NGF}.

In nachfolgender Grafik 2 wurden neben dem CEG mit 937 €/m²_{NGF} 11 vergleichbare Schulgebäude (ohne Turnhallen) des Schulsanierungsprogramms exemplarisch dargestellt. Der Mittelwert dieser 11 Schulen liegt bei 682 €/m²_{NGF}.

Im Vergleich dazu: Generalsanierungen Rathaus mit 1.395 €/m²_{NGF} sowie Palais Stutterheim mit 3.674 €/m²_{NGF}.

Die Sanierung des CEG bewegt sich mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 8.122.000,- € trotz der ungenügenden Tragsicherheit der Geschossdecken, der denkmalschutzrechtlichen sowie brandschutztechnischen Auflagen im Rahmen der Sanierung anderer Schulgebäude des Schulsanierungsprogramms der Stadt Erlangen.



Grafik 2: Sanierungskosten (KG100-700) in € pro m²_{NGF}

Legende: dunkle Säule = unter Denkmalschutz stehende Liegenschaften

3. Zeitplan

Der Zeitplan sieht folgende Eckdaten vor:

bis Pfingsten 2010:

- planmäßige Fertigstellung des 2. BA trotz des erweiterten Sanierungsumfanges in diesem Bauabschnitt

bis Februar 2011:

- planmäßige Fertigstellung des 3. BA bis zum doppelten Abiturjahrgang sowie planmäßige Auflösung des Containerdorfes trotz des erweiterten Sanierungsumfanges in diesem Bauabschnitt

Sommerferien 2011:

- planmäßige Sanierung der beiden Treppenhäuser

außerplanmäßige Maßnahmen in 2012:

- Wiederausbau Ostflügel des Dachgeschosses mit 12 Musikkabinen – Nutzung der 3 Geschosse im Wohnturm des Frankenhofes als Ersatzräumlichkeiten für den Instrumentalunterricht bis Ende 2012 (d.h. 3 Jahre länger als zu Sanierungsbeginn konzipiert)
- Nachhaltige Instandsetzung der historischen Kastenfenster in Abstimmung mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Verschiebung der Sanierung der Gebäudehülle (Fassade, Dachrinnen, Kaminköpfe) mit einem Investitionsvolumen von 350.000,- € von 2010 auf 2012

4. Ressourcen

Investitionskosten:	2.450.000,- €	bei IPNr.: 217B.401A
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	832.000,- €	bei Sachkonto: 217B.611ES

Weitere Ressourcen

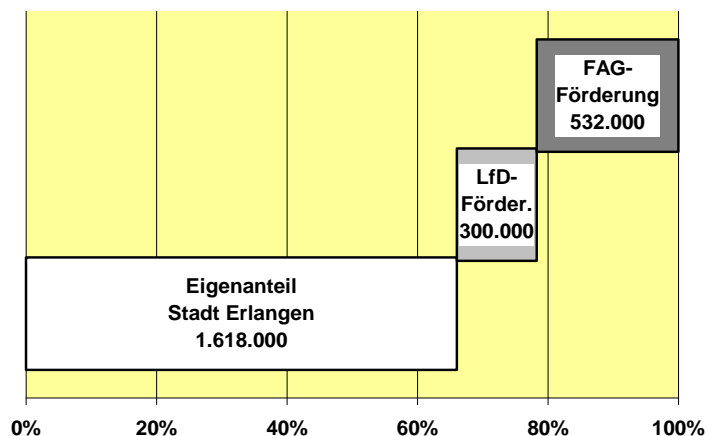
Stellungnahme Kämmerei:

Aufgrund der derzeitigen und auch künftigen schwierigen Finanzlage der Stadt Erlangen wird es unumgänglich sein, dass im Investitionsprogramm 2009 bis 2013 für 2011 ff vorge-sehene Maßnahmen des Schulsanierungsprogramms zeitlich gestreckt werden müssen, da für die Maßnahmenenerweiterung CEG erhebliche zusätzliche Mittel in den Jahren 2011 und 2012 erforderlich sind.

Dier Investitionskosten belaufen sich auf 2.450.000,- €.

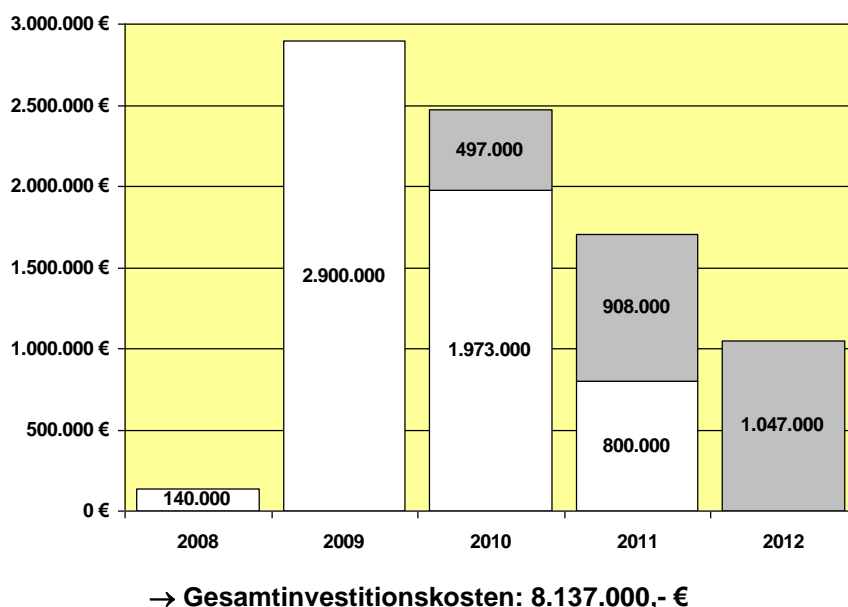
In Verrechnung mit den korrespondierenden Einnahmen über:

- FAG in Höhe von ca. 532.000,- € sowie über
 - die Bay. Landesstiftung für Denkmalschutz in Höhe von ca. 300.000,- €
- reduziert sich der Eigenanteil der Stadt Erlangen auf 1.618.000,- € (vgl. Grafik 3).



Grafik 3: Eigenanteil Stadt Erlangen + korrespondierende Einnahmen = Investitionskosten mit 2,45 Mio

Verteilung der bewilligten und geplanten Investitionskosten für das CEG über die Haushaltsjahre 2008-2012 (vgl. Grafik 4):



Grafik 4: Verteilung der bewilligten und geplanten Investitionskosten über die Haushaltsjahre 2008-2012

Legende: graue Säule = Mehrkosten in einer Gesamthöhe von 2,45 Mio €
 weiße Säule = bereits für 2008-2009 bewilligte bzw. 2009 für 2010-2011 angemeldete Haushaltsmittel

Deckungsvorschlag für HH-Jahr 2010:

Haushaltsmittel in Höhe von 497.000,- € sind auf IPNr.: 251A.403 (Umbau Stadtarchiv) und 252.402 (Siemens Med.Archiv) vorhanden. Die Mittelbereitstellung wird im BWA am 15.6.2010 sowie im HFGA am 23.6. 2010 begutachtet und soll im StR am 24.6.2010 beschlossen werden.

Die Haushaltsmittel in Höhe von 908.000,- € für 2011 und 1.047.000,- € für 2012 werden zum Haushalt 2011 angemeldet.

Der Antrag auf Nachförderung gemäß „FAG – Finanzausgleichgesetz“ wird basierend auf den bereits geführten Vorgesprächen bei der Regierung von Mittelfranken im Juni 2010 gestellt.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

„Wiederausbau des Ostflügels zu Musikkabinen im Dachgeschoss“:

Der Wiederausbau des gesamten Dachgeschosses beläuft sich auf 736.000,- € (Baukosten, KG 300-400), davon wird nahezu die Hälfte (355.550,- €) alleinig für den Wiederausbau des Ostflügels zu Musikkabinen benötigt.

Dieser Wiederausbau des Ostflügels wurde einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung gegenüber einem Neubau unterzogen. Die Kosten stellen sich wie folgt dar:

Wiederausbau Ostflügel zu Musikkabinen:

Hochbau (KG 300)	355.500,- €
Haustechnik (KG 400)	100.000,- €
Honorare (KG 700)	92.000,- €
<u>gesamt</u>	<u>547.000,- €</u>
<u>abzüglich FAG-Förderung</u>	<u>-185.000,- €</u>
<u>gesamt (Eigenanteil der Stadt)</u>	<u>362.000,- €</u>

Neubau (z.B. nördlich des IZZB-Neubaus):

Hochbau + Haustechnik (KG 300+400)	355.500,- €
Außenanlagen	30.000,- €
Honorare (KG 700)	130.000,- €
<u>gesamt</u>	<u>772.000,- €</u>
<u>abzüglich FAG-Förderung</u>	<u>-238.000,- €</u>
<u>zuzüglich „ohnehin-Kosten im DG“</u>	<u>182.000,- €</u>
<u>gesamt (Eigenanteil der Stadt)</u>	<u>715.000,- €</u>

Die Gegenüberstellung zeigt, dass der Wiederausbau des Ostflügels lediglich mit 362.000,- € zu veranschlagen ist, ein Neubau jedoch mit 715.000,- €.

Die beim Neubau zusätzlich erforderliche Grundstücksfläche wurde hierbei nicht in Ansatz gebracht

Anlagen: Zusammenstellung der Mehrkosten mit ergänzenden Erläuterung

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang