



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-29/21-26	
Datum	12.05.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	18.05.2021	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	10.06.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	15.06.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	24.06.2021	beschließend

Betreff:

Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule – Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim am Main; hier: Erhöhung Projektbudget

Bezug: DS-Nr. 234/16-21 Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule -Sophie-Opel-Schule- Rüsselsheim am Main; hier Aktueller Sachstand und Abschluss der Vorentwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund von Projektänderungen und unvorhergesehenen Ereignissen das bisher für das Projekt Sophie-Opel-Schule, Kooperative Gesamtschule, Neubau und Bestandsanierung, zur Verfügung gestellte Gesamtbudget in Höhe von 43,6 Mio. EURO nicht ausreichend ist und um 5,3 Mio. EURO (Bau- und Planungskosten 3,65 Mio. EURO und Risikopuffer 1,65 Mio. EURO) auf 48,9 Mio. EURO angepasst werden muss.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für die Errichtung der neuen Kooperativen Gesamtschule – Sophie-Opel-Schule, Rüsselsheim am Main, das Gesamtbudget um rd. 5,3 Mio. EURO (Bau- und Planungskosten 3,65 Mio. EURO und Risikopuffer 1,65 Mio. EURO) auf insgesamt 48,9 Mio. EURO zu erhöhen.

Begründung:

A. Ziel

Ziel ist der erfolgreiche Abschluss der Baumaßnahme im aktuellen Terminplan, unter Berücksichtigung der umfangreichen Projektänderungen und der unvorhergesehenen Maßnahmen (z.B. statische Maßnahmen der Bestandsdecke, Instandsetzung der Risse in der Bestandsdecke, Ertüchtigung der Wandoberflächen im Bestandsgebäude), durch Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel.

B. Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2017 (DS Nr. 234/16-21) beschlossen, dass auf Basis der Vorentwurfsplanung die Maßnahme „Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule – Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim am Main“ inklusive der Ersatzsportanlage für ein Gesamtbudget von 43,6 Mio. EURO durchgeführt wird.

Darin enthalten waren rund 1,6 Mio. EURO Risikopuffer / Baupreissteigerung etc.

In gleicher Drucksache wurde unter Punkt F Kosten/Folgekosten darauf hingewiesen, dass der Risikopuffer mind. 15 % der Gesamtsumme betragen sollte. Der Risikopuffer hätte dann 6,54 Mio. EURO betragen.

Im Rahmen der DS. 806/16-21, Kostenüberwachung von größeren Projekten, wurde bereits im Dezember 2020 darauf hingewiesen, dass bei der Sophie-Opel-Schule das Budget nicht ausreichen wird.

Der Beschluss des Budgets erfolgte aufgrund der Vorentwurfsplanung. Zu diesem Zeitpunkt handelt es sich bei den Kosten lediglich um eine Kostenschätzung. Eine Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung und umfasst noch nicht alle Faktoren, die zur Erreichung des Projektziels erforderlich sein können. Gemäß einschlägiger Literatur differiert die Kostengenauigkeit zwischen Vorentwurf und Entwurf bei ca. $\pm 10\%$.

C. geänderte Anforderungen

Im fortgeschrittenen Bauablauf hat sich aufgrund unvorhersehbarer erforderlicher Maßnahmen und den umfangreichen Projektänderungen gezeigt, dass das genehmigte Budget in Höhe von 43,6 Mio. EURO nicht ausreichend ist.

Projektänderungen

Durch die umfangreichen Projektänderungen nach Beschluss des Budgets, wie z.B. Medienentwicklungsplan (DS. 641/16-21), Inklusion (DS. 356/11-16), Umzugsleistungen, Mobilität, und Sonstiges wurden bereits rund 2,71 Mio. EURO Mehrkosten verursacht.

weitere Kosten

Die Sanierung eines denkmalgeschützten Bestandsgebäudes bringt unvorhergesehene Risiken und Schwierigkeiten mit sich. Trotz der sorgfältigen Bestandsanalyse sowie detaillierter Planung sind im Zuge der Rückführung des Bestandsgebäudes in den Rohbauzustand unvorhergesehene Umstände aufgetreten, wie zum Beispiel die zusätzlichen Maßnahmen auf Grund von statischen Problematiken an der Bestandsdecke, diverse Instandsetzung im Zuge der ingenieurtechnischen Kontrolle sowie Sanierungen diverser Rissbildungen.

Weitere Kosten ergeben sich durch die notwendige Ertüchtigung der Wandoberflächen, die im Zuge der Vorbereitung der Malerarbeiten festgestellt wurden. Der vorhandene Untergrund war entgegen der bisherigen Annahme nicht tragfähig. Im Bestandsgebäude mussten daher die Wandoberflächen, bzw. deren Aufbau vollumfänglich erneuert werden.

Hinzu kommen Kosten für Maßnahmen wie Sanierung der historischen Treppe, fehlende Unterfangung, usw. (siehe Kostenaufstellung unter F).

Die Kosten dafür betragen 1.84 Mio. EURO.

Elektroplanung-/Ausführung:

Zudem hat sich während der Ausführung der Neubauten herausgestellt, dass auf Grund der mangelhaften Leistung des Elektro-Fachplaners diverse Leistungen weder in der Planung noch in der Budgetierung enthalten waren. Diese beinhalten die gesamte Elektro-Verrohrung und Zuleitungskabel im Außenbereich, sowie die Nachtauskühlung.

Die Kosten hierfür betragen rund 750.000 EURO.

D. Umgang mit den geänderten Anforderungen

Projektänderungen:

Die Projektänderungen waren aufgrund verschiedener Beschlüsse und Entwicklungen (wie z.B. Medienentwicklungsplan, Inklusion, etc.) für eine vollumfängliche pädagogische Nutzung und Arbeitsweise der Schule erforderlich.

Im Rahmen des kommunalen Schulmobilitätskonzepts wurde für die Sophie-Opel-Schule ein Schulmobilitätsplan entwickelt, der bereits vorausschauend berücksichtigt wurde.

weitere Kosten:

Hierbei handelt es sich um die typischen Baupreissteigerungs- / Risikokosten, die bei einem Projekt dieser Größenordnung unvermeidbar sind.

Elektroplanung-/Ausführung

Die mangelhafte Planungsleistung des Fachplaners führt dazu, dass Leistungen bei der Ausschreibung und somit auch bei der Vergabe nicht enthalten waren. Die Leistungen sind jedoch zwingend erforderlich, damit die Gebäude elektrotechnisch funktionieren. Diese Kosten wären bereits in der Kostenschätzung enthalten gewesen, wenn die Leistungen vom Fachplaner nicht vergessen worden wären und das Budget wäre entsprechend höher veranschlagt worden. Schadensersatz beim Fachplaner wird in Form von Honorarkürzungen geltend gemacht.

E. Alternativen

Aufgrund des Baufortschritts und des Ausschreibungsstands (über 90 % der Gesamtleistungen sind bereits ausgeschrieben und vergeben) sind Änderungen an den Projektanforderungen ohne zusätzlichen zeitlichen und finanziellen Verzug nicht mehr möglich. Daher ist keine Alternative zur Budgeterhöhung gegeben.

F. Kosten

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich mit allen geänderten Anforderungen auf 48,9 Mio. EURO. Diese teilen sich auf wie folgt:

Kosten Projektänderungen:

Thema	Maßnahmen	gerundet
Medienentwicklungsplan	Aktive und passive Komponenten, zusätzliche notwendige Leistungen	1.260.000 €
Inklusion	Zwei-Sinne-Prinzip, taktile Bodenbeläge, induktive Höranlage, barrierefreie zusätzliche Zuwegung Ganztagsgebäude inkl. Honorar für Planung	330.000 €
Umfangreiche Umzugsleistungen	Umzüge /Umzugsmanagement inkl. Honorar	200.000 €
BOS-Anlage	Funkfeldmessung fiel negativ aus (dies ist erst nach Erstellung des Rohbaus möglich)	135.000 €
Klassenraumtüren Jahrgangshäuser	Zusätzliche Anforderung im Projektablauf inkl. Honorar für Planung	120.000 €
Möblierungen	weitere Möblierung musste ausgetauscht werden	75.000 €
Einbruchmeldeanlage (EMA) Bestand Verwaltung	Zusätzliche Anforderung, obwohl Verwaltung im OG.	20.000 €
Sportgeräte / Erstausrüstung	Die vorhandenen Geräte (Reckstangen, Netzmasten , Basketballkörbe, etc.) waren nicht mehr brauchbar, bzw. mussten neu angeschafft werden.	60.000 €
Mobilität	Schulmobilitätsplan, z.B. zusätzliche Fahrradabstellanlagen, incl. Überdachungen	300.000 €
Sonstige Änderungen	z.B. Offenhaltung Brandschutztüren / Sichtfenster	210.000 €
Gesamt		2.710.000 €

weitere Kosten (teilweise bereits erfolgt):

Thema	Maßnahmen	gerundet
Putz Bestand	Ertüchtigung Wandoberflächen	450.000 €
Statik und Risse	Statische Maßnahmen / Instandsetzung Risse im Bestandsgebäude	250.000 €
Sanierung historische Treppe (Denkmalschutz)	Sanierung erforderlich,	85.000 €
Eingangsbereich	Vorplatz des Haupteingangs Bestandsgebäude	85.000 €
Verbau/Wasserhaltung/ Unterfangung fehlte inkl. Bauzeitenverlängerung	Notwendigkeit zur Errichtung des Ganztagsgebäude erst nach Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes ersichtlich	280.000 €
Entwässerung Schulfläche	Errichtung der zusätzlichen Rigolen auf Grund der Überlastung der Kanäle	250.000 €
Sonstige	Baupreissteigerungen / Vergabeverluste / Nachträge	440.000 €
Gesamt		1.840.000 €

Elektroplanung-/Ausführung:

Die Kosten für die Nachträge der Elektroleistungen betragen rund 750.000,- EURO.



Fehlende Unterfangung Bestandsgebäude Westflügel



Historische Treppe

Gesamtkosten

Budget DS Nr. 234/16-21	
Projektkosten gem. Kostenschätzung	41.950.000 €
Baupreissteigerung / Risikopuffer	1.650.000 €
	43.600.000 €
Erhöhung Projektbudget	
Projektkosten gem. Kostenschätzung	41.950.000 €
Projektänderungen* ¹	2.710.000 €
Weitere Kosten* ¹	1.840.000 €
Elektroplanung/-Ausführung* ¹	750.000 €
Erforderlich für Projekt ohne Risikopuffer	47.250.000 €
Budgeterhöhung (Unter Berücksichtigung vorhandenes Budget)	3.650.000 €
Risikopuffer (von Ur-Budget DS Nr. 231/16-21)	1.650.000 €
Gesamtbudgeterhöhung	5.300.000 €
Gesamtbudget	48.900.000 €
Abzüglich Fördermittel	
DigitalPakt Schule, voraussichtlich	- 700.000 €
Saldo	48.100000 €

*¹ teilweise erfolgt

G. Termine

Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich wie geplant Ende 2022 fertiggestellt sein. Der Teilbereich Ganztagsgebäude/Mensa wird nicht wie geplant im Sommer 2022, sondern erst Ende 2022 fertig sein.

H. Finanzierung

Für den Gesamtausgabebedarf sind derzeit für die Neubauten und der Bestandsanierung insgesamt Mittel in Höhe von 43,6 Mio. EURO im Investitionsprogramm (Investitions-Nr. 03052850AA) veranschlagt. Aufgrund der Projektänderungen, der erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen und restlichen Risiken im Bestand sowie Ganztagsgebäude und Sporthalle sind weitere 5,3 Mio. EURO erforderlich. Diese werden für den Finanzhaushalt 2022 ff angemeldet.

Für die Projektänderungen, die sich aus dem Medienentwicklungsplan ergeben haben, sind derzeit rund 700.000 EURO über das Förderprogramm DigitalPakt Schule förderfähig. Der Förderantrag ist zurzeit in Bearbeitung und wird bis Ende des Jahres 2021 gestellt.

I. Auswirkung auf Dritte

Durch die verspätete Fertigstellung des Ganztagsbereichs/Mensa, muss das Interim I (Siedlerplatz) bis Ende 2022 stattdessen weiter genutzt werden (ca. 6 Monate).

J. Klima

Keine direkte Auswirkung auf das Klima.

Rüsselsheim am Main, den 12.05.2021

Udo Bausch
Oberbürgermeister