



Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-66/21-26</b>	
Datum	17.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.08.2021	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.09.2021	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	14.09.2021	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021	beschließend

**Betreff:**

**Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung  
hier: weitere Erhöhung Projektbudget**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

**A. Kenntnisnahme**

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass mit der [DS-28/21-26](#) (Alexander von Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung; hier: Erhöhung Projektbudget) bereits eine Budgeterhöhung von 6,2 Mio Euro prognostiziert wurde und die Bereitstellung entsprechend beschlossen werden sollte.
2. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass die Prognose hinsichtlich der Höhe des zusätzlichen Budgets nunmehr eingetreten ist und das mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2021 zur [DS-28/21-26](#) um 2 Mio. Euro gekürzte Budget nunmehr in vollem Umfang benötigt wird.
3. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt abschließend zur Kenntnis, dass die Mittel in Höhe von 2 Millionen Euro aufgrund von Projektänderungen und Preissteigerungen benötigt werden.

**B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für das Projekt Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung, Rüsselsheim am Main, das Gesamtbudget um 2,0 Mio. Euro auf insgesamt 40,8 Mio. Euro zu erhöhen.

**Begründung:**

**A. Ziel**

Ziel ist der erfolgreiche Abschluss der Baumaßnahme im aktuellen Terminplan, unter Berücksichtigung der erforderlichen Projektänderungen aufgrund von Bestandsrisiken im

Hauptgebäude und die Deckung der erhöhten Preissteigerungen in Folge der Pandemie durch Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel.

## B. Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2017 (DS-235/16-21), Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung; hier: Aktueller Sachstand und weiteres Verfahren nach Abschluss der Entwurfsplanung) beschlossen, dass auf Basis der Entwurfsplanung die Maßnahme „Ergänzungsneubau und Sanierung an der Alexander-von-Humboldt-Schule“ für ein Gesamtbudget von 34,6 Mio. EURO durchgeführt wird. Darin enthalten waren rd. 5 Mio. Euro Risikopuffer/Baupreissteigerung, etc.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.06.2021 ([DS-28/21-26](#), Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung; hier: Erhöhung Projektbudget) beschlossen, dass die beantragte Budgeterhöhung i.H.v. 6,2 Mio. EURO (Bau- und Planungskosten 3,16 Mio. EURO für die erweiterte Schadstoffsanierung und Risikopuffer 3,04 Mio. EURO) nicht im vollem Umfang verabschiedet wird. Von dem beantragten Risikopuffer wurden 2,0 Mio. EURO gekürzt und somit das Budget um lediglich 4,2 Mio. EURO (Bau- und Planungskosten 3,16 Mio. EURO und Risikopuffer 1,04 Mio. EURO) auf nunmehr insgesamt 38,8 Mio. EURO erhöht. Durch die Kürzung im Beschluss und durch die geänderten Anforderungen wird nun eine erneute Projektkostenerhöhung um 2,0 Mio. EURO erforderlich.

## C. geänderte Anforderungen

Im fortgeschrittenen Bauablauf hat sich aufgrund des Eintritts weiterer Bestandsrisiken und den erhöhten Preissteigerungen gezeigt, dass das genehmigte Budget für den Ergänzungsneubau und für die Sanierung des Hauptgebäudes in Höhe von insgesamt 38,8 Mio. EURO, wie bereits in DS Nr. 28/21-26 dargelegt, nicht ausreichen wird.

### Bestandsrisiken

Bei der Sanierung des Bestandsgebäudes haben sich weitere unvorhergesehene Risiken und Schwierigkeiten ergeben. Nach Rückbau der Holzverschalungen für die Rippendeckensanierung und nach Rückbau der Putzverkleidung für die Schadstoffsanierung ist ein mangelhafter konstruktiver Brandschutz der Bestandsmauerwerkswände im oberen Deckenanschluss zu Tage gekommen.



Nach Rückbau der Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wänden ist darüber hinaus in Teilbereichen ein mangelhafter baulicher Zustand der Bestandsmauerwerkswände zu Tage

gekommen, dessen Ausmaß erst nach vollständiger Entfernung des Putzbelags im Zuge der Schadstoffsanierung bis ca. Oktober 2021 erkennbar sein wird.



Nach Rückbau der Holzverschalungen für die Rippendeckensanierung ist des Weiteren in Teilbereichen ein mangelhafter baulicher Zustand der unteren Ansicht der Dächer zu Tage gekommen, dessen Ausmaß erst nach vollständiger Entfernung des oberen Dachbelags im Vorbereitung zu den Dachdeckerarbeiten ab ca. November 2021 erkennbar sein wird.



Nach Rückbau der Holzverschalungen wurde im südlichen Gebäudeteil von der Objektüberwachung und vom Statiker „Gefahr in Verzug“ gemeldet, da über das bis dahin bekannte Schadensausmaß hinaus eine massive Beeinträchtigung der Standsicherheit der Decken und der gesamten Gebäudeteile festgestellt wurde, einhergehend mit einer erheblichen Verkehrsgefährdung durch herabstürzende Bauteile.

Die Kosten für die kurzfristigen Unterstützungsmaßnahmen aufgrund der „Gefahr in Verzug“, dem notwendigen Rückbau der darunter befindlichen Sanitäreinrichtungen und der vorgezogenen vollumfänglichen Not-Instandsetzung der einsturzgefährdeten Bereiche übersteigen die bis dahin im Budget eingestellten Kosten i.H.v. 310.000 € brutto um voraussichtlich weitere ca. 750.000 € brutto. Dieser Betrag wird bis auf ca. 80.000 € weitestgehend über den zuletzt mit DS Nr. 28/21-26 genehmigte Risikopuffer in Höhe von 1,04 Mio. EURO beglichen (siehe Zusammenfassung).

### Erhöhte Preissteigerungen

Ein weiteres schwer einzuschätzendes Risiko ist die derzeit überhöhte Baupreissteigerung in Folge der Pandemie. Bis zur geplanten Fertigstellung des Gebäudes in 2 Jahren (Mitte 2023) wurde zwar vorsorglich eine Baupreissteigerung von 4% in der Budgeterhöhung berücksichtigt (üblich waren bisher lediglich 2,1%), jedoch zeigen sich aktuell extreme Preissprünge im zweistelligen Prozentbereich in verschiedenen Baumaterialien an, die sich bereits negativ auf die laufenden Vergaben auswirken (Risiko Vergabeverluste).

### Zusammenfassung

Vergabeverlust Rohbau- u. Stahlbauarbeiten und Schadstoffsanierung (DS-52/21-26)	ca. 370.000 € (wurde durch Risikopuffer kompensiert)
eingetretenes Bestandsrisiko der einsturzgefährdeten südlichen Gebäudeteile	ca. 750.000 € (wurde bis auf ca. 80.000 € durch Risikopuffer kompensiert)
<b>Summe</b>	<b>ca. 1.120.000 €</b>

Der mit DS Nr. 28/21-26 genehmigte Risikopuffer in Höhe von 1,04 Mio. EURO ist somit bereits vollständig aufgebraucht. Es verbleibt ein Restbetrag von ca. 80.000 EURO, der über einen neuen Risikotopf ausgeglichen werden muss:

Restbetrag eingetretenes Bestandsrisiko der einsturzgefährdeten südlichen Gebäudeteile	ca. 80.000 € (aktuell kein ausreichender Risikopuffer vorhanden)
Vergabeverlust Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten (Drucksache für die Vergabe voraussichtlich in gleicher Sitzung)	ca. 139.500 € (aktuell kein ausreichender Risikopuffer vorhanden)
Mögliche Vergabeverluste zu bisher unbeauftragten Gewerken i.H.v. 8.780.000 € (gemäß Kostenstandbericht 31.07.2021)	??? €

## **D. Umgang mit den geänderten Anforderungen**

### Bestandsrisiken

Auch wenn die Notwendigkeit erst zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt wurde, ist die Instandsetzung des konstruktiven Brandschutzes der oberen Mauerwerksanschlüsse und die Ertüchtigung der Bestandsmauerwerkswände und der Dächer für die weitere Nutzung des Hauptgebäudes unabdingbar.

Die Kosten für die Bestandsrisiken werden im Zuge des Rückbaus aktuell und fortlaufend vom Planerteam untersucht und bewertet. Eine genaue Aussage zur Höhe der Kosten für die Instandsetzungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen ist aus diesem Grund zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

## Erhöhte Preissteigerungen

Auch wenn die aktuellen Preissteigerungen erst als Folge der Pandemie und den damit verbundenen Lieferengpässen auftreten, ist die Beauftragung der ausstehenden Gewerke für die Fertigstellung des Hauptgebäudes unabdingbar.

## **E. Alternativen**

Die Kosten für einen alternativen Komplettabbruch des Hauptgebäudes und Erstellung eines Neubaus wurden im Rahmen einer Grobkostenschätzung vom Objektplaner Ende 2020 beleuchtet. Aufgrund der Abbruchkosten für das Hauptgebäude und der Erstellungskosten für einen Neubau, sowie der Bauzeitenverlängerung um ca. 2,5 bis 3 Jahre, würden die Kosten mind. 30 Mio. EURO betragen.

## **F. Kosten**

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich mit allen geänderten Anforderungen auf voraussichtlich 40,8 Mio. EURO. Diese teilen sich auf wie folgt:

<b>Budget DS Nr. 235/16-21</b>	
Projektkosten gem. Kostenberechnung	29.600.000 €
Baupreissteigerung / Risikopuffer	5.000.000 €
	<b>34.600.000 €</b>
<b>Erhöhung Projektbudget DS Nr. 28/21-26</b>	
Bau- und Planungskosten	3.160.000 €
Risikopuffer	1.040.000 €
	<b>38.800.000 €</b>
<b>Weitere Erhöhung Projektbudget</b>	
Baupreissteigerung + Risiko Bestand	2.000.000 €
<b>Gesamtbudgeterhöhung</b>	<b>40.800.000 €</b>
<b>Bewilligte Fördermittel</b>	
KIP II Bestandsgebäude	- 6.251.739 €
KIP II Ergänzungsneubau	- 947.334 €
Saldo	<b>33.600.927 €</b>

## **G. Termine**

Aufgrund der konstruktiven und brandschutztechnischen Ertüchtigungen wird es voraussichtlich keine weitere Bauzeitenverlängerung geben, so dass vorbehaltlich weiterer möglichen Risiken eine Fertigstellung des Hauptgebäudes zum Sommer 2023 geplant ist.

## **H. Finanzierung**

Für den Gesamtausgabebedarf sind derzeit für den Ergänzungsneubau und der Sanierung des Bestandsgebäudes insgesamt Mittel in Höhe von 38,8 Mio. EURO bzw. werden für 2022 ff im Investitionsprogramm (Investitions-Nr. 03052810AJ) veranschlagt. Aufgrund der erheblichen Baupreissteigerung und den restlichen Risiken im Bestand sind weitere rd. 2,0 Mio. EURO erforderlich. Diese werden für den Finanzhaushalt 2022 ff ebenfalls angemeldet.

Für die Interimscontainer werden für die verlängerte Bauzeit die entsprechenden Mietkosten für 2022 und 2023 im Ergebnishaushalt angemeldet.

Für die Sanierung des Bestandsgebäudes stehen 4.688.739 EURO Fördermittel aus dem Kommunalinvestitionsprogramm II des Bundes als Zuschuss und 1.563.000 EURO als Co-Finanzierungsdarlehen des Landes zur Verfügung.

Der Neubau wird aus dem Kommunalinvestitionsprogramm II des Landes mit 947.334 EURO gefördert.

Aufgrund des genannten Kommunalinvestitionsprogramm II ist eine Doppelförderung über das Förderprogramm DigitalPakt Schule nicht möglich.

#### **I. Auswirkung auf Dritte**

In Abhängigkeit von möglichen weiteren Bestandsrisiken kann es aufgrund von Bauzeitenverlängerungen zu zusätzlichen Interimsmaßnahmen kommen. Diese Kosten sollen über den neuen Risikopuffer abgedeckt werden.

#### **J. Klima**

Die konstruktiven und brandschutztechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen an den Bestandsmauerwerkswänden und Dächern haben keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Rüsselsheim am Main, 24.08.2021

Dennis Grieser  
Bürgermeister