



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-28/21-26	
Datum	12.05.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	18.05.2021	beschließend
Stadtverordnetenversammlung		vorberatend

Betreff:

Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung

hier: Erhöhung Projektbudget

Bezug: DS-Nr. 235/16-21 Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung;

hier: Aktueller Sachstand und weiteres Verfahren nach Abschluss der Entwurfsplanung

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund von Projektänderungen und Schadstoffsanierungen das bisher für das Projekt Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung, zur Verfügung gestellte Gesamtbudget in Höhe von 34,6 Mio. EURO nicht ausreichend ist und um 6,2 Mio. EURO (Bau- und Planungskosten 3,16 Mio. EURO und Risikopuffer 3,04 Mio. EURO) auf 40,8 Mio. EURO angepasst werden muss.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, für das Projekt Alexander-von-Humboldt-Schule, Ergänzungsneubau und Sanierung, Rüsselsheim am Main, das Gesamtbudget um 6,2 Mio. EURO (Bau- und Planungskosten 3,16 Mio. EURO und Risikopuffer 3,04 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 Schadstoffsanierung im Hauptgebäude und die Deckung der umfangreichen Projektänderungen für den fertiggestellten Ergänzungsneubau und das zu sanierende Hauptgebäude durch Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel.

B. Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.11.2017 (DS Nr.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.

C. geänderte Anforderungen

Im fortgeschrittenen Bauablauf hat sich aufgrund des Eintritts des Bestandsrisikos und den umfangreichen Projektänderungen gezeigt, dass das genehmigte Budget für den Ergänzungsneubau und für die Sanierung des Hauptgebäudes in Höhe von insgesamt 34,6 Mio. EURO nicht ausreichen wird.

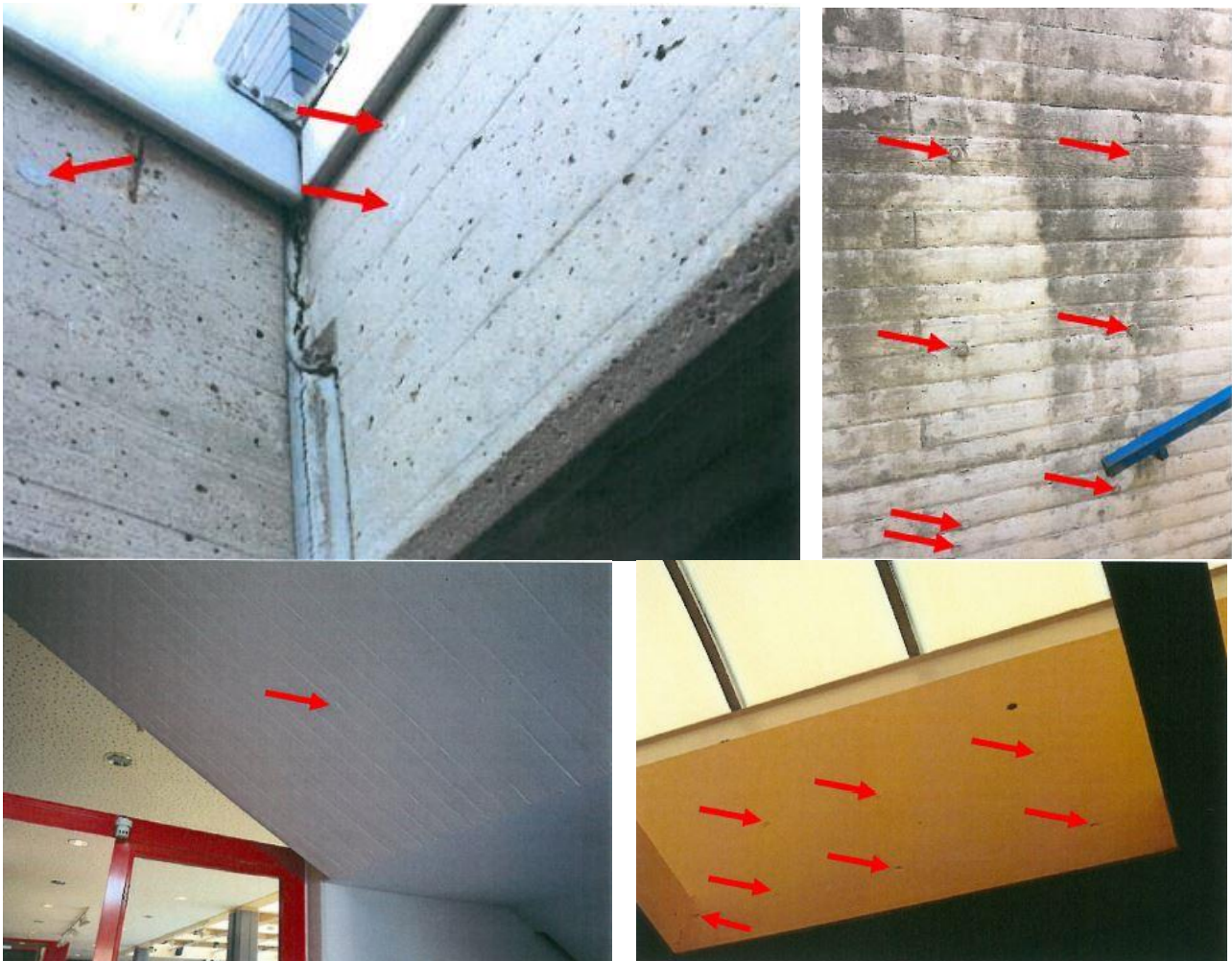
Schadstoffsanierung

Bei der Sanierung des Bestandsgebäudes haben sich unvorhergesehene Risiken und Schwierigkeiten ergeben. Trotz der sorgfältigen Bestandsanalyse sowie detaillierter Planung wurde ein wichtiger Aspekt vom Schadstoffsachverständigen nicht berücksichtigt, bzw. übersehen. Die asbesthaltigen Abstandshülsen in den Stahlbetonwänden (innen und außen, siehe Abbildungen) wurden erst im weit fortgeschrittenen Planungsprozess von dem Schadstoffsachverständigen betrachtet. Dieser fahrlässige Fehler des Schadstoffsachverständigen führte zu teilweisen Wiederholungsplanungen mit der Folge von tiefergehenden und umfangreicheren Sanierungsarbeiten. Wäre dieser Umstand bereits 2018/2019 berücksichtigt worden, hätte die Sanierungsprozess früher geplant und in den Bauablauf und das Budget integriert werden können. Schadensersatzansprüche werden derzeit geltend gemacht.

Die Schadstoffsanierung verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 3,8 Mio. EURO.



Asbesthaltige Abstandshülse (nur Beispiel, nicht von der Alexander-von-Humboldt-Schule)



Beispiele für sichtbare asbesthaltige Abstandshülsen an der Alexander-von-Humboldt-Schule

Projektänderungen

Durch die umfangreichen Projektänderungen nach Beschluss des Budgets wie z.B. Medienentwicklungsplan, Inklusion, Umzugsleistungen, Theken-Rollladenanlage Mensa, Mobilität, Statische Anforderungen, pandemiebedingte Änderungen und sonstiges wurden bereits rund 3,055 Mio. EURO Mehrkosten verursacht.

weitere Kosten:

bereits realisierte Vergabeverluste / Baupreissteigerungen / Nachträge
Die Kosten hierfür betragen rund 1,3 Mio. EURO.

D. Umgang mit den geänderten Anforderungen

Schadstoffsanierung

Auch wenn die Notwendigkeit erst zum jetzigen Zeitpunkt festgestellt wurde, ist die Schadstoffsanierung im Bestandsgebäude für die weitere Nutzung unabdingbar. Da der Umstand der asbesthaltigen Abstandshülsen aufgrund der Unachtsamkeit des Schadstoffsachverständigen nicht bereits im Jahr 2018/2019 berücksichtigt wurde, müssen die Hülsen nun zeitnah im Jahr 2021, zusätzlich zu den bereits in der Planung und Kosten berücksichtigten bekannten Schadstoffen, entfernt werden.

Die Kosten für die Bauzeitverlängerung von ca. 1,5 Jahren und die daraus resultierenden Änderungen im Bau- und Projektablauf werden als Schadensersatz beim Schadensverursacher geltend gemacht.

Projektänderungen:

Die Projektänderungen waren aufgrund verschiedener Beschlüsse und Entwicklungen (wie z.B. Medienentwicklungsplan (DS. 641/16-21), Inklusion (DS. 356/11-16), Corona-Pandemie, Schulmobilität, etc.) für eine vollumfängliche pädagogische Nutzung und Arbeitsweise der Schule erforderlich.

Im Rahmen des kommunalen Schulmobilitätskonzepts wurde für die Alexander-von-Humboldt-Schule noch kein Schulmobilitätsplan entwickelt. Dennoch wurden bereits zukunftsweisend beispielsweise überdachte Fahrradabstellplätze mit in die Planung aufgenommen.

weitere Kosten:

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

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 40,8 Mio. EURO. Diese teilen sich auf wie folgt:

Kosten Schadstoffsanierung

Sanierung asbesthaltiger Abstandshülsen inkl. Mehrkosten für die Fassade	2.180.000 €
Bauzeitverlängerung (z.B. Baustelleneinrichtung / Logistik, Baupreissteigerung etc.)	1.050.000 €
Baunebenkosten (z.B. Planung, Rechtsbeistand und Gutachten, etc. (35% KG 200-500))	570.000 €
Gesamt	3.800.000 €

Die Höhe der Schadenersatzansprüche aus der mangelhaften Leistung des Schadstoffsachverständigen und deren Durchsetzung stehen noch nicht fest und können noch nicht beziffert werden. Dieser Schadenersatz reduziert die Kosten für die Schadstoffsanierung, allerdings nur teilweise aus der Kostenblöcken Bauzeitverlängerung und den Nebenkosten.

Kosten Projektänderungen:

Thema	Maßnahmen	gerundet
Medienentwicklungsplan	Erhöhung Stromkapazität (Trafostation), aktive und passive Komponente, Honorar für Planung	1.205.000 €
Inklusion	ELA (elektronische Lautsprecheranlage), Zwei-Sinne-Prinzip, Höhere Leuchtdichte, induktive Höranlage, Pflegebad, taktile Bodenstrukturen	305.000 €
Umfangreiche Umzugsleistungen	Umzüge/Umzugsmanagement inkl. Honorar	200.000 €
Pandemiebedingte Änderungen	zusätzliche Waschbecken im Neubau und Bestandgebäude	300.000 €
Umplanung Fassade Neubau	Gemäß Vergabebeschluss DS Nr. 679/16-21 vom 05.03.2020	347.000 €
Theken-Rollladenanlage Mensa	Mehrkosten aufgrund Hygienevorschriften	50.000 €
Mobilität	Schulmobilitätsplan, z.B. Überdachungen für Fahrradabstellanlagen	220.000 €
Statische Anforderungen	Betonsanierung Rippendecke	310.000 €

Verschiedenes	Dachsirene versetzen, Möblierung Biologieräume, Telefonanlage VoIP, etc.	118.000 €
Gesamt		3.055.000 €

Bisherige weitere Kosten:

Baupreissteigerungen / Vergabeverluste / Nachträge
Die Kosten hierfür betragen rund 1,3 Mio. Euro.

Gesamtkosten:

Budget DS Nr. 235/16-21		
Projektkosten gem. Kostenberechnung		29.600.000 €
Baupreissteigerung / Risikopuffer		5.000.000 €
		34.600.000 €
Erhöhung Projektbudget		
Projektkosten gem. Kostenberechnung		29.600.000 €
Schadstoffsanierung		3.800.000 €
Projektänderungen (bereits erfolgt)		3.055.000 €
Bisherige weitere Kosten (Baupreis-steigerungen / Vergabeverluste / Nachträge)		1.300.000 €
Erforderlich für Projekt ohne Risikopuffer		37.755.000 €
Budgeterhöhung (Unter Berücksichtigung vorhandenes Budget)		3.155.000 €
Baupreissteigerung + Risiko Bestand		3.045.000 €
Gesamtbudgeterhöhung		6.200.000 €
Gesamtbudget		40.800.000 €
Bewilligte Fördermittel		
KIP II Bestandsgebäude	-	6.251.739 €
KIP II Ergänzungsneubau	-	947.334 €
Saldo		33.600.927 €

G. Termine

Aufgrund der Schadstoffsanierung wird die Maßnahme voraussichtlich im Sommer 2023 fertiggestellt sein.

H. Finanzierung

Für den Gesamtausgabebedarf sind derzeit für den Ergänzungsneubau und der Sanierung des Bestandsgebäudes insgesamt Mittel in Höhe von 34,6 Mio. EURO im Investitionsprogramm (Investitions-Nr. 03052810AJ) veranschlagt. Aufgrund der Projektänderungen, der erforderlichen Schadstoffsanierung und restlichen Risiken im Bestand sind weitere rd. 6,2 Mio. EURO erforderlich. Diese werden für den Finanzhaushalt 2022 ff 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

Die Sieben-Zügigkeit der Alexander-von-Humboldt-Schule kann erst ab dem Schuljahr 2023/24 erfolgen.

Weiterhin wird die Verlängerung der Standzeit des Interims notwendig.

In Abhängigkeit mit den Schülerzahlen im Jahr 2022/2023 kann es zu zusätzlichen Interimsmaßnahmen kommen. Diese Kosten können voraussichtlich über den Risikopuffer abgedeckt werden.

J. Klima

Im Zuge der erweiterten Schadstoffsanierung werden die asbesthaltigen Abstandshülsen mit Absaugung aus den Wänden fachgerecht ausgebohrt, in „Big Bags“ luftdicht verpackt und auf den Deponien mit mineralischem Material gelagert, so dass keine Faserfreisetzungen zu erwarten sind und somit auch keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Rüsselsheim am Main, den 18.05.2021

Udo Bausch
Oberbürgermeister