

Kreistagsdrucksache Nr. 090/19/01

AZ. A 12

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Kostenberechnung (nicht öffentlich)

Anlage 3: Fotomontage Fassade Kindergarten

Anlage 4: Pläne Bauantrag

Tagesordnungspunkt

Kirnbachschule: Sanierung Außenhülle Kindergarten, Baubeschluss

Zur Beratung im

Sozial- und Kulturausschuss (öffentlich) Beschluss am 19.02.2020

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Sanierung der Außenhülle des Kindergartens an der Kirnbachschule in Tübingen-Pfrondorf wird ausgeführt (Baubeschluss). Die Kosten nach der vorliegenden Kostenberechnung betragen voraussichtlich rd. 1,22 Mio. €.
- 2.) Die Verwaltung wird ermächtigt, die Einzelgewerke bis zu einer Gesamtsumme i.H.v. 1,15 Mio. € zu vergeben.
- 3.) Die Verwaltung wird ermächtigt, Nachtragsvereinbarungen bis zu einer Gesamtsumme von 95.000 € zu schließen.
- 4.) Die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 5 – 8 nach HOAI) werden von der Verwaltung an die bereits beauftragten Architekten und Ingenieure stufenweise weiter beauftragt.

Sachverhalt:

In der Sozial- und Kulturausschusssitzung am 16.10.2019 (KT- Drucksache 090/19) wurden die Architekten Riehle und Assoziierte, Reutlingen, die Planer für Heizungs-/Lüftungs-/Sanitärtechnik Ingenieurbüro H+H, Stuttgart und die Elektroplaner Ingenieurbüro Heusel+Siess GbR, Reutlingen mit den Planungsleitungen zur Sanierung der Außenhülle des Kindergartens bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) nach HOAI beauftragt (Planungsbeschluss). Die vorgelegte Kostenberechnung (Anlage 2, nicht öffentlich) ergibt voraussichtliche Baukosten in einer Höhe von rd. 1,22 Mio. €, Stand Baupreisindex 03/2019.

Im nun vorgesehenen Bauabschnitt am Kindergarten sind die folgenden Baumaßnahmen vorgesehen, diese entsprechen nahezu den bereits am Schulgebäude umgesetzten Sanierungsmaßnahmen:

Fenster und Sonnenschutz

Die vorhandenen Holzfenster werden durch Holz- Alufenster mit 3- fach Verglasung ersetzt. Da die Fensterelemente in die Ebene der Wärmedämmung nach vorne versetzt werden, müssen in den Innenräumen Anpassungsarbeiten erfolgen. Hierbei wird auch der defekte Sonnenschutz ersetzt, der auf den Bestandsfenstern montiert ist.

Fassade

Die Waschbetonfassade erhält, wie bereits an der Schule ausgeführt, nach der Entfernung der schadhafte Waschbetonplatten eine vorgehängte Fassade mit dahinterliegender Wärmedämmung. Auskragende Bauteile wie Dachvorsprünge, Fassadeneinschnitte u.ä. erhalten an der Deckenunterseite eine Wärmedämmung aus Mineralfaser.

An der Südfassade des Kindergartens ist es, aufgrund der geometrischen Anordnung der Stahlbetonträger, technisch nicht möglich, die schadhafte, auskragenden Stahlbetonträger ausreichend zu verkleiden, um Wärmebrücken von außen nach innen bauphysikalisch zu vermeiden. Die Schäden an den Betonträger werden saniert, anschließend wird die Fassade um das auskragende Dach ca. 1,00 m nach vorne versetzt (Anlage 3). Die Gruppenräume im Kindergarten werden dadurch um rd. 5 qm je Raum größer, insgesamt rd. 15 qm. Die Stahlbetonträger sind vor weiteren Schäden geschützt, da sie künftig im Innenraum liegen.

Die Vergrößerung ist, aufgrund der aufwändigeren Sanierung und der Anschlüsse der Fassade an die Träger, kostenneutral. Die Raumvergrößerung wirkt sich bauphysikalisch, räumlich und optisch positiv aus und wird von den Nutzern und der Schulleitung befürwortet.

Flachdach

Die teilweise undichte Dachabdichtung wird komplett ausgetauscht und die Dachdämmung entsprechend dem heutigen Standard erhöht. Auf Polystyrol als Dämmstoff wird verzichtet. Der Schrägdachanteil erhält eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rd. 12 kWp. Es wird ein Ertrag von rd. 11.500 kWh/a erwartet. Der erzeugte Strom wird in der Liegenschaft selbst verbraucht.

Gebäudetechnik und Wärmeversorgung

Zur Sonnenschutzsteuerung und zur Heizungsregelung wird eine EIB- Steuerung (Europäischer Installationsbus) installiert, sodass eine Einzelraum-/ oder Gruppenregelung der Heizung auf der Basis der vorliegenden Stundenpläne ermöglicht wird. Die vorhandenen, veralteten Heizungspumpen werden durch Hocheffizienzpumpen ersetzt. Diese Installationen entsprechen dann der vorhandenen Gebäudetechnik im bereits sanierten Schulgebäude.

Zusätzlich werden die Gruppenräume und der Mehrzweckraum mit einer kontrollierten Lüftung ausgestattet. Dies bietet sich an, weil der WC- Bereich sowieso eine neue Lüftungsanlage benötigt.

Durch die fortgeschriebene Planung wurden die Kosten teilweise auf andere technische Gewerke umverteilt.

Innenraum

Der WC Bereich muss komplett erneuert werden. Ein nach der Arbeitsstättenverordnung notwendiges Mitarbeiter- WC wird in einem ehemaligen Lagerraum eingerichtet. Ein zweiter Lagerraum wird in einen Rückzugsraum für die Erzieherinnen umgenutzt. Im Außenbereich wird dafür ein neuer Lagerschuppen errichtet. Der Bereich der bestehenden Garderoben im Flur wird aus Schallschutzgründen überarbeitet und neu gestaltet.

Energiestandard

Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wurden bereits im Energiekonzept des Ing.- Büro Ebök vom 30.09.2008 als wirtschaftlich beurteilt.

Um die damaligen Erkenntnisse neu zu bewerten und um mögliche Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) abrufen zu können, wurde das Ingenieurbüro Econsult, Stuttgart, in Zuständigkeit der Verwaltung mit der Erstellung eines neuen Energiekonzepts beauftragt. Die Erstellung des Energiekonzepts wurde vom BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) gefördert. Die Kosten für die Erstellung des Konzepts betragen für das Landratsamt anteilig rd. 3.000 €.

Durch das nun vorliegende Energiekonzept des Ingenieurbüros, wurden die damals getroffenen Annahmen nochmals bestätigt. Die möglichen Energiestandards (KfW 55 und KfW 40)

wurden, ausgehend vom bisher vorgesehenen Effizienzstandard KfW 70, in technischer und wirtschaftlicher Sicht verglichen. Mögliche Ausführungsalternativen um einen noch höheren Energiestandard zu erreichen wurden vorgeschlagen, auf die Umsetzbarkeit hin überprüft und bewertet.

Die Erreichung des Energiestandards KfW 40 ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich und technisch nicht darstellbar. Insbesondere kann die dafür notwendige, wesentliche Erhöhung der Fußbodendämmung um rd. 10 cm im Kindergartenbereich nicht umgesetzt werden, da sämtliche Türhöhen (teilweise in Betonwänden) angepasst werden müssten und die Raumhöhe an sich schon gering bemessen ist.

Im Ergebnis kann durch geringfügige Anpassungen in den Ausführungsdetails der Standard KfW 55 erreicht werden. Die Anpassungen können, nach derzeitigem Stand der Planung, kostenneutral ausgeführt werden.

Förderung:

Die Förderung der Sanierung nach den Förderprogrammen der KfW ist für das Projekt möglich (Programmnummer 218). Nach den derzeit gültigen Fördervoraussetzungen wird bei Sanierungen maximal der KfW- Standard 70 gefördert. Die Förderhöhe richtet sich nach dem zu erreichenden KfW-Standard (Effizienzgebäude 70 oder 100). Die Förderung besteht aus einem Kredit und einem Tilgungszuschuss. Die Kreditlaufzeit beträgt 10 Jahre, davon sind die ersten 2 Jahre tilgungsfrei. Der Sollzinssatz wird täglich aktualisiert, derzeit beträgt dieser 0,01%. Der Tilgungszuschuss beträgt 27,5% (KfW-Effizienzgebäude 70) des Zusagebetrages (voraussichtlich 235.000 €) und wird mit den zuletzt fälligen Tilgungsraten verrechnet. Abhängig von der Nettogrundfläche der geförderten Objekte beträgt der Höchstbetrag des Tilgungszuschusses bei KfW 70 derzeit rd. 64.000 €.

Zusätzlich zur möglichen Förderung nach den KfW Programmen wurde ein Antrag auf Förderung der Sanierungsmaßnahme beim Regierungspräsidium eingereicht. Dies wurde möglich, nachdem im Jahr 2019 nicht alle Mittel aus dem Sanierungsprogramm abgerufen wurden. Die Antragsfrist wurde vom Ministerium bis zum 31.12.2019 verlängert.

Der Antrag wurde am 25.10.2019 beim Regierungspräsidium Tübingen eingereicht. Ein Förderbescheid liegt bisher nicht vor. Nach den von der Verwaltung vorläufig aufgestellten Berechnungen könnte die Förderhöhe voraussichtlich bis zu rd. 345.000 € betragen.

Nach der einschlägigen VwV ist eine Doppelförderung von Sanierungsmaßnahmen förder-schädlich. Dies betrifft „Maßnahmen, die aus anderen Bundesprogrammen oder Eigenmittelprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert werden“. Von diesem Verbot ausgenommen ist jedoch die Förderung des Umweltministeriums BW im Rahmen des Programms „Klimaschutz Plus“ für eine Erreichung des KfW-Effizienzhausstandards 55 oder 70.

Allerdings darf die Baumaßnahme erst begonnen werden, wenn der Zuschussbescheid des Regierungspräsidiums rechtsgültig vorliegt. Als Baubeginn gilt die Veröffentlichung der Ausschreibungen für die Baugewerke. Die Erbringung von Planungsleistungen ist jedoch zulässig und erwünscht.

Grundsätzlich fallen auch Schulkindergärten unter die Verwaltungsvorschrift für die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung des Schulhausbaus. Dazu muss jedoch eine Erweiterung vorliegen. Dies ist bei einem Flächenzuwachs, der ausschließlich aus technischen Gründen notwendig ist und lediglich rd. 15 qm beträgt, aber nicht der Fall.

Folgekosten:

Durch die energetische Sanierung des Kindergartens (rd. 234 qm = 6% der Gesamtfläche) wird ein leichter Rückgang bei den Wärme- und Stromkosten (geschätzt rd. 8% jährlich, ca. 9.000 €/Jahr) erwartet. Für die neu einzubauende Lüftungsanlage fallen voraussichtlich jähr-

liche Wartungs- und Instandhaltungskosten i. H. v. rd. 1.000 € im Jahr an. Weitere Kosten entstehen nicht, da keine wesentliche Flächenvergrößerung erfolgt.

Erläuterung Beschlussvorschlag:

Mit der Bevollmächtigung der Verwaltung durch den Kreistag soll erreicht werden, dass die Gremien noch vor Veröffentlichung der Ausschreibung auf der Grundlage einer aktuellen Kostenberechnung über die Umsetzung des Projektes entscheiden können. Bei Vorliegen der Submissionsergebnisse, also nach erfolgter Ausschreibung, ist eine Aufhebung der Ausschreibung nur in Ausnahmefällen möglich und meist mit Schadensersatzforderungen der Bieter verbunden.

Der öffentliche Auftraggeber kann angesichts zu teurer Angebote eine Ausschreibung nur dann aufheben, solange er keine Fehler bei der Ermittlung des Finanzierungsbedarfs begangen hat. Da die aktuelle Kostenberechnung auf einem mit den üblichen Marktpreisen bepreisten Leistungsverzeichnis beruht wäre dies in diesem Fall nicht zulässig. Nach aktueller Rechtsprechung kann im Einzelfall von einem zu teuren Angebot gesprochen werden, wenn das Ausschreibungsergebnis „deutlich“ über dem Schätzungsergebnis liegt. Das OLG München weist als Untergrenze derzeit 20 % aus. Deshalb sollte die Verwaltung bis zu einer Überschreitung von ca. 20 % der veranschlagten Baukosten (Kostengruppe 300, Bauwerk, Kostengruppe 400, technische Anlagen und Kostengruppe 500, Außenanlagen) von 973.500 € d.h. bis zu ca. 1.168.000 €, abgerundet 1,15 Mio. € zur Vergabe der Bauleistungen ermächtigt werden (Ziffer 2 des Beschlussvorschlags).

Nahezu sämtliche Bauverträge, werden als Einheitspreisvertrag gestaltet. Nach § 2 Abs. 2 VOB/B werden in diesem nicht die Vordersätze (Sollmenge), sondern die tatsächlich ausgeführten Mengen vergütet. Die Vergütung steht somit erst nach der Ausführung fest. Beim überwiegenden Teil der ausgeschriebenen Positionen stimmen ausgeschriebene mit tatsächlich ausgeführter Menge überein. Sollte es jedoch wider Erwarten zu größeren Mengenüber-/unterschreitungen kommen oder Zusatzleistungen von Nöten sein, so können hierüber Nachtragsvereinbarungen geschlossen werden. Diese können auch nur wenige Euro betragen. Nachträge dürfen nach Ansicht der Gemeindeprüfungsanstalt zwar von der Verwaltung beauftragt werden, eine Preisvereinbarung darf, auch wenn es sich um einen Nachtrag im einstelligen Bereich handelt, aber nur vom zuständigen Gremium beschlossen werden.

Um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten und den Baufortschritt nicht zu gefährden wird vorgeschlagen, die Verwaltung zum Abschluss von Nachträgen bis zu einer Gesamtsumme von ca. 10 % der veranschlagten Baukosten (Kostengruppe 300, Bauwerk, Kostengruppe 400, technische Anlagen und Kostengruppe 500, Außenanlagen) von 973.500 € d.h. rd. 97.000 €, abgerundet 95.000 €, zu ermächtigen (Ziffer 3 des Beschlussvorschlags).

Weiteres Vorgehen:

In der Zwischenzeit wurde der Bauantrag bei der zuständigen Baurechtsbehörde Tübingen eingereicht (Anlage 4). Die im Rahmen der fortgeschriebenen Planung nun vorliegende Kostenberechnung ergibt einen Kostenrahmen von rd. 1,22 Mio. €, Stand Baukostenindex 03/2019.

Bezüglich der bisher vorliegenden Kostenschätzung i.H.v. insgesamt 1,14 Mio. € ergibt sich aufgrund der fortgeschriebenen Planung und den eingetretenen Baukostensteigerungen eine Kostenerhöhung um rd. 80.000 €.

Die Verwaltung soll, entsprechend Ziffer 4 des Beschlussvorschlags, die beteiligten Architekten und Ingenieure gemäß dem Fortschritt der Baumaßnahme stufenweise mit den weiteren Leistungsphasen (5- Ausführungsplanung, 6- Vorbereitung der Vergabe, 7- Mitwirkung bei der Vergabe, 8- Objekt-/Bauüberwachung) nach HOAI beauftragen.

Die Ausschreibungen erfolgen gemäß der Vergaberichtlinie des Landkreis Tübingen voraussichtlich ab April 2020.

Mit der Ausführung des Bauabschnitts Kindergarten soll im Sommer 2020 begonnen werden, der Abschluss der Baumaßnahme ist für Herbst 2021 vorgesehen. Der Kindergartenbetrieb wird während der Durchführung der Baumaßnahme im Schulgebäude aufrechterhalten, hierzu wird insbesondere der vorhandene Mehrzweckraum genutzt. Diese Vorgehensweise ist mit der Schul- und Kindergartenleitung abgestimmt.

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit für den Planungs- und Baubeschluss liegt nach der Hauptsatzung § 5 Abs. 3 Ziffer 1 beim Sozial- und Kulturausschuss, da die Gesamtkosten der Baumaßnahme zwischen 150.000 € und 1,5 Mio. € liegen.

Die Vergaben sollen gemäß Ziffer 2 des Beschlussvorschlags durch die Verwaltung, bis zu einer maximalen Höhe von insgesamt 1,15 Mio. € (brutto) erfolgen.

Die Beauftragung erforderlicher Nachträge soll gemäß Ziffer 3 des Beschlussvorschlages durch die Verwaltung, bis zu einer maximalen Höhe von insgesamt 95.000 € (brutto) erfolgen.

Kostenübersicht:

Baukosten nach Kostenberechnung	1.220.000 €
abzügl. KfW Fördermittel (Tilgungszuschuss)	- 64.000 €
abzügl. Landesförderung (Sanierung Schulen)	- 345.000 €
Erwartbare Gesamtkosten (Stand Baukostenindex 3/2019):	811.000 €

Finanzielle Auswirkungen:

Nach der vorliegenden Kostenberechnung des Architekturbüro Riehle und Assoziierte, Reutlingen, liegen die Gesamtkosten für die Ausführung der Gesamtbaumaßnahme bei rd. 1,22 Mio. €, Baukostenindex Stand 03/2019.

Die Baumaßnahme wurde im Finanzhaushalt veranschlagt, da die Generalsanierung des Kindergartens die Kriterien der nachträglichen Herstellungskosten erfüllt und es sich somit um eine investive Maßnahme handelt. Im Haushalt 2020 wurden unter Produkt 2120-1 (Sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren) unter dem Auftrag 721201020200 insgesamt 600.000 € für Auszahlungen zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde eine Verpflichtungsermächtigung i.H.v. weiteren 250.000 € bereitgestellt, damit die weiteren Planungs- und Bauaufträge erteilt werden können (Haushaltsplan Seite 52, Zeile 8).

Der Altbau der Kirnbachschule wurde ab dem 01.01.1972 über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Das Ende dieser Nutzungsdauer wäre am 31.12.2021 erreicht. Durch eine Generalsanierung des Schulgebäudes verlängerte sich die Nutzungsdauer im Jahr 2015 jedoch um weitere 22 Jahre auf insgesamt 72 Jahre. Aktuell belaufen sich die jährlichen Abschreibungen auf rund 79.200 Euro. Der Wert der Sanierung des Kindergartens wird bei Fertigstellung der Maßnahme dem Restbuchwert zu diesem Zeitpunkt zugeschrieben. Es findet erneut eine Verlängerung der Nutzungsdauer statt (um weitere 14 Jahre auf insgesamt 86 Jahre). Durch die Zuschreibung von ca. 1,22 Mio Euro erhöht sich der Restbuchwert auf rund 2,96 Mio. Euro. Bei einer Verteilung über eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren und unter Berücksichtigung der Auflösung der bilanzierten Zuschüsse ergibt dies einen jährlichen Abschreibungswert von ca. 71.000 Euro.

Die weiteren finanziellen Mittel werden im Haushaltsjahr 2021 bereitgestellt.

