



**2014/126**

02.07.2014

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

### **Sachstandsbericht und Kostenentscheidung zur Baumaßnahme Sanierung des C-Traktes der BBS Nienburg**

#### Beschlussvorschlag

1. Für die Sanierung der Lüftungsanlage sowie der Elektroinstallationen des C-Traktes werden im Rahmen einer überplanmäßigen Ausgabe sowie in Folge Maurer/Trockenbau und Nebenkosten zusätzlich zu den bereits für Sicherheitsbeleuchtung überplanmäßig genehmigten Kosten in Höhe von 36.900 € weitere 425.000 € bereitgestellt.
2. Für die Sanierung der Trinkwasserinstallationen werden zusätzlich zu den bereits überplanmäßig bereitgestellten 258.100 € weitere 59.500 € überplanmäßig zur Verfügung gestellt.
3. Für die Sanierung der Entwässerungsleitungen von den Waschbecken zu den Nebensträngen hin, werden 60.000 € überplanmäßig bereitgestellt.
4. Für die Überarbeitung der Brandmelde- sowie der Sprachalarmierungsanlage sowie Brandschotts an den Heizungsinstallationen werden insgesamt 268.500 € überplanmäßig bereitgestellt. Die hierfür bereits in der Bauunterhaltung veranschlagten Haushaltsmittel in Höhe von 202.000 € werden mit dem Nachtragshaushalt zurückgegeben.

5. Für die Versetzung des Lüftungsturmes werden 20.000 € überplanmäßig bereitgestellt.
6. Für das Heizungslabor werden bis zu 70.000 € überplanmäßig bereitgestellt.
7. Für Unvorhergesehenes ist eine Rücklage in Höhe von 4 % der Gesamtkosten zu bilden. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 75.000 €.
8. Für die Sanierung des Daches einschließlich der Lichtkuppeln werden 513.000 € überplanmäßig bereitgestellt.
9. Für den Austausch der Fenster werden 590.000 € überplanmäßig bereitgestellt.

Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlungen erfolgt über Einsparungen bei der GOBS Heemsen in Höhe von 120.400 €. Die verbleibenden Auszahlungen werden über eine Einsparung bei der investiven Krankenhausumlage in Höhe von 106.600 € und eine Einsparung durch Verschiebung der Investition K 139 in das Folgejahr mit bis zu 2.000.000 € gedeckt.

Soweit von der Versicherung Leistungen für die Dachsanierung erbracht werden, reduziert sich dieser Betrag entsprechend. Die überplanmäßigen Auszahlungen sind in die Nachtragsplanung aufzunehmen.

#### Beratungsfolge

##### Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften
- Kreisausschuss
- Kreistag

##### Datum:

10.07.2014  
14.07.2014  
18.07.2014

## Sachverhalt

### **Zu 1 Elektro/Lüftung/Trockenbau/Maurer**

In der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften am 19.05.2014 wurden im Rahmen einer Begehung die verschiedenen Problemlagen, die schon in der Vorlage Nr. 2014/10 vom 16.01.2014 beschrieben wurden, ausführlich erläutert. Es wurde berichtet, dass mit erheblichen Mehrkosten vorwiegend in den Gewerken **Elektro und Trockenbau/Maurer** zu rechnen ist.

Dies ist in erster Linie auf eine unzureichende Planung der Elektroarbeiten zurückzuführen. Der zwischenzeitlich eingesetzte Planer hat festgestellt, dass mit den bisherigen Planungen lediglich die Leitungen in den Fluren bis zu den Verteilern der Unterrichtsräume an VDE-Standard angepasst worden wären, nicht aber die Elektroinstallationen der Klassenräume und Labore selbst. Derzeit sind die Decken in allen Räumen geöffnet. Eine spätere Anpassung der Elektroinstallationen in diesen Räumen wäre weder sinnvoll noch zulässig, da diese nicht den VDE-Standard erfüllen. Allerdings sind diese Anpassungen auch mit erheblichen Mehrkosten für Planung und Ausführung verbunden. Zudem hat die Fortschreibung der Planung ergeben, dass zahlreiche Kosten zu niedrig angesetzt waren. Dadurch steigen u.a. die Kosten für die Sicherheitsbeleuchtung um 14.300 €.

Auch werden die Tische in den Laborräumen, die keine neue Ausstattung erhalten, an den VDE-Standard angepasst.

Das Planerhonorar ist bedingt durch die Erhöhungen ebenfalls anzupassen.

Die Mehrkosten für die Elektroinstallationen belaufen sich einschließlich Planungskosten auf 720.000 €.

Bei der Lüftungsanlage haben sich im Verlauf der Maßnahme unvorhersehbare Situationen ergeben. Hierzu gehören u.a. zusätzliche Schadstoffentsorgungskosten und Kosten für die Belüftung eines Raumes für Sicherheitsbeleuchtung. Insgesamt betragen diese zusätzlichen Aufwendungen 98.700 €.

In der Folge ergeben sich erhebliche Mehrkosten in den Gewerken Trockenbau/Maurer in Höhe von 233.000 €, die aufgrund mangelhafter Ausschreibung dieser Leistungen ohnehin zu niedrig angesetzt waren. Ein Teil der Mehrkosten in diesen Gewerken ist neben den Elektroinstallationen auch zusätzlichen Maßnahmen wie der Sanierung der Trinkwasserinstallationen geschuldet.

Die Nebenkosten für die Maßnahme erhöhen sich ebenfalls durch die v.g. Umstände sowie die Bauzeitverlängerung, aber auch durch weitere Containermiete, Rechtsberatungskosten u.ä. um 17.200 €.

Damit errechnen sich insgesamt Mehrkosten in Höhe von 1.068.900 €. Ein Teil dieser Kosten kann durch übertragene Haushaltsmittel im Rahmen der einseitigen Deckungsfähigkeit in Höhe von 607.000 € (siehe Informationsvorlage 2014/010) sowie die überplanmäßigen Mittel für die Sicherheitsbeleuchtung (36.900 €), so dass noch 425.000 € verbleiben, die überplanmäßig benötigt werden

## **Zu 2 Trinkwasserinstallationen**

In der Sitzung am 19.05.2014 wurde die Notwendigkeit erläutert, die **Trinkwasserinstallationen** des C-Traktes nicht wie geplant erst in späteren Jahren, sondern bereits jetzt zu sanieren. Hierfür wurden durch den Kreisausschuss in seiner Sitzung am 07.04.2014 bereits 258.100 € überplanmäßig bereitgestellt. Dies waren die Kosten für eine Variante ohne Waschbecken in den allgemeinen Unterrichtsräumen. In der Sitzung am 02.06.2014 hat der Kreisausschuss entschieden, die in den allgemeinen Unterrichtsräumen vorhandenen Waschbecken weiter zu nutzen. Daher werden nunmehr weitere 59.500 € für die Sanierung der Trinkwasserinstallationen benötigt. Diese müssen überplanmäßig bereitgestellt werden.

## **Zu 3 Entwässerung**

Die **Entwässerungsleitungen** wurden mittels einer Kamerabefahrung teilweise überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass beim Hauptstrang für die Entwässerung kein Sanierungsbedarf besteht. Allerdings konnten die Nebenstränge noch nicht befahren werden, da hierfür eine kleinere Kamera notwendig ist. Soweit die Nebenstränge Sanierungsbedarf aufweisen, sollte auch dieser berücksichtigt werden. Dieser kann derzeit noch nicht beziffert werden und ist ggf. noch zusätzlich bereitzustellen.

Da die Waschbecken in den Unterrichtsräumen nunmehr durch neue ersetzt werden, ist es sinnvoll, die Entwässerungsleitungen von den Waschbecken zu den Nebensträngen ebenfalls zu sanieren. Die Kosten hierfür liegen nach einer ersten groben Schätzung bei rd. 60.000 €.

## **Zu 4 Brandmeldeanlage und Sprachalarmierungsanlage (SAA)**

Für die gesamte BBS ist ein Brandschutzkonzept erstellt worden, das nach und nach umgesetzt werden soll. Hierzu sollten im C-Trakt im Zuge der Sanierung bereits einzelne Maßnahmen erfolgen. Das Konzept sieht den Einsatz einer Sprachalarmierungsanlage (SAA), die mit der Brandmeldeanlage verbunden ist, vor.

Die Kosten für die SAA für die gesamte BBS wurden mit den Mitteln der Bauunterhaltung in Höhe von 202.000 € veranschlagt. Da diese jedoch im C-Trakt mit der Investitionsmaßnahme verknüpft sind, sind die Mittel in der Unterhaltung zurückzugeben und im investiven Bereich neu zu veranschlagen.

Für die SAA werden für den C-Trakt nunmehr 106.400 € benötigt. Die Brandmeldeanlage hat der Planer nicht wie im Brandschutzkonzept vorgesehen flächendeckend geplant, sondern lediglich in den Fluren Brandmelder vorgesehen. Flächendeckend bedeutet, dass auch in den Unterrichtsräumen sowie in den Decken Brandmelder eingebaut werden müssen. Dadurch erhöhen sich die Kosten für die Brandmeldeanlage um 112.100 €. Dies beinhaltet, da die beiden Anlagen miteinander verbunden sind, auch die Planungskosten für die SAA.

Weil im Rahmen der Maßnahme die Heizungsinstallationen nicht angetastet werden, waren hierzu auch keine Maßnahmen und damit Haushaltsmittel eingeplant. Hier wäre es, da auch diese Installationen aktuell freiliegen, sinnvoll zumindest Brand-

schotts, die sonst später installiert würden, gleich miteinzubauen. Die Mehrkosten hierfür belaufen sich auf 50.000 €.

Insgesamt errechnen sich Mehrkosten in Höhe von 268.500 €.

### **Zu 5 Lüftungsturm**

Wie bei der Besichtigung festgestellt, ist die aktuelle Lage des Lüftungsturmes unglücklich, weil hierdurch ein erheblicher Teil der Fenster verdeckt wird und so die Wartung der Beschattungsanlage sowie die Reinigung der Fenster erheblich erschwert wird. Auch der Anblick ist unschön. Der Turm könnte um 2 m versetzt werden. Dies verursacht Mehrkosten in Höhe von 20.000 €. Ein Großteil dieser Kosten (ca. 18.000 €) wäre ohnehin entstanden, wenn der Turm von vorneherein an dieser Stelle errichtet worden wäre. Es ist zwar möglich, den Turm später versetzen zu lassen. Aus Gründen der Gewährleistung wird jedoch vorgeschlagen, den Turm jetzt zu versetzen.

### **Zu 6 Heizungslabor**

In den letzten Abstimmungen mit den Nutzern stellte sich heraus, dass die Absicht besteht, das Heizungslabor zu verändern (Zusammenfassung von Räumen). Hierfür müssten leitungstechnisch die Grundlagen geschaffen werden. Da Umfang und Anforderungen noch gar nicht abschließend definiert sind, schätzt der Planer aktuell einen Rahmen von 10.000 bis 70.000 €. Um hier handlungsfähig zu sein, wird zunächst der geschätzte Höchstbetrag angesetzt.

### **Zu 7 Unvorhergesehenes**

Die Gesamtmaßnahme war zunächst mit 1.503.000 € veranschlagt. In diesem Betrag war ein Betrag in Höhe von 30.000 € für Unvorhergesehenes einkalkuliert. Derartige Rückstellungen sollen Risiken für in der Planungsphase nicht bekannte Sachverhalte abdecken. Bei Sanierungsprojekten wird hierfür ein Prozentsatz von 5 bis 10 Prozent empfohlen. Gerade beim C-Trakt, der nicht als ein Gebäude errichtet wurde, sondern im Laufe der Zeit durch Anbau aber auch ein Geschoss erweitert wurde, war dieser Betrag nicht ausreichend. Angesichts der bisherigen Erfahrungen und der vorstehend beschriebenen Situationen sollte nunmehr ein ausreichender Ansatz hierfür berücksichtigt werden. Andererseits ist ein Teil der Situationen bereits abschließend untersucht und mit Kosten versehen. Daher kann man den Höchstsatz unterschreiten und mit 4 % der zusätzlichen Kosten ansetzen. Dies entspricht einem Betrag in Höhe von 75.000 €.

### **Zu 8 Dachsanierung**

Die Sanierung des Daches des C-Traktes sollte im Frühjahr 2015 erfolgen. Aufgrund des Hagelschadens, dessen Folgen derzeit nur notdürftig repariert wurden, kann dies nicht abgewartet werden.

Für die Sanierung des Daches wurde in einer ersten groben Kostenermittlung ein Bedarf in Höhe von 513.000 € festgestellt. Darin ist auch ein Austausch der Lichtkuppeln enthalten. Mit der Versicherung ist noch nicht abschließend geklärt, in welcher Höhe Kosten übernommen werden können. Es ist aber damit zu rechnen, dass

die Versicherungsleistungen den für die Dachsanierung benötigten Betrag deutlich unterschreiten. Da hierzu noch keine Aussage vorliegt, müssen daher zunächst die vollen Kosten angesetzt und ggf. reduziert werden.

## **Zu 9 Fenstersanierung**

Aus Kosten- und Praktikabilitätsgründen werden Fenstersanierungen i.d.R. abschnittsweise nach und nach durchgeführt. So können die benötigten Haushaltsmittel auf mehrere Jahre verteilt werden. Beim C-Trakt weicht diese Situation jedoch in soweit ab, als dass hier der Unterricht komplett verlagert wurde und der Trakt leer steht. Insoweit könnte hier auch ein Austausch sämtlicher Fenster erfolgen. Letztlich wäre dies auch wirtschaftlicher, weil bei einem späteren Austausch Kosten für Leibungen und Anarbeitungen (Maurer/Maler) zusätzlich anfallen. Die Kostenschätzung hat hierzu einen Betrag in Höhe von 590.000 € ermittelt

## **Fazit**

Über den Nachtragshaushalt wurden bereits für Maßnahmen in den Gewerken Lüftung und Elektro, zusätzliche Brandschotts, Vorbereitung der Sanierung Trinkwasserinstallation und für Abgasabsaugung weitere Haushaltsmittel in Höhe von 285.000 € über den Nachtrag und 45.000 € durch Übertragung eines Haushaltsrestes bereitgestellt, die die vorstehend beschriebenen Situationen noch nicht umfasst haben.

Bei der Sanierung des C-Traktes kommen sehr viele Einzelsituationen zusammen, die sich zu einem sehr komplexen Projekt zusammenfügen. Die ursprünglich geplante Maßnahme zur Sanierung der Elektroinstallation und Lüftungsanlage hat sich aufgrund verschiedener Faktoren erheblich um insgesamt 1.880.000 € verteuert, aber auch durch die Maßnahmen Dach- und Fenstersanierung erheblich um insgesamt weitere 1.103.000 € erweitert. In der Anlage werden alle Kosten/Maßnahmen zusammengefasst.

Wichtig ist daher, in Zukunft Objekte ganzheitlich zu betrachten bzw. zu untersuchen und Gesamtstrategien hierfür zu entwickeln. Weiterhin muss der Fachdienst Liegenschaften in die Lage versetzt werden, diesen Anforderungen gerecht zu werden. Entsprechende Ideen hierzu werden derzeit untersucht und zu gegebener Zeit vorgestellt.