

Federführung:	Bauamt	Datum:	29.06.2022
Sachbearbeiter:	Sonja Widmann	AZ:	250.0:Sanierung und Erweiterung

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	26.07.2022	öffentlich	Vorberatung

Gegenstand der Vorlage

Sanierung und Erweiterung der Glemstalschule

- Geänderter Bauablauf und Bauzeitenverlängerung
- Ergebnisse der Vertragsverhandlungen mit Goldbeck
- Budgeterhöhung

Sachverhalt:

In umfangreichen Verhandlungen wurden zwischen der Verbandsverwaltung und der Firma Goldbeck Süd GmbH zwei aktuelle Sachverhalte aus Budgetsicht bewertet, die derzeit die Sanierung und den Neubau an der Glemstalschule betreffen. Der notwendige Artenschutz aufgrund der Fledermauspopulation am Schulgebäude und die zwischenzeitlichen Marktbewegungen aufgrund der Kriegereignisse in der Ukraine. Den Gremien des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwieberdingen-Hemmingen wird nun das ausgehandelte Ergebnis zur Diskussion und Beschlussfassung vorgelegt.

Artenschutz / Fledermauspopulation:

Anfang des Jahres wurde das Gremium darüber informiert, dass sich in den südlichen Bestandsfassaden der Glemstalschule eine Wochenstubenkolonie mit ca. 40 Zwergfledermäusen befindet. Die Wochenstube ist das zentrale Element des Fortbestehens einer Fledermauspopulation und hat daher einen sehr hohen Schutzstatus.

Zum Schutz der Wochenstubenkolonie der Zwergfledermaus musste ein Maßnahmenkonzept aufgestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. So war es erforderlich, vor Beginn der Bauarbeiten am Bestandsgebäude Ersatzquartiere im unmittelbaren Umfeld anzubringen und deren Erfolg durch ein Monitoring nachzuweisen. Hierzu hat sich die Fassade der Hermann-Butzer-Schule angeboten. Anfang April wurden auf einer Länge von 57 Metern Ersatzquartiere im Zweikammersystem angebracht, so dass insgesamt eine Grundfläche von 104 m² entstanden ist. Zusätzlich wurden Klangattrappen auf dem Dach montiert, um die Zwergfledermäuse anzulocken.

Die Ersatzquartiere, die Planungskosten und das Monitoring verursachen Kosten in Höhe von ca. 105.000 €. Die Verbandsversammlung des GVV Schwieberdingen-Hemmingen hat diese Kosten bereits beschlossen. Zusätzlich entstehen noch weitere Beratungskosten für Projektsteuerung, Rechtsberatung und SiGeKo in Höhe von 138.458 Euro brutto.

Von Seiten der Behörde wurde die Auflage erteilt, dass erst die Annahme der Ersatzquartiere von ca. 20 Tieren, also ca. 50 % der Wochenstubenkolonie, nachgewiesen sein muss. Eine Monitoring-Begehung in KW 22 ergab noch keine Einflüge bei den Ersatzquartieren. Aber auch am Bestandsgebäude waren wenig Flugbewegungen wahrnehmbar, was vermutlich darauf zurückzuführen ist, dass die Weibchen sich so langsam im Wochenbett befinden. Mitte/ Ende Juni ist dann wieder mehr Aktivität zu erwarten. Dass die Tiere das Ersatzquartier noch nicht angenommen haben ist aus Sicht unseres Artenschutzgutachters noch kein Grund zur Beunruhigung. Spätestens wenn die Jungtiere flügge sind, suchen diese nach geeigneten zukünftigen Quartieren. Im Rahmen des beschlossenen Monitorings wird die aktuelle Situation ständig dokumentiert und die Verwaltung wird das Gremium aktuell informieren.

Die Bürgermeister Herr Lauxmann und Herr Schäfer sind im April auf das Regierungspräsidium zugegangen und haben ausführlich die schwierige Situation erläutert, die sich durch das Zwergfledermausvorkommen ergeben hat und die hieraus resultierenden zeitlichen, baulichen und finanziellen Herausforderungen. Von Seiten RP wurden die durchgeführten Artenschutzmaßnahmen honoriert und in Aussicht gestellt, eine Lösung für die Baumaßnahme und des notwendigen Artenschutzes gemeinsam zu finden. Die konstruktiven Gespräche mit dem Regierungspräsidium werden weiterhin fortgesetzt.

In der neuen Holzfassade der Schulgebäude werden ebenfalls Zwergfledermausquartiere gefordert. Diese müssen im Zuge der Planung berücksichtigt und umgesetzt werden. Eventuelle Mehrkosten hierfür liegen noch nicht vor.

Durch den Fledermausbestand und die hieraus erforderlichen Maßnahmen kommt es zu einem gestörten Bauablauf und der bisher festgelegte und beschlossene Zeitplan kann so nicht eingehalten werden. Derzeit muss mit einer Bauzeitverlängerung von ca. 15 Monaten gerechnet werden. Ein geänderter Bauablauf und Kostenerhöhungen sind die Konsequenz.

Kriegsereignisse in der Ukraine

Aufgrund der Kriegsereignisse in der Ukraine und der in der Folge verhängten weltweiten Sanktionen gegen Russland sind die Preise vieler Baustoffe zum Teil extrem angestiegen. Aufgrund des unvorhersehbaren Einflusses des Kriegs auf die Preisentwicklung sind Preisgleitklauseln auch bei bestehenden Verträgen möglich. Auf die entsprechende Information, die alle Kommunen von Seiten des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) erhalten haben, wird verwiesen und liegt dieser Vorlage bei.

Die aktuelle Situation führt dazu, dass die Fa. Goldbeck keine verbindlichen Mehrkosten für die Bauzeitverlängerung nennen kann. Im Februar wurde der erste Mehrkostennachtrag vorgelegt, der seither mehrfach angepasst wurde. Im Mai fand eine große finale Verhandlungsrunde mit Vertretern der Fa. Goldbeck Süd GmbH statt.

In dieser finalen Verhandlungsrunde wurde eine für die Gremien nun vorliegende Beschlussfassung empfohlen, auf die sich Verwaltung und die Firma Goldbeck Süd GmbH einigen konnten. Zielsetzung ist hier, die Erhöhung der Kosten aufgrund des Artenschutzes final festzulegen und gleichzeitig die Auswirkungen aufgrund des Krieges in der Ukraine darzustellen.

Auswirkungen auf das beschlossene Budget:

1. Artenschutz

Für die kalkulierbaren Positionen wie Kündigung/Stornierung Interimsanlage, Verschiebung Personalkapazitäten im Bereich Abwicklung und Einkauf, Verschiebung interner Abläufe und Prozesse, planerische Änderungen/Aufkommen planerische Schnittstellen, zusätzliche bauliche Änderungen und Aufwendungen für neuen Bauantrag kleine Interimsanlage konnte

man sich gemeinsam auf **Mehrkosten in Höhe von 357.000 € brutto** einigen. Diese liegen bei Weitem unter den Ersteinschätzungen von ca. 1,5 Millionen Euro.

2. Kriegsereignisse in der Ukraine

In Bezug auf die Kostensteigerung bietet die Fa. Goldbeck aufgrund der unkalkulierbaren Bau- und Materialpreisen keinen Festpreis mehr an, sondern besteht auf eine Baupreisindexvereinbarung (Preisindizes für Nichtwohngebäude, Statistisches Bundesamt (destatis.de)). Der Baupreisindex bezieht sich auf die Kosten für den Bestandsbau. Für die Indexierung werden reduzierte Baukosten in Höhe von 9,5 Mio € netto angesetzt. Der Basisindexwert beginnt mit dem Mittelwert Q1-Q2 2022, der Zielwert ist Q2/2023. Hierbei handelt es sich um den Zeitraum, um den sich die erforderlichen Bauvergaben für das Bestandsgebäude verschieben. Die Gemeinden haben sich ein Ausstiegsrecht bei 40% Preissteigerung ausverhandelt.

Laut Information des BMWWSB können sich die vorhandenen Rohstoffpreissteigerungen auch auf Verträge beziehen, die Festpreisbeträge vereinbart haben. Auf die Anlage wird verwiesen. In den Verhandlungen der Verbandsverwaltung und der Firma Goldbeck Süd GmbH wurde festgelegt, dass sich dies nur auf den Bestandsbau bezieht, der Neubau wurde hiervon ausgenommen.

Aufgrund der heute noch nicht absehbaren Entwicklung der Bau- und Materialpreise und des sich dadurch ständig veränderten Baupreisindex sowie der in Abhängigkeit der Baumaßnahme festgelegten Rahmenbedingungen beläuft sich das **finanzielle Risiko auf ca. 530.000 Euro bis 4,5 Millionen Euro brutto**. Auf die ausführliche Berichterstattung in den folgenden Sitzungen wird verwiesen.

Zwischenfazit:

Budgetanpassung Artenschutz / Fledermauspopulation:	357.000 Euro brutto
Baupreisindex / Krieg in der Ukraine:	ca. 530.000 Euro bis 4,5 Millionen Euro brutto

Im Rahmen der bereits begonnenen Baumaßnahme wurden Anpassungen beim Thema „Baugrund“ vorgenommen und gleichzeitig das Thema Einsparungen sowie die Zuschussübersicht zusammengestellt.

Baugrund

Im Zuge der Ausschreibung wurden Baugrunduntersuchungen im Baufeld für den Neubau durchgeführt. Im Ergebnis konnte von einem homogenen Bodenaufbau ausgegangen werden. Da die Planung der Fa. Goldbeck einen Teilabbruch und Anbau am Bestandsgebäude vorsieht wurden nachträglich durch die Fa. Goldbeck Baugrunduntersuchungen am Bestandsbau durchgeführt.

In den neuen Erkundungen stellt sich der Baugrund im Bereich des Anbaus als gering tragfähig dar. Aufgrund dessen wurden auch im Bereich des Neubaus weitere Nacherkundungen durchgeführt um auch dort bauwerksunverträgliche Setzungen ausschließen zu können. Auch hier ist man auf unterschiedlichen Baugrund gestoßen.

Die vorgefundenen inhomogenen Baugrundverhältnisse weisen eine geringere Tragfähigkeit auf als ursprünglich angenommen. Um bauwerksunverträgliche Setzungen zu vermeiden sind Baugrundverbesserungen für den Neubau und Anbau am Bestandsbau erforderlich. Am Neubau werden Rüttelstopfsäulen mit einer Einbindetiefe von ca. 5 m hergestellt. Am Bestandsbau wurde die Ausführung der Tiefengründung noch nicht festgelegt. Die Untersuchungsergebnisse und die hieraus resultierenden Gründungsmaßnahmen wurden intensiv mit einem weiteren Fachbüro diskutiert.

Hierzu liegt ein Nachtrag in Höhe von **ca. 120.000 €** für den Neubau vor. Die Kosten werden über den dafür vorgesehenen Budgetansatz „Unvorhergesehenes“ (insgesamt 800.000 Euro) gedeckt und haben damit keine Auswirkungen auf das Gesamtbudget. Für weitere unvorhergesehenen Maßnahmen verbleibt damit ein Budgetrest von 680.000 Euro, wie im Gesamtbudget vorgesehen.

Einsparungen

Ständige Zielsetzung des Projektteams ist kontinuierlich, weitere Einsparmöglichkeiten innerhalb des Projektes zu diskutieren und dem Gremium vorzuschlagen.

Im Bereich der Lehrküche konnten Kosten in Höhe von ca. 29.000 € durch Reduzierungen der eingeplanten Kucheneinrichtungen eingespart werden.

Des Weiteren wurde die Fa. Goldbeck beauftragt, mehrere Varianten zur Fassadengestaltung im Hinblick auf Kostenoptimierungen zu prüfen. Hierzu liegen der Projektgruppe bisher noch keine Kosten vor. Nach vorliegenden Zahlen werden die Gremien über das Ergebnis des Prüfungsauftrages informiert.

Zuschüsse

Für die Baumaßnahme wurden verschiedene Förderanträge gestellt, die jeweils bewilligt worden sind. So wurden aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude für den Neubau, Bestandsbau und Anbau Zuschüsse bewilligt. Für den Bestand- und Anbau wurden bereits Verlängerungsanträge bis 03.01.2026/03.01.2027 gestellt.

Zusätzlich wurden Fördermittel aus dem Schulsanierungsprogramm und Schulneubau bewilligt. Zu den bereits bestätigten Fördermitteln in Höhe von ca. 8,2 Millionen Euro konnten für den Schulneubau zusätzliche ca. 3,4 Millionen Euro Zuschuss des Landes vermeldet werden.

Damit wird die Baumaßnahme der Glemstalschule aus verschiedenen Fördermittelprogrammen in einem insgesamten Förderrahmen in Höhe von ca. 11,6 Millionen Euro bezuschusst.

Zusammenfassung:

Die entstandenen Mehrkosten bezüglich des notwendigen Artenschutzes konnte mit einem Festbetrag in intensiven Verhandlungen vereinbart werden und wären nach Beschluss des Gremiums abgegolten. Eine finanzielle Grundlage zum Kostencontrolling ist damit vorhanden.

Aufgrund der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine und der damit entstandenen Kostensteigerungen für Rohstoffe konnte mit der vorliegenden Vereinbarung ebenfalls ein Beitrag zum Kostencontrolling vorgenommen werden. Die Ausnahme des Neubaus trägt dazu maßgeblich bei. Mit dem Verhandlungsergebnis bezüglich eines Ausstiegrechtes bei Kostensteigerungen von 40% für den Bestandsbau ist ein Eingriff für die Gremien des Gemeindeverwaltungsverbandes möglich. Allerdings fallen in dieser Konstellation auch Ausstiegskosten an.

Die Anpassungen beim Baugrund bewegen sich innerhalb des Budgets und des für solche Fälle vorgesehenen Ansatzes im Bereich „Unvorhergesehenes“.

Die weiteren Zuschüsse von Seiten des Landes Baden-Württemberg für den Neubau erhöhen die Einnahmen für die begonnene Baumaßnahme und tragen zu einer soliden Finanzierung bei.

Alle weiteren Prüfungsaufträge bezüglich der entstandenen Situation des notwendigen Artenschutzes werden derzeit von Seiten der Verwaltung abgearbeitet und bei Vorliegen der Ergebnisse in die zuständigen Gremien zur Diskussion eingebracht.

Beschlussvorschlag:

1. Das Gremium stimmt den Verhandlungsergebnissen zu den anfallenden Mehrkosten mit der Fa. Goldbeck Süd GmbH zu.
2. Darin enthalten stimmt das Gremium der Budgetsteigerung zum Thema Artenschutz in Höhe von 357.000 Euro brutto bezüglich der Firma Goldbeck Süd GmbH zu.
3. Der Baupreisindex bezieht sich auf die Kosten für den Bestandsbau in Höhe 9,5 Mio €. Der Basisindexwert beginnt mit dem Mittelwert Q1-Q2 2022, der Zielwert ist Q2/2023. Ein Ausstiegsrecht besteht bei 40% Preissteigerung. Die finale Budgeterhöhung in Zusammenhang mit dem vereinbarten Baupreisindex kann derzeit noch nicht definiert werden. Dieser Erhöhung wird im Herbst 2023 zugestimmt.
4. Für damit zusammenhängende Projektsteuerung, Rechtsberatung und SiGeKo werden Ergänzungsaufträge in Höhe von 138.458 Euro vergeben.
5. Das Gremium stimmt des Weiteren den Mehrkosten für die geänderten Gründungsmaßnahmen in Höhe von ca. 120.000 € zu. Die Deckung erfolgt über den Puffer für Unvorhergesehenes.

Finanzierung:

Haushaltsplan GVV, Umlagen Haushaltsplan 2022 ff

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

Schreiben BMWWSB