



öffentlich

---

<b>Federführender Dezernent:</b>	<b>Bürgermeister Hartweg, Dezernat II</b>
<b>Federführende/r Fachbereich/Dienststelle:</b>	<b>KB 5.20</b>
<b>Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen:</b>	<b>FB 3,FB 4,FB 9</b>

---

**Thema: Abschlussbericht von Baumaßnahmen in 2010**

- 1. Kommunales Investitionsprogramm als Teil des Konjunkturpakets II**
- 2. Energetische Sanierung des Kantorenhauses und Umnutzung als Stadtteilzentrum**
- 3. Sanierung der Grundschule Plittersdorf**

---

**Information:**

Im Jahr 2010 wurden vier große Hochbaumaßnahmen etwa zeitgleich (Bauzeit 6 – 7 Monate) realisiert. Für drei der Projekte hatte der Gemeinderat die Verwaltung jeweils mit dem Beschluss, die Maßnahme nun konkret durchzuführen (Baubeschluss), ermächtigt, innerhalb eines genehmigten Gesamtkostenrahmens Aufträge und gfs. Nachträge eigenverantwortlich tätigen zu können.

Über den Abschluss der Projekte mit den dazugehörigen Kostenfeststellungen wird im Folgenden berichtet. (alle Preisangaben inkl. MwSt.)

**1. Kommunales Investitionsprogramms als Teil des Konjunkturpakets II**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. April 2009 das Kommunale Investitionsprogramm als Teil des Konjunkturpakets II beschlossen. Wesentliche Bestandteile des Investitionsprogramms waren unter anderem die

- Energetische Sanierung der August – Renner – Realschule, A – Gebäude und die
- Energetische Sanierung der Carl – Schurz – Schule.

Für beide Maßnahmen hat der Gemeinderat am 15.06.2009 die Architektenleistungen beauftragt.

- Der Baubeschluss für die Energetische Sanierung der **August – Renner – Realschule** erfolgte auf der Sitzung des Gemeinderats am 23.11.2009 mit einem Gesamtkostenrahmen von **1,507 Mio. €** zzgl. einer max. Überschreitung dieser Summe um 5% (= **max. 1,58 Mio. €**).

Am 01. März 2010 wurde die Baumaßnahme mit der Gerüststellung begonnen. Die Arbeiten waren bis auf wenige Restarbeiten nach Terminplan zu Beginn des neuen Schuljahres abgeschlossen, sodass die Schule am 13. September 2010 ihren Betrieb im neu renovierten Gebäude wieder aufnehmen konnte.

Im Wesentlichen wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Dämmung der Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem bzw. einem vorgehängten Fassadensystem,
- Sanierung des Flachdachs mit neuen Oberlichtbändern,
- Einbau von neuen Aluminiumfenstern mit Sonnenschutz,
- Erneuerung der Lüftungsanlage und der Deckenuntersicht in der Aula einschl. neuer Beleuchtung,
- zusätzliche Arbeiten:  
Herrichten der Außenanlagen (dafür konnten geplante Maßnahmen in 2010 in Höhe von 15.000 € vom Kundenbereich Ökologie entfallen).

Nach der Kostenfeststellung vom 16.12.2010 schließt das Bauvorhaben mit Gesamtbaukosten in Höhe von ca. **1.350.000 €** ab. Der Kostenansatz von 1,507 Mio. € wurde somit um **157.000 €** deutlich unterschritten.

- b) Der Baubeschluss für die Energetische Sanierung der **Carl – Schurz – Schule** erfolgte auf der Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2009 mit einem Gesamtkostenrahmen von **1.915.230 €** zzgl. einer max. Überschreitung dieser Summe um 5% (= **max. 2.010.991,50 €**).

Ende Februar 2010 wurde die Baumaßnahme mit den Abbrucharbeiten der Betonfassadenplatten begonnen. Der Schulbetrieb wurde mit Beginn der Osterferien bis zu den Sommerferien 2009 in die Max – Jäger – Schule verlegt. Die Arbeiten waren nach Terminplan zu Beginn des neuen Schuljahres zum großen Teil abgeschlossen, sodass die Schule am 13. September 2010 ihren Betrieb im neu renovierten Gebäude wieder aufnehmen konnte.

Im Wesentlichen wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Dämmung der Fassaden mit einem vorgehängten Fassadensystem
- Einbau von neuen Holz – Aluminium- bzw. Aluminiumfenstern
- Sanierung der Heizung, der Sanitärräume und -installationen und der Trinkwasserleitungen
- Herstellen der Barrierefreiheit (Aufzug, Behindertentoilette)
- Brandschutzmaßnahmen und Herstellen eines 2. Rettungsweges
- Zusätzliche Maßnahmen:
  - Statische Nachrüstungen im Bereich von Deckenauflegern
  - Neue abgehängte Decken in den Flurbereichen durch hohen Installationsaufwand

Der Anstrich der Klassen- und Verwaltungsräume war von Anfang an nicht vorgesehen. Dies wurde in Eigeninitiative der Eltern und Lehrer ausgeführt, die Stadt hat dafür die erforderlichen Materialien zur Verfügung gestellt.

Nach der Kostenfeststellung vom 01.12.2010 schließt das Bauvorhaben mit Gesamtbaukosten in Höhe von ca. **1.986.000 €** ab. Der Kostenansatz von 1.915.230 € wurde somit um **70.770 €** überschritten (= ca. 3,5 %). Der genehmigte Gesamtkostenrahmen wurde mithin auch hier unterschritten.

Für beide Maßnahmen stand auf der Grundlage des Zukunftsinvestitionsgesetzes eine Bildungspauschale in Höhe von insgesamt **1.781.242 €** zur Verfügung.

## 2. Energetische Sanierung des Kantorenhauses und Umnutzung als Stadtteilzentrum

Das Nutzungskonzept und die geplante Sanierung des ehemaligen Kantorenhauses hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.07.2008 beschlossen. In der Gemeinderatssitzung am 23.11.2009 wurde die entsprechende Entwurfsplanung mit der Kostenberechnung DIN 276 vorgestellt und vom Gemeinderat genehmigt. Die Gesamtbaukosten waren mit insgesamt **370.000 € inkl. MwSt.** veranschlagt. Auf der Haushaltsstelle 2.6153.950300 waren in 2009 und 2010 entsprechende Mittel eingeplant.

Die Maßnahme wurde im Rahmen der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Rastatt-West, die soziale Stadt“ (Investitionspaket zur sozialen Infrastruktur) bezuschusst. Gemäß Förderbescheid vom 06.04.2010 vom Regierungspräsidium Karlsruhe beträgt die Zuschusshöhe insgesamt **260.000 €**.

Alle Gewerke wurden öffentlich bzw. beschränkt ausgeschrieben. Die Vergabesummen lagen durchweg in der Zuständigkeit der Verwaltung (max. Einzelauftragssumme unter 50.000 € brutto).

Im Januar 2010 wurde mit den Arbeiten begonnen. Das Gebäude wurde im Rahmen einer Einweihungsfeier am 24. Oktober 2010 offiziell seiner Bestimmung übergeben.

Im Wesentlichen wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Sanierung der Fassaden (Ausbesserung Putz, Neuanstrich, Sockelsanierung),
- Dämmung des Mansarddachs und der obersten Geschossdecke,
- Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre,
- Herrichten der bestehenden Holzfenster und Ergänzung durch zusätzliche neue Fenster als „zweite Schicht“ auf der Innenseite,
- Aufarbeitung bzw. Erneuerung der Bodenbeläge,
- Erneuerung der Heizung mit Heizkörpern,
- Herrichten der vorhandenen Sanitäranlagen,
- Herrichten des Eingangsbereiches mit Vordach und Ertüchtigung der Holzterrasse ins Obergeschoss.

Nach der Kostenfeststellung vom 03.12.2010 schließt das Bauvorhaben mit Gesamtbaukosten in Höhe von ca. **377.800 €** ab. Der Kostenansatz von 370.000 € wurde somit geringfügig um **7.800 €** (= 0,2 %) überschritten.

## 3. Modernisierung Gebäudehülle Grundschule Plittersdorf

Die Modernisierung der Grundschule in Plittersdorf wurde auf der Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2009 grundsätzlich beschlossen.

Der Baubeschluss für die Maßnahme erfolgte auf der Sitzung des Gemeinderats am 14.12.2009 mit einem Gesamtkostenrahmen von **683.774 €** zzgl. einer max. Überschreitung dieser Summe um 5% (= **max. 717.962 €**).

Die Bauarbeiten wurden Ende Februar 2010 mit der Gerüststellung begonnen. Die Arbeiten waren nach Terminplan zu Beginn des neuen Schuljahres bis auf einige kleine Restarbeiten abgeschlossen, sodass die Schule am 13. September 2010 ihren Betrieb im neu renovierten Gebäude wieder aufnehmen konnte.

Im Wesentlichen wurden folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung der Fenster auf der Nordostfassade und des Treppenhauses,
- Erneuerung der Eingangstürelemente,
- Dämmung der obersten Geschossdecke im Schulgebäude und im Anbau,
- Wärmedämmverbundsystem auf allen Fassaden des Anbaus,
- Erneuerung der Fenster im Anbau, einschl. Sonnenschutz auf der Südostfassade,
- Erneuerung und Erweiterung des Vordaches zum Schulhof,
- Aufrüstung des Brandschutzes (Einbau von Rauchschutztürelementen in allen Geschossen, Aktivierung des Nebentreppenhauses als zweiten Rettungsweg),
- Neueindeckung des Daches des Anbaus:

Dies war eine zusätzliche Maßnahme, da sich im Zuge der Bauarbeiten herausstellte, dass große Teile der vorhandenen Biberschwanzeindeckung stark verwittert und bzw. beschädigt war. Ein Austausch von ca. 40 – 50% der Dachfläche wäre erforderlich gewesen.

Nach der Kostenfeststellung vom 06. Dezember 2010 schließt das Bauvorhaben mit Gesamtbaukosten in Höhe von **679.000 €** ab. Trotz der zusätzlich erforderlichen Arbeiten beim Dach des Anbaus wurde damit der Kostenansatz von 683.774 € um **4.774 €** knapp unterschritten

Lediglich bei einer Maßnahme wurde der ursprüngliche Kostenansatz minimal überschritten. Bei den anderen Baumaßnahmen wurde der Kostenansatz eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Die Zusammenarbeit mit den beauftragten Architekturbüros bei den Projekten war durchweg gut und effektiv. Der verwaltungseigene Aufwand konnte so bei den jeweiligen SachbearbeiterInnen weitgehend auf das Wesentliche, das heißt die Bauherrenaufgabe, reduziert werden.

Die zeitlich straffe Realisierung der Maßnahmen, die alle in der Zeit zwischen Februar 2010 und Mitte September 2010 in einer Bauzeit von 6 – 8 Monaten parallel durchgeführt wurden, war aber nur möglich, weil die Verwaltung auf der Grundlage der Baubeschlüsse die Auftragserteilungen unabhängig von zeitaufwändigen Vergaben in den Gremien eigenverantwortlich tätigen konnte. Die Verwaltung regt an, diese Vorgehensweise in geeigneter Weise als Regelfall zu verankern und empfiehlt, einen entsprechenden Beschluss im Gemeinderat zu fassen.

\*\*\*