STADT OSTFILDERN

Vorlage

158/2020

Fachbereich 4, Bauen, Immobilien

Geschäftszeichen: FB 4/64 He
02.11.2020

Ältestenrat	16.11.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Ausschuss für Technik und Umwelt	25.11.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Sanierung Wasenäckerschule Scharnhausen
Vergabe Heizungsinstallation

Beschlussantrag

Die Stadt Ostfildern vergibt die Heizungsinstallation an die Firma Kurfess Gebäudetechnik GmbH, Neuwiesenstraße 1, 73312 Geislingen mit einer Auftragssumme von Brutto

149.560,87 Euro.

Bolay	gez. Lechner	gez. Bader	gez. Striebeck
Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeisterin	FB4 Bauen, Immobilien

Erläuterungen

Allgemein

Die Wasenäckerschule in Scharnhausen stammt aus dem Jahr 1963 und muss aufgrund gestiegener Brandschutzanforderungen ertüchtigt werden. Zur sicheren Entfluchtung des Schulgebäudes muss ein zusätzlicher zweiter Rettungsweg hergestellt werden. Während der Bestandsaufnahme im Rahmen der Vorplanungen und der Erstellung des neuen Brandschutzkonzepts wurde ersichtlich, dass zusätzliche umfangreichere Sanierungsmaßnahmen, insbesondere in der elektrischen Gebäudeausstattung erforderlich sind.

Es wurde ein Antrag auf Förderung aus dem Kommunalen Sanierungsfonds für die Sanierung von Schulgebäuden gestellt, der am 04.04.2019 mit einer Fördersumme von 750.000,00 Euro bewilligt wurde. Da die Bewilligung der Förderung an einen Fertigstellungstermin gekoppelt ist, muss auch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme einem straffen Zeitplan folgen. Das hat unter anderem eine Teilauslagerung von jeweils vier Klassenräumen im Wechsel in ein Container-Provisorium während der Bauzeit zur Folge.

Baubeschreibung

Saniert und gefördert werden alle Maßnahmen zur Ertüchtigung und Herstellung des Brandschutzes sowie die komplette Neuinstallation der elektrischen Haustechnik, ab dem Übergabepunkt im Untergeschoss des Gebäudes. Innerhalb dieser Maßnahme werden auch die Anforderungen an die Dateninfrastruktur, die sich aus dem Medienentwicklungsplan (MEP) ergeben, mit umgesetzt.

Die Bestandsdecken der Schule sind in einer Rippenkonstruktion hergestellt und besitzen einen zu geringen Feuer-Widerstandswert. Daher müssen alle Decken ertüchtigt werden. Dies geschieht durch eine komplette neue abgehängte Gipskartondecke in entsprechender Brandschutzqualität. In diesem Zug wird die gesamte Beleuchtung in diesen Bereichen auf LED umgerüstet und erneuert.

Auf den beiden Längsseiten des Gebäudes wird jeweils der zweite Rettungsweg über einen außenliegenden Steg hergestellt. In den Klassenzimmern im Obergeschoss muss hierfür die massive Brüstung im mittleren Fensterfeld ausgebrochen und durch eine Ausgangstür ersetzt werden. Das Brandschutzkonzept sieht außerdem vor, dass eine flächendeckende, nicht aufgeschaltete Brandmeldeanlage zur internen Frühwarnung installiert wird.

Der erste Bauabschnitt beginnt in den Osterferien 2020 mit dem Umzug von vier Klassenräumen OG - West in das Provisorium. Nach den Sommerferien soll der Wechsel mit den anderen vier Klassen OG – Ost stattfinden. Nach den Weihnachtsferien 2020/2021, erfolgt der letzte Tausch mit den Fachklassenräumen im EG. Die Fertigstellung ist für die Sommerferien 2021 vorgesehen, so dass mit Beginn des Schuljahrs 2021/2022 der normale Schulbetrieb wiederaufgenommen werden kann. Das gemietete Provisorium wird anschließend zurück gebaut und abtransportiert. Während der Standzeit des Provisoriums wird das östlich angrenzende städtische Wiesengrundstück zur Erweiterung der Pausenspielfläche zur Verfügung gestellt. Zur besseren Abgrenzung und Sicherung wird das Grundstück umlaufend eingezäunt.

Heizungsinstallation

In der Sanierungsmaßnahme war für die die Heizung lediglich die Installation einer Einzelraumregelung, innerhalb der Klassenzimmer vorgesehen. Bei der Planung der Regelung wurde jedoch festgestellt, dass im Gebäude ein veraltetes Einrohr-Heizungsnetz verbaut ist. Zudem sah die Planung für den Austritt auf den Rettungsweg-Steg aus den Klassenräumen vor, jeweils einen Heizkörper zu entfernen. Dieser erhebliche Eingriff in das Einrohr-Heizungsnetz hätte einen zu großen Einfluss auf die Hydraulik zur Folge gehabt. Somit wäre im gesamten Gebäude kein reibungsloser, funktionierender Heizungsbetrieb mehr sicherzustellen gewesen. Aus diesen Gründen, entschied sich das Gebäudemanagement dafür, das Heizungsnetz neu aufzubauen. Dies beinhaltet neue Heizkörper, Leitungssysteme und die geplante Einzelraumregelung.

Aufgrund der bereits im Vorfeld erfolgten Sanierungsmaßnahmen in der ehemaligen Hausmeisterwohnung wird dieser Bereich, nicht Teil der aktuellen Heizungssanierung.

Die Planung durch den Fachingenieur, IB Widmann aus Ostfildern, sieht folgende Maßnahmen vor: Erneuerung des Leitungsnetzes sowie der Heizkörper, Umsetzung der Einzelraumregelung, Austausch des alten Öl-Kessel in einen neuen Gas-Brennwertkessel und ein neuer Gas-Hausanschluss. Dadurch auch Entfall des 50.000 Liter Öltanks im Untergeschoss und somit Gewinnung eines zusätzlichen Kellerraumes. Die Arbeiten müssen im laufenden Betrieb der Schule, innerhalb der 4 Bauabschnitte, stattfinden. Dies erfordert organisatorische Maßnahmen, für zusätzliche provisorische Leitungsführung innerhalb des Schulgebäudes.

Für die Heizungssanierung wurde bei der BAFA ein Förderantrag im Rahmen des Förderprogramms „Heizen mit Erneuerbaren Energien“ gestellt. Es wurden Fördermittel in Höhe von 192.554,00 Euro bewilligt.

Vergabevorschlag

Aufgrund der Kostenschätzung wurden die Arbeiten am 02.10.2020 öffentlich ausgeschrieben. Neun Firmen haben die Unterlagen angefordert. Zum Eröffnungstermin am 27.10.2020 um 14:00 Uhr sind sieben Angebote eingegangen, davon eines in elektronischer Form.

Nach Prüfung durch das Ingenieurbüro Widmann ergibt sich folgendes Ergebnis:

Die Firma Kurfess Gebäudetechnik GmbH, Neuwiesenstraße 1, 73312 Geislingen geht mit einer Auftragssumme von 149.560,87 Euro brutto als wirtschaftlichster Anbieter aus der Prüfung hervor.
Die Verwaltung empfiehlt die Auftragserteilung an die Firma Kurfess Gebäudetechnik GmbH.

Die Firma Kurfess Gebäudetechnik GmbH ist dem Gebäudemanagement aus vorangegangenen Projekten in Ostfildern, z. B. das Haus für Kinder in der Gabriele-Münter-Straße im Scharnhauser Park und die Sanierung der Riegelhofschule, bekannt.

Kostendeckung

Im Haushalt sind für die Gesamtmaßnahmen insgesamt 2.873.000,00 Euro vorgesehen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Haushalt 2019:	523.000,00 Euro
Haushalt 2020:	1.100.000,00 Euro
Haushalt 2021:	1.250.000,00 Euro

In der Kostenschätzung zum Förderantrag vom 11.12.2018 waren 2.273.000,00 Euro vorgesehen, im Haushalt 2020 stand dagegen nur eine Gesamtsumme von 2.173.000,00 Euro. Deswegen wurde im Nachtragsplan 2020 eine zusätzliche investive Finanzierung in Höhe von ca. 100.000,00 Euro bereitgestellt.

Die Containerkosten 2020/2021 von insgesamt 227.485,75 Euro wurden anteilig in der Nachtragshaushaltssatzung 2020 und im Haushaltsplan 2021 konsumtiv im Ergebnishaushalt veranschlagt.

Für die zusätzlichen Heizungsinstallationsarbeiten wurde auf Basis einer Grobkostenermittlung vom 25.03.2020 eine weitere Budgeterhöhung von 600.000,00 Euro brutto ermittelt. Diese sind im Haushalt 2021 berücksichtigt.

Dieses Gesamtbudget (Heizung) teilt sich, wie bereits beschrieben, in folgende zusätzliche Maßnahmen auf:

- Heizungsinstallationsarbeiten BA1 (bereits freihändig beauftragt)
- Heizungsinstallationsarbeiten BA2-BA4
- neuer Gas-Hausanschluss
- Austausch des alten Spitzenlast - Ölkessels in einen Gas-Brennwertkessel
- Einbau von zusätzlichen Abluftventilatoren in den WC-Räumen
- Realisierung der kompletten Einzelraumregelung inkl. Steuerung
- Baunebenkosten KGR. 700 - Fachplanerhonorar
- Rückbau und Entsorgung des alten 50.000 l Heizöltank

Für die ursprünglich geplante Einzelraumregelung war ein Einzelbudget, konsumtiv, in Höhe von 38.000,00 Euro vorhanden. Dieses Budget wurde in Abstimmung mit den Finanzen zurückgegeben und in die Budgeterhöhung der investiven Maßnahme integriert.

Die hier zu beauftragenden Heizungsinstallationsarbeiten wurden in der Grobkostenermittlung mit 237.000,00 Euro brutto angesetzt. Im Zuge der Planung und Ausschreibung durch den Fachplaner IB Widmann aus Ostfildern, wurden diese Maßnahmen reduziert und angepasst.

Für die Heizungsinstallation wurden vom IB Widmann, 174.679,51 Euro brutto in der Kostenberechnung ermittelt. Die Vergabe der Arbeiten liegt somit deutlich unter dem vorgesehenen Kostenrahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragssachkonto:

Produkt 11 24 09 25, Wasenäckerschule Scharnhausen, Fröbelstraße 9
Auftragssachkonto I 11246001 6810000, Bundeszuschuss (192.550 Euro)
Auftragssachkonto I 11246001 6811000, Landeszuschuss (750.000 Euro)
Auftragssachkonto I 11246001 7871000, Sanierung und Brandschutz (2.873.000 Euro)
Produktsachkonto 11 24 09 25 4231000, Mieten und Pachten Container (227.486 Euro)
Eine Verpflichtungsermächtigung 2020 von 650.000 Euro steht zur Verfügung, um investive Bauaufträge zu Lasten des Folgejahrs 2021 vergeben zu können.

	Kostenart bzw. Investition	**Einzahlungen/ Erträge in €**	**Auszahlungen/ Aufwendungen in €**
einmalig	Haushaltsplan 2019		2019 – 523.000,00
	Haushaltsplan 2020	375.000,00	2020 – 1.000.000,00
	Nachtragshaushaltsplan 2020		2020 - 100.000,00
	Haushaltsplan 2021	300.000,00	2021 – 650.000,00
	Haushaltsplan 2021 Heizung		2021 – 600.000,00
	Finanzplanung 2022 Heizung (Bund)	192.550,00	
	Finanzplanung 2022 (Land)	75.000,00	
jährlich	Containerkosten 2020/2021 insgesamt		2020/21 - 227.485,75

Finanzierung durch

☒ Haushaltsmittel
☐ Überplanmäßige Auszahlungen
☐ Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen
☐ Ermächtigungsrest
☐ Außerplanmäßige Auszahlungen

Anlagen:
Preisspiegel