

Neubau der Außenstelle Süd der Ludwig-Guttman-Schule Karlsbad im Schulzentrum Dachgrub in Bad Rotenfels/Gaggenau - Darstellung der Mehrkosten und Einsparungen

Mehrkosten	
Herstellung geänderter Baustraße	+48.000
Auflagen Artenschutz, ökolog. Baubegleitung	+30.000
Bodenaushub / -beprobung/ -entsorgung Z2	+70.000
Abbruch Bodenplatte Pausenhof	+22.000
Verlegung/ Herstellung von Grundleitungen, Kanälen	+50.000
Lüftungsanlage (Anpassungen)	+15.000
Gebäudeautomation	+20.000
Vordach	+54.000
Dachbegrünung	+10.000
Akustikmaßnahmen	+15.000
Umzug/Auslagerung von Klassen	+30.000
Summe kleinerer Anpassungen aufgrund Bestandsgebäude (u.a. Trinkwasserleitung, Rückbau-/Umbaumaßnahmen, Schließ-, Klingelanlage, Massenerhöhungen)	+100.000
Honorare (Architekt, Fachingenieure aufgrund Planungsanpassungen inkl. Projektsteuerung)	+120.000
SUMMEN	+584.000 €

[illegible]

Erläuterung der Mehrkosten:

- Baustraße: Die im Bauprojekt (ursprüngliche Planung) enthaltene Baustraße führte durch das Schulzentrum, wie auch bei vorherigen Baumaßnahmen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wurde von Seiten der Stadt Gaggenau als Baurechtsbehörde und Eigentümerin des Schulzentrums entschieden, dass dies für diese Baumaßnahme aufgrund des Umfangs eine andere Baustraßenführung erfolgen müsse und der Weg durch das Schulzentrum ausscheide. Nach Prüfung der Realisierbarkeit verschiedener Möglichkeiten verblieb lediglich die Führung der Baustraße über die hinter dem Schulzentrum liegende Wiesen.
- Artenschutz/ökologische Baubegleitung: Da es sich bei den Wiesen um Biotope handelt, in der geschützte Arten heimisch sind, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig und werden erhöhte Anforderungen an die Herstellung, Beseitigung der Baustraße und Wiederherstellung des Biotops gestellt.
- Bodenaushub/-beprobung/-entsorgung: Die Bodenvoruntersuchungen waren unauffällig. Bei der Beprobung des Bodenaushubs wurde allerdings eine Bodenqualität mit Z2 / Deponieklasse I festgestellt. Um den Umfang des belasteten Bodens so gering wie möglich zu halten, wurden zusätzliche Proben angeordnet. Für die Entsorgung des Bodenaushubs entstehen erhebliche Mehrkosten, da dieser auf entsprechend ausgewiesenen Deponien zu entsorgen ist und nicht mehr anderweitig eingebracht werden darf.
- Abbruch Bodenplatte Pausenhof: Im Bereich des Neubaus der Ludwig-Guttman-Schule (bisher überdachter Pausenhof der Erich Kästner-Schule) wurde im Rahmen der Abbrucharbeiten eine in den Plänen nicht verzeichnete Bodenplatte festgestellt. Diese konnte für den Neubau nicht verwendet werden bzw. deren Weiterverwendung hätte wesentlich höhere Kosten als der Abbruch zur Folge gehabt.
- Verlegung/ Herstellung von Grundleitungen, Kanälen: Die zunächst von der Stadt Gaggenau auftragte Regenwasserrückhaltung war nicht umzusetzen. Allerdings waren im Rahmen der Abbruch- und Gründungsarbeiten vor Ort Anpassungsmaßnahmen (Verlegung und Neuherstellung) bei den Grundleitungen und Kanälen erforderlich.
- Anpassungen Lüftungsanlage: Für die geplante Lüftungsanlage waren im Rahmen der Ausführungsplanung Anpassungen notwendig. Dies betraf einen geänderten Lüfterstandort und die damit verbundenen Arbeiten.
- Gebäudeautomation: Diese Kosten fehlten in der E-Planung der Kostenschätzung und waren daher nachzupflegen.
- Vordach: In der Kostenschätzung und in der Kostenberechnung war das Vordach für den Schülerverkehr der LGS nur als Option enthalten. Der Schulverbund hat 12/2014 entschieden, diese Option auch umzusetzen, da dies für den Schulbetrieb wichtig und notwendig ist.
- Dachbegrünung: Im Zuge der Einsparbemühungen war zunächst eine Kiesschicht auf dem Flachdach des Neubaus vorgesehen. Da die Stadt Gaggenau im Verlauf der Gespräche und Verhandlungen auf die zunächst geforderte Regenwasserrückhaltung Abstand genommen hat, ist im Ausgleich eine Dachbegrünung erforderlich geworden.

- Akustikmaßnahmen: Grundsätzlich wurden die Schulräume hinreichend unter akustischen Gesichtspunkten geplant. Im weiteren Planungsverlauf wurde aufgrund der verwendeten neuen Materialien zusätzlich ein Raumakustiker eingebunden. Aufgrund der Gesamtbewertung werden ggf. Nachbesserungen erforderlich sein. Hierfür wurden entsprechende Mittel zurückgestellt.
- Umzug/Auslagerung von Klassen: In der Kostenschätzung des Architekturbüros war dieser notwendige Posten nicht enthalten.
- Summe kleinerer Anpassungen/Änderungen: Da es sich um einen Neubau an ein Bestandsgebäude handelt, fallen im Bauverlauf verschiedenen Änderungsmaßnahmen an. Hierin sind u.a. Trinkwasserleitung, Rückbau-/Umbaumaßnahmen, Schließ-/Klingelanlage, Massenmehrunge enthalten.
- Honorare: Aufgrund der notwendigen Anpassungen der Planungen aufgrund des verspäteten Eingangs des Raumprogramms fallen Umlaufkosten bei Architekt und Fachingenieuren an. Zudem war in der ursprünglichen Kostenschätzung das Honorar der Projektsteuerung nicht enthalten, die nachträglich hinzugezogen wurde.

Erläuterung der Einsparungen:

- Innenhofgestaltung/-nutzung: Das Bestandsgebäude verfügt über einen geschützten Innenhof, der im Zuge der Baumaßnahme für die Nutzung der Schüler/innen der LGS ertüchtigt werden sollte (z.B. Hochbeete, gepflasterte Wege, Ruhezone). Im Zuge der Einsparmaßnahmen hat der Schutträgerverbund entschieden, zunächst darauf zu verzichten/diese Maßnahme zurückzustellen.
- Änderung der Fassade: Die Fassade wurde von Faserzementplatten in eine Putzfassade geändert.
- Verzicht auf Bodenbelag 1. OG, PC-Raum: Im Zuge der Baumaßnahme wurde vorgesehen, den Bodenbelag im 1. OG (Flurflächen und PC-Raum) zu erneuern. Derzeit ist ein Teppich verlegt, der für die Schüler/innen der LGS ungünstig ist (Rollwiderstand, Verschmutzung). Aufgrund von Einsparmaßnahmen wurde derzeit darauf verzichtet, obwohl die Schüler/innen der LGS auch das 1. OG nutzen werden (allerdings nicht so umfangreich wie das EG).
- Verzicht auf Türantriebe Eingang: Die Flügeltüren des Eingangsbereichs sollten mit elektrischen Türantrieben ausgestattet werden. Hierauf wird verzichtet, da der Landkreis Rastatt den Eingangsbereich der Schule insgesamt im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen neu gestaltet. Die Türen/der Windfang wird vollständig auf Kosten des Landkreises Rastatt erneuert.
- Verzicht auf Glaselemente in Türen: Die Zimmertüren des Neubaus waren mit eingefassten Glaselementen geplant, um die natürliche Beleuchtung des Flurs weiter zu verbessern. Hierauf wurde im Zuge der Einsparungen verzichtet.
- Verzicht auf höhenverstellbares WC: In Abstimmung mit der LGS erfolgt kein Einbau eines höhenverstellbaren WCs.
- Darüber hinaus werden durch den Landkreis Rastatt kleinere Maßnahmen in Eigenleistung erbracht, u.a. durch den Hausmeister oder den Landschaftspflegebetrieb.