

Beschluss-Vorlage 2017/0853 zur Sitzung am 07.11.2017  
des STADTRATES

TOP 9

öffentlich

**Betreff:** Erweiterung und Generalsanierung der Mittelschule an der Wittelsbacher Straße; Erweiterung der Theresen Grundschule  
Zweiter Projektbericht

Finanzielle Auswirkungen?

**Ja**

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH  
2017

im Investitions-HH  
2017ff

mit  
Euro  
33.216 Mio

Produktkonto

Haushaltsansatz 2017

Bereits vergeben

2121-096100

4.243.800,00

5.146.000,00

**Die zuständige Referentin  
wurde gehört**

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 das Projekt - Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher-Mittelschule und Erweiterung der Theresen-Grundschule - mit Projektkosten in Höhe von 33.216.000,-- € brutto- beschlossen.

Diese Gesamtkosten für das Projekt beinhalten alle Nebenkosten sowie Kostenpuffer für Preissteigerungen und für Unvorhergesehenes.

Für die gesamte Baumaßnahme gibt es eine geförderte Fläche von insgesamt 3.485 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich zusammen aus 1.514 m<sup>2</sup> geförderter Fläche für die Mittelschule und 1.971 m<sup>2</sup> geförderter Fläche für die Grundschule.

Die Verwaltung hat für diese Maßnahme einen Zuwendungsantrag nach Art. 10 FAG (Finanz-Ausgleichs-Gesetz) bei der Regierung von Oberbayern gestellt. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme fallen in den Jahren 2017 – 2023 an.

## **Baugenehmigung und Förderung**

Der Bauantrag für die Erweiterung der Theresen Grundschule wurde am 04.09.2017 genehmigt.  
Der Bauantrag für die Erweiterung und Generalsanierung der Mittelschule wurde am 13.09.2017 genehmigt.

Der Bescheid der Reg. v. Oberbayern für den vorzeitigen Baubeginn an der Mittelschule, der Grundschule und der zwei Einfachhallen erging am 18.08.2017. Für die Gesamtmaßnahme wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt 12,905 Mio Euro in Aussicht gestellt.

Die schulaufsichtliche Genehmigung für die Erweiterung, Sanierung der Mittelschule und die Errichtung von zwei Einfachhallen wurde mit Schreiben vom 24.05.2017 erteilt.

Die schulaufsichtliche Genehmigung für die Erweiterung und den Umbau der Theresen-Grundschule wurde am 06.04.2017 erteilt.

Die schulaufsichtliche Genehmigung zum abschließenden Umbau der Schulsportanlagen wurde am 03.07.2017 erteilt

## **Termine**

Die Abbrucharbeiten der alten Turnhalle mit Lehrschwimmbad, des Hausmeisterhauses, sowie der Teilabbruch des Verbindungsganges an der Grundschule wurden bis Ende September erledigt.  
Derzeit werden die Baugruben-Verbauarbeiten und der Erdaushub, für beide Baumaßnahmen, erstellt.

Ab dem 06.11.2017 wird mit den Rohbauarbeiten für Sporthalle, Betreuungsbrücke und Erweiterung der Grundschule begonnen.

Die Grundschule soll bis Sommer 2019 fertig gestellt sein, die Betreuungsbrücke bis Sommer 2020.  
Nach dem Umzug der Mittelschule in die Betreuungsbrücke wird mit der Erweiterung und Generalsanierung der Mittelschule begonnen. Diese Arbeiten dauern, nach aktueller Planung, bis Sommer 2022 und sollen im Herbst 2022 mit der Herstellung der Außenanlagen fertig gestellt sein.

## **Kostenentwicklung:**

A/ Bisher erfolgten die Ausschreibungen für:

### **KG 200 Erschließung**

öffentliche Erschließung

Stadtwerke München

Kostenberechnung (KoBe) IB Wimmer mit 95.855,00 €

95.855,00 €

Abbrucharbeiten; (Offenes Verfahren EU)

Verhandlungsverfahren ohne Teilnehmerwettbewerb:

Beauftragt: Fa. Ottl: (2 Bieter), 9 aufgefordert

KoBe Büro G+O mit 456.696,00 €

Pauschalangebot: 803.220,25 €

Kostenmehrung 346.524,25 €

### KG 300 Baukonstruktion

Verbauarbeiten: (Offenes Verfahren EU)  
aufgehoben, kein Angebot zum Submissionstermin eingegangen (6 angefordert)  
Verhandlungsverfahren ohne Teilnehmerwettbewerb  
Beauftragt: Fa. Keller: (2 Bieter), 3 aufgefordert 328.894,75 €  
KoBe Büro G+O mit 245.382,07 € Kostenmehrung 83.512,68 €

Erdarbeiten: (Offenes Verfahren EU)  
aufgehoben, kein Angebot zum Submissionstermin eingegangen (6 angefordert)  
Verhandlungsverfahren ohne Teilnehmerwettbewerb  
Beauftragt: Fa. Schnürch: (2 Bieter), 3 aufgefordert 446.314,50 €  
KoBe Büro G+O mit 356.102,51 € Kostenmehrung 90.211,54 €

Rohbauarbeiten; (Offenes Verfahren EU)  
Beauftragt: Fa. HTR Vogtlandbau: (7 Bieter), 16 aufgefordert 3.864.374,16 €  
KoBe Büro G+O mit 4.193.737,39 € Kostenminderung 329.363,23 €

### KG 400 Haustechnik ELT

Baustrom/Baubeleuchtung: (beschränkte Ausschreibung)  
Beauftragt: Fa. Baumgartner (1 Bieter), 4 aufgefordert 52.201,73 €  
KoBe IBM mit 53.833,53 € Kostenminderung 1.631,80 €

Demontage+Provisorium ELT: (beschränkte Ausschreibung)  
Beauftragt: Fa. Ullrich (1 Bieter), 16 aufgefordert 27.188,74 €  
KoBe IBM mit 28.293,96 € Kostenminderung 1.105,22 €

Blitzschutz und Erdungsanlage ELT: (beschränkte Ausschreibung)  
Beauftragt: Fa. Hofmann (1 Bieter), 10 aufgefordert 29.834,49 €  
KoBe IBM mit 35.659,00 € Kostenminderung 5.824,57 €

### KG 400 Haustechnik HLS

HLS-Technik Vorabmaßnahme: (beschränkte Ausschreibung)  
Beauftragt: Fa. P. Gleich: (3 Bieter) 6 aufgefordert 85.063,72 €  
KoBe IB Wimmer mit 59.067,44 € Kostenmehrung 25.996,28 €

### KG 500 technische Außenanlagen HLS

HLS Techn. Anlagen in Außenanlagen: (beschränkte Ausschreibung)  
Beauftragt: Fa. Steppe: (4 Bieter), 11 aufgefordert 166.964,88 €  
KoBe IB Wimmer mit 154.581,00 € Kostenmehrung 12.383,88 €

---

**Kostenüberschreitung Vergaben (Ausschreibungsergebnisse) 220.703,81 €**

Das beschlossene Budget in Höhe von 33,21 Mio. € wurde mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes, Stand August 2016: 113,7 (Basisjahr 2010 = 100), angesetzt. Bis zum Zeitpunkt der Ausschreibungen ist der Baupreisindex um 3,50 % (Stand August 2017) gestiegen.

Die bisherigen Kostenmehrungen traten konjunkturbedingt bei den kurzfristig zu erbringenden Leistungen auf. Bei der vorliegenden langfristigen Leistung der Rohbauarbeiten, wurde der Kostenansatz unterschritten.

Für Baupreisindex - Steigerungen sind 1.416.000,- € und für Unvorhergesehenes sind 265.060,22 € in den beschlossenen Projektkosten eingestellt.

Abzusehende Kostenmehrungen durch Nachträge (geprüft und noch nicht abschließend geprüft):

KG 200 Erschließung

- |                            |             |
|----------------------------|-------------|
| - öffentliche Erschließung | 7.140,00 €  |
| - Abbrucharbeiten          | 21.329,31 € |

KG 300 Baukonstruktion

- |  |             |
|--|-------------|
| - Verbauarbeiten   | 64.509,93 € |
| - Der Nachtrag bei den Verbauarbeiten wurde, wegen eines zusätzlich erforderlichen statischen Nachweises betreffend der Aussteifung der Schachtwand zur Befahrbarkeit der Zufahrt Grundschule mit schwerem Baugerät, erforderlich. Die Kosten beinhalten die geänderte und statisch notwendige Verbaukonstruktion. |             |
| -  |             |
| - Erdarbeiten  | 43.828,50 € |
| - Während der Ausführungen der Erdarbeiten kamen nicht vorhersehbare Verunreinigungen durch Schutt, alte Rohre, alte Betonbauteile, Fremdstoffe etc. in erhöhtem Umfang zutage. Diese mussten für die Beprobung des Bodengutachters während der Haufwerksbildung aufwendig separiert werden.                       |             |

KG 400 Haustechnik ELT

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| - Demontage und Provisorium Elektro | 570,74 € |
|-------------------------------------|----------|

KG 500 technische Außenanlagen HLS

- |  |             |
|--|-------------|
| - technische Anlagen in Außenanlagen HLS | 19.768,72 € |
|--|-------------|

---

**Kostenmehrungen durch Nachträge** **162.456,14 €**

**Zusammenfassend ergibt sich aus den aktuellen Vergaben und den Nachträgen eine Kostenüberschreitung von derzeit **383.159,95 €.****  
(siehe Anlage 1; Kostenverfolgung \_Gewerke)

Dies ergibt eine prozentuale Steigerung von 6,75 % zur Kostenberechnung von 5.679.207,96 € für die bisher ausgeschrieben Gewerke.

## B/ Erweiterung Unterkellerung Grundschule:

In einer Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses des Stadtrates der Stadt Germering wurde am 02.05.2017 (siehe Anlage 2, Beschluss-Vorlage + Protokoll) entschieden, den Erweiterungsbau teil der Theresen-Grundschule, auf der Grundlage der erstellten Planung von G+O Architekten GmbH komplett zu unterkellern. Eine Erhöhung des Projektkostenrahmens erfolgte mit dieser Entscheidung damals zunächst nicht. Nun wurde die Kostenberechnung durchgeführt. Es ergeben sich folgende Kosten:

KG 300 Baukonstruktion (vergeben)	138.313,57 €
KG 400 Haustechnik ELT (nicht vergeben)	7.510,09 €
KG 400 Haustechnik HLS (nicht vergeben)	15.529,50 €
KG 700 Baunebenkosten	32.270,63 €
<hr/>	
Gesamtkosten Unterkellerung Grundschule	193.623,79 €

Die Leistungen für die Unterkellerung der KG 300, Baukonstruktion, sind mit 138.313,57 €, bereits berücksichtigt und in der Kostenüberschreitung von 383.159,95 € enthalten.

## C/ Bisher nicht im Projekt enthaltene, aber notwendig gewordene Leistungen:

- Verkehrssicherung – Absperrung + Ampel (Standzeit: 32 Monate)	40.000,00 €
- Provisorische Lagercontainer für Schule (Standzeit: 30 Monate)	58.100,00 €
- Musikschule Raummiete (für 6 Jahre)	22.800,00 €
- Miete Hausmeisterwohnung -Mehrkosten	47.360,00 €
<hr/>	
Notwendig gewordene Leistungen	168.260,00 €

Neben den Kostenüberschreitung von derzeit 383.159,95 €, für die vergebenen Bauleistungen, entstehen noch Mehrkosten im Projekt für Haustechnik und Nebenkosten der Unterkellerung (siehe B) mit 55.310,22 €, sowie der zusätzlichen notwendigen Leistungen (nach C), mit 168.260,00 €.

Insgesamt sind dies Mehrkosten in Höhe von 606.730,17 €  
Dies entspricht rd. 1,8 % der Gesamtkosten.

Es sind bisher ca. 22 % der notwendigen Bauleistungen ausgeschrieben.

Eine verlässliche Aussage, wie sich das Bauvorhaben kostenmäßig entwickelt, kann erst nach dem Vorliegen von 60 bis 70 % der Ausschreibungsergebnisse der Bauleistungen getroffen werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den zweiten Projektbericht zur Erweiterung und Generalsanierung der Mittelschule an der Wittelsbacher Straße und zur Erweiterung der Theresen Grundschule, zur Kenntnis.

Wolz Katja

genehmigt OB

2017-10-25 Kostenverfolgung \_Gewerke  
Anlage Beschlussvorlage + Protokoll  
TOP\_9\_Anlage\_Wittelsbacher\_Schule\_Anlage\_3