STADT GERMERING

Hochbau
Datum 25.10.2018

Beschluss-Vorlage 2018/0406 zur Sitzung am 13.11.2018
des STADTRATES

TOP 12 öffentlich

Betreff: Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Mittelschule und Erweiterung der Theresen-Grundschule
- Vierter Projektbericht
- Beschlussfassung Einbau Schließanlage

Finanzielle Auswirkungen?	Ja	Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt				
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit 33.216 Mio	Produktkonto	2121-096100
2018	2018	Euro	Haushaltsansatz	7.350.000,- €
			Bereits vergeben	ca. 15.416.200,- €

Der zuständige Referent / 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 beschlossen.

Bericht Gesamtprojekt

Kosten / förderfähige Flächen
Die Gesamtkosten in Höhe von 33.216.000,- für das Projekt beinhalten alle Nebenkosten sowie Kostenpuffer für Preissteigerungen und für Unvorhergesehenes. Die förderfähige Fläche der gesamten Baumaßnahme beträgt 3.485 m². Sie setzt sich zusammen aus 1.514 m² für die Mittelschule und 1.971 m² für die Grundschule.

Termine
Die Baumaßnahme teilt sich in zwei Bauabschnitte:

1) - Erweiterung Theresen-Grundschule → voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2019
- Dachsanierung Grundschule Bestand → voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2019
- Errichtung von 2 Einfachsporthallen → voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2020
- Erweiterung Mittelschule Kellergeschoss → voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2020
- Neubau Betreuungsbrücke (BB) → voraussichtliche Fertigstellung Sommer 2020

→ Der Bauabschnitt 1 entspricht ca. 60 % der Gesamtbaumaßnahme (ca. 20 Mio. €)

2) - Generalsanierung Mittelschule → Baubeginn Sommer 2020 – Herbst 2022
- Erweiterung Mittelschule ab Erdgeschoss → Baubeginn Sommer 2020 – Herbst 2022
- Errichtung der Pausenhalle → Baubeginn Sommer 2020 – Herbst 2022
- Notwendige Umbauten Grundschule → Baubeginn Herbst 2022
- Aussenanlagen → voraussichtliche Fertigstellung Herbst 2022

→ Der Bauabschnitt 2 entspricht ca. 40 % der Gesamtbaumaßnahme (ca. 13 Mio. €)

Die Erweiterung der 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.

Stand Projektbericht vom 08.05.2018
Über den gegenwärtig im Bau befindlichen Abschnitt 1 der Gesamtmaßnahme wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtrats am 08.05.2018 berichtet.

Nach anfänglichen Verzögerungen durch die erforderliche Entsorgung erheblicher Mengen kontaminierten Erdreichs befand sich die Baumaßnahme zum April 2018 wieder innerhalb des Terminplans.

Die Mehrungen gegenüber den am 22.09.2016 beschlossenen Projektkosten betrugen 1.132.435,61 €.

Aktuelle Terminsituation
Nach Vergabe der Fensterbauarbeiten waren im Zuge der Fertigungs- und Montageplanung Ausführungsdetails zu klären, die auch mit dem Nachfolgegewerk „Fassadenbau“ abgestimmt werden mussten. Dies führt im Bereich Fassadenbau zu einer Verschiebung des Ausführungsbeginns um 3 Wochen auf den 07.01.2019. Der Fertigstellungstermin ist hierdurch nicht gefährdet, da die Arbeiten im Inneren des Gebäudes ungehindert ausgeführt werden können.

Die folgenden Angaben zur Kostenentwicklung beziehen sich ausschließlich auf den gegenwärtig im Bau befindlichen Abschnitt 1.

Kostenentwicklung
Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet alle seit dem letzten Projektbericht erfolgten Neuvergaben und Auftragserweiterungen innerhalb der Kostengruppen (KG) DIN 276. Die Aneinanderreihung innerhalb der KG erfolgt chronologisch.

Es wird jeweils der Ansatz der Kostenberechnung **(KoBe)** von G+O Architekten **(G+O), die gewerksbezogen dem Projektbeschluss zugrunde liegt,** und die **Auftragssumme** gegenübergestellt.

KG 300 Baukonstruktion

Dachdeckerarbeiten: (Offenes Verfahren EU)
Aus wirtschaftlichen Gründen aufgehoben, (1 Bieter), 4 angefordert
Verhandlungsverfahren nach erneuter Aufhebung aus wirtschaftlichen Gründen
Beauftragt: Fa. Ebel: (2 Bieter, nachträglich 1 Absage) 889.418,76 €
KoBe Büro G+O mit 587.344,64 € **Kostenmehrung** **302.074,12 €**

Nachtrag 1 (Einbau Lichtkamine)
KoBe Büro G+O mit 19.194,70 €, Auftragssumme 38.919,86 € **Kostenmehrung** **19.725,16 €**

Rohbauarbeiten (Nachträge)
Im Gewerk „Rohbauarbeiten" wurden seit dem letzten Projektbericht insgesamt 5 Nachtragsvereinbarungen über 12 Nachträge geschlossen. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Leistungen:

- erhöhter Schalungsaufwand (einschl. Abstützung) im Bereich der Turnhallenaußenwände
- Einhausung des Hauptzugangs zum Schulgelände (Tunnel als Durchgang Betreuungsbrücke)
- Änderung der Dimensionierung der Stahlstützen im Bereich des Hauptzugangs (Auflagen Prüfstatik) sowie provisorischer Einbau von Bauteilen nach Entfernung der Haupttreppen; Bauteile werden überwiegend an anderer Stelle im Gebäude wiederverwendet
- Geänderte Auflager der Fertigteiltreppen aufgrund geänderter Treppengeometrie
- Lichtkamine in Sichtbeton anstatt Trockenbau (Brandschutzauflage)
- Abbruch des auskragenden Betondachs am Fahrradabstellplatz
- Vorgezogene Herstellung des neuen Treppenhauses im Anbau zu Schuljahresbeginn

Nachträge gesamt **Kostenmehrung** **328.806,94 €**

Umrüstung Container / Lieferung Lagercontainer (Nachtrag)
Zum Schuljahresbeginn 2018/19 musste aus Platzgründen eine Gruppe der AWO-Mittagsbetreuung aus dem Schulgebäude bis zur Fertigstellung der Betreuungsbrücke in geeignete (provisorische) Räume umziehen. Hierfür wurden die auf dem Schulgelände zu Lagerzwecken aufgebauten Container umgerüstet und zwei zusätzliche Lagercontainer gemietet.

Nachtrag gesamt **Kostenmehrung** **23.458,47 €**

Fensterbau/Sonnenschutz: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. Perras: (2 Bieter), 19 angefordert 1.138.680,99 €
KoBe Büro G+O mit 1.039.764,58 € **Kostenmehrung** **98.916,41 €**

Fassadenbauarbeiten: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. Frahammer: (3 Bieter), 31 angefordert 710.519,71 €
KoBe Büro G+O mit 525.552,28 € **Kostenmehrung** **184.967,43 €**

Entsorgung Aushubmaterial (Nachträge)
Im Zeitraum seit dem Projektbericht vom Mai 2018 wurde bei verschiedenen Aushubarbeiten für Stützenfundamente, Grundleitungen etc. kontaminiertes Material vorgefunden. Dieses teilweise teerhaltige Material war zur Wiederverwendung nicht geeignet und musste entsorgt werden. Zusätzlich wurde der Kauf von unbelastetem Material erforderlich.

Nachträge gesamt **Kostenmehrung** **72.792,19 €**

Aufzugsanlagen: (beschränkte Ausschreibung)
Aufgehoben, kein Angebot, 9 angefordert, anschließend freihändige Vergabe
Beauftragt: Fa. Butz & Neumair: (2 Bieter), 4 angefordert 128.781,80 €
KoBe Büro G+O mit 88.643,10 € **Kostenmehrung** **40.138,70 €**

Trockenbauarbeiten: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. Baierl & Demmelhuber: (4 Bieter), 20 angefordert 1.106.086,26 €
KoBe Büro G+O mit 826.356,48 € **Kostenmehrung** **279.729,78 €**

Estricharbeiten: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. German: (2 Bieter), 9 angefordert 232.327,67 €
KoBe Büro G+O mit 185.452,38 € **Kostenmehrung** **46.875,29 €**

KG 400 Haustechnik HLS

Mess-, Steuer und Regelungs- (MSR) Technik: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. GfG: (7 Bieter), 17 angefordert 253.153,28 €
KoBe Ing.-Büro Wimmer mit 360.846,08 € **Kostenminderung** **107.692,80 €**

KG 400 Haustechnik Elektro (Bestand)

Innerhalb des Gesamtauftrags wurden aus Gründen des Bauablaufs teilweise zusätzliche Leistungen bzw. Verlagerungen von Aufgaben zwischen beteiligten Firmen erforderlich.

Durch den zusätzlich erforderlichen Ersatz von Raucherkennungsstellen in den Fluren und die vorgezogene Erneuerung der Wetterstation auf dem Dach (Steuerung Außenbeleuchtung und Jalousien) entstehen Kosten von 10.953,95 €, die innerhalb der Kostenberechnung für das Gewerk „Elektroinstallation“ liegen.

Der Anschluss der bauseits montierten Rauchschutztüren sowie die Umverlegung der Rettungswegkennzeichnung und Leitungen im ehemaligen Treppenhaus werden von der mit der Wartung der Sicherheitsbeleuchtung beauftragten Firma ausgeführt. Diese Leistungen entfallen somit aus dem bereits vergebenen Hauptauftrag der Fa. HET.

Durch die Vergabe der dargestellten Leistungen an die Fa. Döllner entstehen keine Mehrkosten innerhalb des Projekts.

KG 500 Außenanlagen

Dachbegrünung: (beschränkte Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Haderstorfer: (3 Bieter), 10 angefordert 59.792,94 €
KoBe Büro G+O urspr. in Dachdeckerarbeiten enthalten **Kostenmehrung** **59.792,94 €**

KG 600 Ausstattung

Ausstattung Turnhallen:
Trennvorhang: (freihändige Vergabe)
Beauftragt: Fa. Politz: (5 Bieter), 5 angefordert 17.778,60 €

Sportboden: (beschränkte Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Becker: (5 Bieter), 11 angefordert 67.255,11 €

Sportgeräte: (beschränkte Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Benz: (4 Bieter), 5 angefordert 55.426,34 €

KoBe Büro G+O mit gesamt ca. 169.500,00 € **Kostenminderung ca. 29.000,00 €**

KG 700 Baunebenkosten (Honorar)

Die Leistungen zur Erstellung des Brandschutznachweises und die Wahrnehmung der Aufgabe des SiGeKo wurden an das beauftragte Architekturbüro G+O Architekten vergeben.

Die Leistungen sind in der Kostenberechnung als Teil der Nebenkosten (KG 1 DIN 276) enthalten und führen somit nicht zu zusätzlichen Kosten.

Zusammenfassung / Ausblick:

Aus den aktuellen Vergaben und den gesamten Nachträgen ergibt sich derzeit eine Kostenüberschreitung von 2.453.020,24 €.

Dies ergibt eine **prozentuale Steigerung von ca. 17 % zur Kostenberechnung von 14.515.599,79 €** für die bisher ausgeschriebenen Gewerke.

Es sind bisher ca. 82 % der notwendigen Bauleistungen des ersten Bauabschnitts ausgeschrieben. Folgende Gewerke sind noch zu vergeben:

Schlosserarbeiten
Bodenbeläge (außer Turnhallen) / Maler / Fliesen
Schreiner / Türen / Möblierung / Schließanlage
Außenanlagen

Gegenwärtig liegen die geprüften Angebote für die Prallwandarbeiten in den Turnhallen vor. Vorbehaltlich des noch zu führenden Vergabegesprächs ergeben sich durch die Auftragsvergabe keine Mehrungen gegenüber der Kostenberechnung.

Die Mehrkosten in Höhe von 2.453.020,24 € zum 24.10.2018 durch Auftragsvergaben (einschließlich erforderlicher Nachträge) entsprechen ca. 7 % der Gesamtkosten des Projekts (Bauabschnitt 1 + 2). Diese Mehrkosten teilen sich im Wesentlichen in folgende drei Bereiche:

1) Kosten durch Weiterführung der Planung und erfolgter Vergaben in Höhe von ca. 744.000,- € (siehe Punkt B Projektbericht 3)

2) überwiegend konjunkturell bedingte Kostensteigerungen bei Vergaben seit Vorlage des letzten Projektberichts am 08.05.2018 in Höhe von ca. 675.000,- € nach Gegenrechnung von Kostenminderungen

3) **Mehraufwendungen** für Abbrucharbeiten, in diesem Umfang nicht vorhersehbarer Abtransport und Entsorgung von kontaminiertem Erdreich sowie Zukauf von reinem Material in Höhe von **ca. 1.034.000,- €**. Die **Gesamtkosten** für diese Leistungen von **ca. 1.827.000,- €** liegen somit **ca. 130 % über der Kostenberechnung in Höhe von ca. 793.000,- €.**

Einbau Schließanlage

Für die Erweiterung der Schließanlage der Theresen-Grundschule ist einschließlich Planung in der Kostenberechnung ein Ansatz von 116.500,- € eingestellt. Hierin enthalten sind Lesegeräte an den Gebäudezugangstüren sowie elektronische Schließzylinder für die Außentüren und die neuen Klassenzimmertüren im Anbau der Grundschule und in der Betreuungsbrücke. Für Garderoben und andere Nebenräume (Putzkammer, Technikräume etc.) soll die konventionelle Schließanlage erweitert werden. Nachteil dieser Lösung ist, dass die Lehrkräfte der Theresen-Grundschule zusätzlich zum Transponder der elektronischen Schließung weiterhin einen konventionellen Schlüssel mitführen müssten.

Die Verwaltung schlägt vor, spätestens mit Abschluss der Generalsanierung der Mittelschule und damit Fertigstellung des Gesamtprojekts die Schließung der Gebäudehülle und aller Hauptnutzräume (Unterrichts- und Gruppenräume, Fachräume, bestehende Verwaltungsräume und Sporthallen) mit elektronischen Schließzylindern auszustatten.

In einem ersten Schritt ist denkbar, die Umstellung der Schließanlage für diese Räume im gesamten Bereich der Theresen-Grundschule umzusetzen. Für die Mittelschule wird dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgeschlagen. Im Rahmen der Generalsanierung ergeben sich hier eventuell Änderungen im Bereich der Innentüren, die den Einbau von dann passenden elektronischen Schließzylindern erfordern.

Die Mehrkosten für die vorgeschlagene Erweiterung der Schließanlage im Bereich der Theresen-Grundschule betragen ca. 55.500,- €. Der Ansatz hierfür müsste um diesen Betrag auf gesamt 172.000,- € erhöht und die Mittel für das Haushaltsjahr 2019 bereitgestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den vierten Projektbericht zur Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Mittelschule und Erweiterung der Theresen-Grundschule zur Kenntnis.

Der Stadtrat beschließt nach Beratung den Einbau einer Schließanlage im ersten Bauabschnitt des Gesamtprojekts gemäß Vorschlag der Verwaltung. Die Kostenberechnung beträgt insgesamt 172.000,- €. Die zusätzlich erforderlichen Mittel von 55.500,- € werden vorzeitig im Haushalt 2019 bereitgestellt.

Wolz Katja/ Ritt Alfons genehmigt OB