

Beschluss-Vorlage 2019/0158 zur Sitzung am 21.05.2019
des STADTRATES

TOP 4

öffentlich

Betreff: Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Mittelschule und Erweiterung der Theresen-Grundschule
- Fünfter Projektbericht
- Beschlussfassung Erhöhung Projektrahmen

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u> Euro Kosten lt. Kostenschätzung Euro	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u> (nur bei Teilvergaben) Euro	<u>Folgekosten</u> Euro	einmalig lfd. jährl.
--	--	--------------------------------	-------------------------

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2019	im Investitions-HH X 2019	mit 33.216 Mio. Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben	2121-096100 6.585.000,- €
--	--	-------------------------	---	------------------------------

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 Rückbauten 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 zum Beginn des Schuljahres 2019/20 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 13.11.2018

Über den gegenwärtig im Bau befindlichen Abschnitt 1 (Erweiterung Grundschule / Errichtung Turnhallen und Betreuungsbrücke) wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtrats am 13.11.2018 berichtet.

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

Die Mehrungen gegenüber den am 22.09.2016 beschlossenen Projektkosten betragen 2.453.020,24 €.

Aktuelle Terminalsituation / Baufortschritt

Der Anbau an das bestehende Grundschulgebäude ist im Rohbau einschließlich Fenster und tlw. Fassadenbau fertiggestellt. Die Dachdeckerarbeiten wurden im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Die Ausbaugewerke sind bis auf die Bodenbeläge, die Schlosser- und Fliesenarbeiten sowie die Endmontagen Heizung-, Lüftung-, Sanitär- und Elektroarbeiten und den Einbau der Rohrrahmentüren (Pfingstferien) im Gange. Das weitgehend fertiggestellte westliche Treppenhaus des Anbaus ist seit Schuljahresbeginn für den Schulbetrieb nutzbar.

Im Bereich der Betreuungsbrücke begann ab Mitte Juli 2018 ebenfalls die Ausführung der Haustechnikgewerke. Die Arbeiten am Aufbau des Flachdachs haben begonnen. Die Fenster- und Fassadenbauarbeiten haben Mitte April 2019 begonnen. Die Ausbaugewerke folgen entsprechend den Vorleistungen im Rohbaubereich.

Die folgenden Angaben zur Kostenentwicklung beziehen sich ausschließlich auf den gegenwärtig im Bau befindlichen Abschnitt 1. Auftragsvergaben sind berücksichtigt bis einschließlich 10.05.2019.

Kostenentwicklung

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet alle seit dem letzten Projektbericht erfolgten Neuvergaben und Auftragsweiterungen 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**) sowie des Elektroplaners (**IBM**), die **gewerksbezogen dem Projektbeschluss zugrunde liegen**, und die **Auftragssumme** gegenübergestellt.

Auftragsvergaben / Nachträge

KG 300 Baukonstruktion

Winterbauheizung: (Freihändige Vergabe)

Der Einsatz einer Winterbauheizung war in der Kostenberechnung nicht als Einzelposten vorhanden, der Ansatz „Unvorhergesehenes“ war bereits aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung ausgeschöpft

Beauftragt: Fa. Tyczka

Kostenmehrung 24.634,07 €

Estricharbeiten (Nachträge)

Im Gewerk „Estricharbeiten“ wurden seit dem letzten Projektbericht 2 Nachtragsvereinbarungen für Nachtragsangebote geschlossen. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Ausbau des Estrichs im Flur einschließlich des Natursteinbelags (der Estrich konnte aufgrund seiner Beschaffenheit nicht, wie geplant, erhalten bleiben)
- Einbringen von Schnellzementestrich einschließlich Beschichtung in den Fluren aller Geschosse. Die Flächen mussten innerhalb einer Woche (Fachingsferien) benutzbar sein

Nachträge gesamt

Kostenmehrung 36.364,65 €

Rohbauarbeiten (Nachträge)

Im Gewerk „Rohbauarbeiten“ wurden seit dem letzten Projektbericht insgesamt 5 Nachtragsvereinbarungen geschlossen. Diese umfassen im Wesentlichen folgende Leistungen:

- Abstützen der Turnhallendecken bis Fertigstellung der Decken über 2.OG (Auflage Prüfstatik)
- zusätzliche Verdichtung des Untergrunds für die Schalungstürme der Betreuungsbrücke
- zusätzliche Stahlplatten für die Auflager der Träger in den Turnhallen
- geänderte Betonqualität (Feinbeton) für die Turnhallenträger aufgrund dicht liegender Bewehrung
- Abbruch und Entsorgung der Treppenläufe des Haupttreppenhauses der Grundschule über eine Öffnung in der obersten Geschoßdecke sowie Abbruch von Bauteilen der Nordfassade.

Der Auftragssumme für die genannten Nachträge in Höhe von 246.498,95 € wurden entfallende Leistungen aus dem Hauptauftrag für 139.292,68 € gegenübergestellt. Der Auftrag wurde um 107.206,27 € erweitert.

Auftragsweiterung nach Gegenrechnung

Kostenmehrung 107.206,27 €

Sanitärarbeiten (Nachtrag Ausstattung Container Mittagsbetreuung)

Die beiden zunächst als Lagerräume beschafften Containereinheiten wurden im August 2018 zu Betreuungsräumen für zwei Gruppen der aus dem Schulhaus ausgelagerten Mittagsbetreuung umfunktioniert. Die Sanitärfirma hat den Wasser- und Abwasseranschluss einschl. der Installationen im Inneren der Container zu den Einheitspreisen des Hauptauftrags ausgeführt.

Nachtrag gesamt **Kostenmehrung 12.629,04 €**

Verbauarbeiten (Nachtrag)

Der Auftragnehmer hatte eine Kostenaufstellung für die verlängerte Vorhaltezeit des Baugrubenverbau und den unterbrochenen Rückbau vorgelegt. Ursache hierfür war der verzögerte Baubeginn und die zunächst auf den Bereich der Grundschule konzentrierte Bautätigkeit (Fertigstellungstermin Sommer 2019). Der Verbau im Bereich der Betreuungsbrücke konnte demzufolge nicht zum geplanten Termin rückgebaut werden.

Nachtrag gesamt **Kostenmehrung 17.447,92 €**

Malerarbeiten: (Offenes Verfahren EU)

Beauftragt: Fa. Hirsch; (13 Bieter), 17 angefordert,
1 Angebot ausgeschlossen (Form)

KoBe Büro G+O mit 150.726,34 € **Kostenmehrung 24.162,46 €**

Nachtrag 1 + 2

Für die Änderung der Oberflächenbehandlung an gemauerten Wänden und Stützen, den Übergängen an Beton- und Trockenbauwänden sowie den gemauerten Stützen wurden Nachtragsangebote über 49.644,47 € vorgelegt. Im Gegenzug entfallen Leistungen über 9.744,67 € aus dem Hauptauftrag.

Verbleibender Mehraufwand **Kostenmehrung 39.899,80 €**

Verglasung/Fenster und Sonnenschutz (Nachtrag)

Entgegen der ursprünglichen Planung können die Fensterbänke und die umlaufenden Bleche der Fenster nicht an der Unterkonstruktion der Fassadenplatten befestigt werden sondern benötigen separate Befestigungswinkel und -schielen.

Zusätzliche Leistungen **Kostenmehrung 17.669,33 €**

Rohrrahmen- / Brandschutztüren: (Offenes Verfahren EU)

Beauftragt: Fa. Eckert; (4 Bieter), 8 angefordert

KoBe Büro G+O mit 416.561,58 € **Kostenmehrung 59.807,32 €**

Natursteinarbeiten: (Offenes Verfahren EU)

Beauftragt: Fa. Marenia; (6 Bieter), 10 angefordert,

KoBe Büro G+O mit 199.335,72 € **Kostenmehrung 52.551,85 €**

Linoleumbelag: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. Schandert; (4 Bieter), 12 angefordert,
1 Angebot ausgeschlossen (Referenzen/Vergabegespräch)

KoBe Büro G+O mit 196.342,30 €

Kostenminderung 11.681,24 €

Fassadenarbeiten (Nachtrag)

Die Ergänzung und Reparatur der Fassadendämmung im Anschluss des Neubaus ist in der Kostenberechnung mit 46.526,35 € enthalten und sollte separat ausgeschrieben werden. Die bereits beauftragte Fassadenbaufirma hat für diese Leistungen ein Nachtragsangebot vorgelegt. Die Vergabe war im Sinne des zügigen Baufortschritts sinnvoll.

KoBe Büro G+O mit 46.526,35 € €

Kostenmehrung 1.405,00 €

Rohbauarbeiten (Nachtrag, Freigabe 10. AZ)

Die beauftragte Rohbaufirma hat eine Kostenaufstellung über die verlängerte Vorhaltezeit von Kränen und Schalungsmaterial vorgelegt. Darüber hinaus wurde eine Zusammenstellung über die bislang für erstellte Provisorien (Regiestunden und Material) vorgelegt, die während der Bauzeit zur Aufrechterhaltung des Betriebs in der Grundschule erforderlich waren. Die vorgelegte 10. AZ mit insgesamt 312.717,74 € wurde freigegeben. Abzüglich der bereits im 2. und 3. Projektbericht dargestellten Mehrkosten, die in der Bilanz bereits enthalten sind, entsteht eine tatsächliche Kostenmehrung von 173.540,88 €

Nachtrag, Freigabe 10. AZ

Kostenmehrung 173.540,88 €

Schlosserarbeiten: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. Manufaktur Soller; (4 Bieter), 19 angefordert

KoBe Büro G+O mit 169.964,32 €

Kostenmehrung 55.362,18 €

Baureinigungsarbeiten: (Beschränkte Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. AS Dienstleistungen; (4 Bieter), 14 aufgefördert,
3 Angebot ausgeschlossen (unvollständig)

KoBe Büro G+O mit 41.933,22 €

Kostenmehrung 5.854,95 €

Innentüren / Innenfenster: (Offenes Verfahren EU)
Beauftragt: Fa. AST Sommer; (3 Bieter), 25 angefordert,
Die Kostenberechnung für dieses Gewerk lag bei 216.585,89 €. Die im 3. Projektbericht dargestellte Weiterführung der Planung führt für dieses Gewerk zu einer Erhöhung von 77.826,00 € und ist in der Kostenbilanz bereits enthalten. Die Vergabe an die Firma AST Sommer führt bereinigt zu folgenden

Mehrkosten

Kostenmehrung 13.843,40 €

KG 400 Haustechnik Elektro

Nachträge Bestand

Im Gewerk „Elektroarbeiten“ wurden an den bestehenden Gebäuden folgende Umbauten und Provisorien erforderlich:

- zusätzlicher Baustromverteiler und Rückbau der Versorgungsbrücke zur Herstellung des Hauptzugangs der Mittelschule
- Stromversorgung der für die Mittagsbetreuung umgebauten Container
- provisorische Außenbeleuchtung und Änderung Brandmeldeanlage (Auflage Brandschutz)
- Anschluss Brandschutztüren und Ausklemmen von vorhandenen Oberlichtmotoren

Nachträge gesamt

Kostenmehrung 59.939,42 €

Elektroarbeiten (Nachtrag)

Zur Verbesserung der Akustik in den Klassenräumen war es nach Berechnungen des Akustikplaners erforderlich, das Material für die abgehängten Decken von Gipskarton- auf Holzwolle- („Heraklit“) Platten umzustellen. Die ursprünglich beauftragten Einbauleuchten konnten in diese Decken nicht integriert werden; die Elektrofirma hat für die Lieferung und den Einbau geeigneter Beleuchtungskörper ein Angebot vorgelegt.

Beauftragte Alternative

Kostenmehrung 28.243,31 €

Brandmeldeanlage / Elektroakustische Anlage: (Offene Verfahren EU)

Brandmeldeanlage

Beauftragt: Fa. GSA; (6 Bieter), 16 angefordert,
1 Angebot ausgeschlossen (Form)

Elektroakustische Anlage

Beauftragt: Fa. HET; (6 Bieter), 16 angefordert,
1 Angebot ausgeschlossen (Form)

KoBe Büro IBM mit insgesamt: 246.613,79 €

Kostenmehrung 3.228,76 €

KG 500 Außenanlagen

Boulderwand: (beschränkte Ausschreibung)

Die Ausstattung der Außenanlagen ist noch nicht abschließend festgelegt. Als erste Maßnahme wird, integriert in die Fassade, mit der Boulderwand eine Klettermöglichkeit geschaffen, die sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes bestens einfügt. In der Weiterentwicklung der Planung wird dies kostenmäßig berücksichtigt.

Beauftragt: Fa. Boulderwände; (3 Bieter), 2 aus techn. Gründen ausgeschieden
Auftragssumme: 20.140,75 € (in KoBe Außenanlagen) enthalten

Schlussrechnungen / Auftragserweiterungen

KG 300 Baukonstruktion

Erdbauarbeiten

Die beauftragte Erdbaufirma hat die Schlussrechnung für ihre Leistungen vorgelegt. Diese wurde vom Bauleitenden Architekten geprüft und mit 926.286,80 € festgestellt. Die Auftragssumme wurde durch den Aushub und die Entsorgung von zusätzlichem kontaminierten Material nochmals um 103.899,93 € überschritten; die angefallenen Deponiekosten sind darin enthalten.

Der Auftrag wurde zur Freigabe der Schlussrechnung erweitert.

Kostenmehrung **103.899,93 €**

Rohbauarbeiten

Die beauftragte Rohbaufirma hat eine 11. Abschlagsrechnung (geprüft 199.209,63 €) und eine gemeinsam mit dem Bauleitenden Architekten erarbeitete Zusammenstellung der Gesamtleistung für die zu erwartenden Schlussrechnung (204.875,88 €; vorbehaltlich Aufmaß) vorgelegt. Der Auftragsstand entsprach dem Zahlungsstand nach Begleichung der 10. Abschlagsrechnung.

Der Auftrag wurde insgesamt um 404.085,51 € erweitert

Kostenmehrung **404.085,51 €**

Die Rohbauarbeiten wurden im September 2017 mit einer Auftragssumme von 3.864.374,16 € vergeben. Während der Bauausführung wurden insgesamt 27 Nachträge vorgelegt, die zusammengefasst in 18 Nachtragsvereinbarungen beauftragt wurden. Die Erweiterung der Auftragssumme nach Gegenrechnung von Leistungen, die aus dem Hauptauftrag entfallen beträgt 1.397.939,07 €. In dieser Summe ist eine von der Firma gemeinsam mit dem Bauleitenden Architekten gefertigte Zusammenstellung von Leistungen, die bis zur Vorlage der Schlussrechnung noch anfallen werden, enthalten. Der Auftrag wurde deshalb zuletzt um 404.085,51 € erweitert. Die zu erwartende Schlussrechnung ist hierin mit 204.875,88 € enthalten.

Zusammenfassung / Ausblick:

Aus den aktuellen Vergaben und den gesamten Nachträgen ergibt sich derzeit eine **Kostenüberschreitung von ca. 3.683.115,- €.**

Dies bedeutet eine **prozentuale Steigerung von ca. 23% zur Kostenberechnung von ca. 16.147.680,- €** für die bisher ausgeschriebenen Gewerke.

Es sind bisher ca. 91 % der notwendigen Bauleistungen des ersten Bauabschnitts ausgeschrieben. Folgende Gewerke sind noch zu vergeben:

WC-Trennwände
Fliesenarbeiten
Möblierung
Schließanlage
Telefon- und Sprechanlage
Photovoltaikanlage
Außenanlagen

Gegenwärtig liegen die geprüften Angebote für die **Möblierung** des Grundschulbaus, die **Photovoltaikanlagen** und die **Schließanlage** vor. Vorbehaltlich der noch zu führenden Vergabegespräche ergibt sich durch die Auftragsvergaben hier **insgesamt eine Unterschreitung** gegenüber der Kostenberechnung in Höhe von **ca. 18.000,- €**.

Die Mehrkosten in Höhe von ca. 3.683.115,- € zum 10.05.2019 durch Auftragsvergaben (einschließlich erforderlicher Nachträge) entsprechen ca. 11 % der Gesamtkosten des Projekts (Bauabschnitt 1 + 2). Diese Mehrkosten teilen sich im Wesentlichen in folgende drei Bereiche auf:

- 1) Kosten durch Weiterführung der Planung und erfolgter Vergaben in Höhe von ca. 744.000,- € (siehe Punkt B Projektbericht 3). Hierin enthalten ist u.a. die Unterkellerung des Grundschulbaus (ca. 201.000,- €). Diese wurde in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Bauausschusses am 02.05.2017 beschlossen. Eine Erhöhung des Projektrahmens wurde seinerzeit nicht vorgenommen.

Daneben enthalten sind Modifizierungen im Bereich der Haustechnikgewerke (Lüftung, Beleuchtung, Brandmeldeanlage), die zusätzliche Sanierung des Daches des bestehenden Grundschulgebäudes sowie die erforderliche Interimsküche im Grundschulgebäude und Ergänzungen im Bereich der Sanitärausstattung. Diese wurden ebenfalls im dritten Projektbericht dargestellt.

Der Projektrahmen für diese insgesamt ca. 744.000,- € (einschl. „Unvorhergesehenes“ mit ca. 76.000,- €) wurde bisher nicht erhöht.

- 2) konjunkturell bedingte Kostensteigerungen bei Vergaben seit Vorlage des letzten Projektberichts am 13.11.2018 und Nachtragsvergaben in Höhe von insgesamt ca. 1.008.000,- € nach Gegenrechnung von Kostenminderungen
- 3) **Mehraufwendungen** für Abbruch- und Erdbauarbeiten, in diesem Umfang nicht vorhersehbarer Abtransport und Entsorgung von kontaminiertem Erdreich sowie Zukauf von reinem Material in Höhe von **ca. 1.138.000,- €**. Die **Gesamtkosten** für diese Leistungen in Höhe von **ca. 1.931.000,- €** liegen somit **ca. 144 % über der Kostenberechnung in Höhe von ca. 793.000,- €**.

Erhöhung Projektrahmen

Aufgrund der bis zum Herbst 2018 vorliegenden Mehrkosten von 2.500 Mio. € für das Projekt wurden im Haushalt 2019 ff die Ansätze für die Haushaltsjahre 2019 und 2020 folgendermaßen angepasst:

Haushaltsjahr 2019: Erhöhung von bisher 5.100 Mio. € auf aktuell 6.100 Mio. €

Haushaltsjahr 2020: Erhöhung von bisher 4.950 Mio. € auf aktuell 6.450 Mio. €

Durch die Vergaben zusätzlicher Gewerke und Nachträge für bestehende Aufträge sind bis Mai 2019 darüber hinaus Mehrkosten in Höhe von 1.183 Mio. € entstanden.

In der Sitzung des Stadtrats am 13.11.2018 wurde beschlossen, nicht wie ursprünglich geplant, nur die Außenzugänge des Gebäudes, sondern zusätzlich alle Hauptnutzräume (Unterrichts- und Gruppenräume, Fachräume, bestehende Verwaltungsräume und die kompletten Sporthallen) mit elektronischen Schließzylindern auszustatten. Die berechneten Mehrkosten für diese Erweiterung betragen 55.500,- €; der Projektrahmen sollte zusätzlich um diesen Betrag (gerundet 56.000,- €) erhöht werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Projektrahmen von bisher 33.216 Mio. € um die Summe der genannten Mehrkosten in Höhe von (gerundet) 3.739.000,- € von bisher 33.216 Mio. € auf 36.955 Mio. € zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt nach Beratung den Projektrahmen von bisher 33.216 Mio. € um 3.739 Mio. € auf 36.955 Mio. € zu erhöhen. Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Mittel im Haushalt 2020 ff zu veranschlagen.

Ritt Alfons, Wolz Katja

genehmigt OB