

Beschluss-Vorlage 2020/0424 zur Sitzung am 27.10.2020
des STADTRATES

TOP 6

öffentlich

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

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

2020

im Investitions-HH

2020

mit 38,540 Mio

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

2.1.2.1.-096100

6.926.000,- €

25.246.466,- €

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.

Der Projektrahmen wurde vom Stadtrat nach Beratung des 6. Projektberichts am 21.04.2020 zuletzt um 1.578 Mio. € per Beschluss auf 38.540 Mio. € erhöht.

Aktuelle Termsituation / Baufortschritt

Die Baumaßnahme teilt sich in zwei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt (BA I) umfasst die Erweiterung der Theresen-Grundschule (planmäßig im Sommer 2019 fertiggestellt) sowie den Neubau von zwei Einfachsporthallen und der Betreuungsbrücke. Diese konnten ebenfalls planmäßig zum Schuljahresbeginn 2020/2021 im September den Nutzern übergeben werden. Der Schul- und Betreuungsbetrieb ist mit diversen Provisorien verbunden, kann jedoch auch während des im August 2020 begonnenen zweiten Bauabschnitts (BA II) fortgeführt werden. Im BA II wird die Mittelschule saniert und erweitert. Nach Abschluss dieser Arbeiten ist im Herbst 2022 die Wiederherstellung der Außenanlagen geplant. Im September 2022 beginnen im Grundschulgebäude noch letzte notwendige Umbauten und Anpassungen (Bereich Verwaltung/Lehrerzimmer, Werkräume und Lehrküche).

Die Gesamtmaßnahme (BA I und II) soll im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein.

Bauabschnitt 1 (BA I)

Mit der planmäßigen Nutzungsaufnahme der Betreuungsbrücke und der Sporthallen ist die Maßnahme des ersten Bauabschnitts baulich abgeschlossen. Letzte Mängelbeseitigungen sind weitestgehend erfolgt. Einige Gewerke sind bereits schlussgerechnet worden, weitere Schlussrechnungen sind noch in der Prüfung durch die Fachplaner bzw. wurden von den noch fehlenden Gewerken angefordert.

Bauabschnitt 2 (BA II)

Mit Beginn der Sommerferien 2020 begannen die vorbereitenden Maßnahmen zum BA II. Das betrifft den internen Umzug der Mittelschule in die Räumlichkeiten der Betreuungsbrücke und einzelne Räume der Theresen-Grundschule, welche bisher von der AWO-Mittagsbetreuung genutzt wurden. Drei Betreuungsgruppen bezogen den Container an der Rosenstraße, weitere Gruppen wechselten in Räume innerhalb der Theresenschule. Mit dem Aufstellen des Schutzgerüsts an der Mittelschule begannen dort planmäßig die Arbeiten des BA II. Zuvor wurde eine Population von Mauerseglern fachgerecht unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde und dem Umweltamt umgesiedelt.

Seit Mitte August laufen die Abbrucharbeiten in der Mittelschule, die Rohbauarbeiten zur Erweiterung haben ebenfalls begonnen. Parallel dazu wird die Werkplanung durch die Fachplaner fortgeführt. Wegen der erheblichen Arbeiten im Bestand werden regelmäßig statische Überprüfungen durchgeführt, damit zeitnah auf Unvorhergesehenes reagiert, gleichzeitig die Werkplanung aktualisiert und die Inhalte der nachfolgenden Ausschreibungen dem aktuellen Stand angepasst werden können.

Es ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass auch die Arbeiten im BA II planmäßig durchgeführt und die Termine gehalten werden können.

Kostenentwicklung BA I

Seit dem letzten Projektbericht im April sind folgende Aufträge vergeben und Nachtragsvereinbarungen mit Firmen des BA I geschlossen worden.

Vergaben

1. Umzugsarbeiten innerhalb der Schule (Mittelschule in die Betreuungsbrücke und Grundschule):
(Verhandlungsvergabe, 2 Bieter)
Beauftragt: Fa. Donath mit 26.285,08 €

Kostenminderung 3.536,38 €

2. Lose Sportgeräte (beschränkte Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Wallenreiter (3 Bieter)
KoBe Büro G&O von 66.796,63

57.560,13 €
Kostenminderung 9.236,50 €

Nachträge

Hinweis: die folgenden Nachträge des BA I sind bisher nicht im aktuellen Projektrahmen berücksichtigt, sie stellen damit Kostenmehrungen dar.

3. Estricharbeiten
Fa. German Estrich 18.076,57 €

Gründe: Zusätzliche Vermessungsleistungen, Massenerhöhungen bei der Ausgleichsdämmung, zusätzliche unbeheizte schwimmende Estriche (wurden an den Übergängen zum Bestandsgebäude Grundschule notwendig), Herstellung von Kanten an den Treppendecken
4. Trockenbauarbeiten
Fa. Baierl & Demmelhuber 158.887,48 €

Gründe: Zusätzliches Anbringen einer Trockenbau-Vorsatzschale an die bestehenden Technik-Installationen (nachträgliche Forderung der Haustechnik-Gewerke), nachträgliches Anschließen von Decken und GK-Wänden an Brandschutzelementen, zusätzlicher Ausbau einer Hausmeisterwerkstatt im KG (brandschutztechnisch abgetrennter Computer-Arbeitsplatz innerhalb der Werkstatt), Verkleidung von Stahlelementen in den Treppenhäusern (F 90), Abtrennung von Schächten in Trockenbauweise
5. Baureinigung
Fa. AS Dienstleistung 36.086,75 €

Gründe: mehrfach zusätzliche Reinigungsarbeiten in den Bestandsklassenräumen der Grundschule nach besonders schmutzintensiven Bauarbeiten in den Ferien, zusätzliche Regie- und Entsorgungsleistungen vor Inbetriebnahme der neuen Grundschulbereiche, der Sporthallen und der Betreuungsbrücke.
6. Container für die Mittagsbetreuung
Fa. Kleusberg 61.100,00 €

Gründe: Standzeitverlängerung der Container auf dem Pausenhof der Grundschule in Folge gestiegener Schülerzahlen, zwei Mittagsbetreuungsgruppen können nicht in die Schule zurück, sondern müssen weiterhin im Container bleiben.
7. Erdarbeiten
Fa. Schnürch 13.077,67 €

Grund: berechnete Nachforderung aus der Schlusszahlung – weitere Forderungen sind noch in Prüfung.
8. Malerarbeiten
Fa. Hirsch 176.908,89 €

Gründe: erhebliche Massenerhöhungen durch Arbeiten in zunächst nicht vorgesehenen Bereichen, Regieleistungen durch notwendige Zusatzarbeiten in Folge schlechter Bausubstanz in Bestandsbereichen, zusätzliche Leistungen im Bestand und Neubaubereich

(z.B. Überarbeiten von Anschlussbereichen wie Fenster, Türcargen, Leuchten- oder Steckdosenauslässe etc.), zusätzliche Leistungen z.B. die Fassadenbeschichtung der Hausmeistergarage (Kostenverschiebung), Umsetzung des internen Sicherheitssystems laut Forderungen des KUVB (Folierungen von Türen und Wandflächen)

9. Trennwände WC

Fa. Kemmlit

1.774,89 €

Gründe: technische Detailänderungen, insbesondere in den Anschlussbereichen der Pfosten-Riegelfassade Innenbereich

10. Dämmarbeiten

Fa. Armbrust

11.298,79 €

Gründe: Flanschdopplung der Dämmung aus synth. Kautschuk an den Verbindungen der Lüftungskanäle (Sicherstellung der Diffusionsdichtheit), Ausschneiden und Anarbeiten aufgrund von Sonderbefestigungen der Lüftungskanäle (Abhängungen mit Schienen). Diese waren ursprünglich nicht vorgesehen aber an manchen Stellen während des laufenden Baubetriebs erforderlich geworden, Entfetten der Lüftungskanäle für das Aufbringen der Dämmung (synth. Kautschuk) zur Verbesserung der Haftung (sicherheitsrelevant), Zulage für Anarbeitung der Dämmung an die Tragkonstruktion der Lüftungskanäle

11. Dachdeckerarbeiten

Fa. Ebel

46.828,37 €

Gründe: aus statischen Gründen wurden Stelzlager statt Splittschüttung unter den Terrassenplatten des Flachdachs eingebaut, zusätzliche provisorische Abdichtungen (Massenmehrungen), nicht vorhersehbarer Regiestunden für prov. Abdichtungen in Bestands- bzw. Anschlussbereichen Neubau/Bestandsgebäude

12. Elektroinstallationsarbeiten

Fa. HET

49.562,94 €

Gründe: Zusätzliche Brandschutzmaterialien und zusätzliche Abhängungen in der Lüftungszentrale (Auflagen Brandschutz), konstruktive Änderungen der Leitungsführungen, Massenmehrungen durch konstruktiv bedingte Umplanungen in der Bauphase, Maßnahmen an den bestehenden Schalt- und Verteilerschränken.

13. Prallwände Sporthallen

Fa. Diaplan

13.204,48 €

Gründe: zusätzliche Spaltabdeckungen neben den Hallentüren in Folge großer Toleranzen im Rohbau (3-5 cm im Toleranzbereich, jedoch Unfallgefahr im Bereich der Sporthalle), Gehäuse in der Prallwandunterkonstruktion für vorher nicht bekannte elektrotechnische Anlagen, Wandtürpuffer als Schutz der Bänder und Schließfunktion, die eigentlich ausgeschriebenen Bodenpuffer konnten wegen der Fußbodenheizung nicht realisiert werden, wurden aber gegengerechnet.

14. Telefon- und Sprechanlage

Fa. KDSL

16.133,31 €

Gründe: Erweiterung der bestehenden Anlage aus technischen Gründen nicht möglich, daher neue Endgeräte (Telefone) notwendig, zusätzliche Mehrkosten durch Anpassungen und Umbauarbeiten des best. ISDN-Anschlusses sowie der Sprechanlage.

15. Rohrrahmentüren

Fa. Eckert

53.545,46 €

Gründe: Rahmenaufdoppelungen, Verstärkungen der Konstruktionen (Anforderungen Brandschutz), Änderungen von Öffnungswinkeln, zusätzliche Öffnungsbegrenzer, Verstärkungen von Magnetfeststellern, konstruktive Änderungen durch vorher nicht bekannte Situationen im Bestandsbereich

Die oben dargestellten Vergaben und Nachträge führen zu einer Mehrung von 643.712,72 €.

Nach Gegenrechnung bisher eingegangener Schlussrechnungen reduziert sich dieser Betrag um 85.629,82 €.

Somit ergibt sich **eine tatsächliche Mehrung für den BA I in Höhe von 558.082,90 €**.

Nach Prüfung aller Schlussrechnungen des 1. Bauabschnittes wird eine endgültige Kostenaufstellung im nächsten Projektbericht vorgelegt.

Kostenentwicklung BA II

Seit dem letzten Projektbericht im April 2020 wurden folgende Aufträge erteilt, welche bereits im 6. Projektbericht angekündigt waren

Aufträge

Hinweis: Kostenmehrungen, soweit vorhanden, sind bereits im aktuellen Projektrahmen berücksichtigt:

1. Gerüstbauarbeiten (EU-weite Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Schäfer (9 Bieter), 18 Anforderungen 140.809,84 €
KoBe Stand April 2020 141.607,25 € Kostenminderung 797,41 €
2. Rohrbauarbeiten (EU-weite Ausschreibung nach Aufhebung der 1. Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Lutz (8 Bieter), 15 angefordert 1.621.171,86 €
KoBe Stand April 2020 1.633.289,19 € Kostenminderung 12.117,33 €
3. Heizungsbauarbeiten (EU-weite Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Wiesenbach (10 Bieter), 15 Anforderungen 559.265,07 €
KoBe 558.390,23 € Kostenmehrung 874,84 €
4. Sanitärarbeiten (EU-weite Ausschreibung)
Beauftragt: Fa. Wiesenbach (10 Bieter), 14 Anforderungen 390.595,00 €
KoBe Stand April 2020 390.530,22 € Kostenmehrung 64,78 €

- | | | |
|--|-----------------|--------------------|
| 5. <u>Lüftungsbauarbeiten</u> (EU-weite Ausschreibung) | | |
| Beauftragt: Fa. Schuster (9 Bieter), 18 aufgefördert | | 920.286,17 € |
| KoBe Stand April 2020 919.866,11 € | Kostenmehrung | <u>420,06 €</u> |
| | | |
| 6. <u>Brunnenbauarbeiten</u> (EU-weite Ausschreibung) | | |
| Beauftragt: Fa. Baugrund Süd (4 Bieter), 18 Anforderungen | | 77.093,91 € |
| KoBe 89.845 € | Kostenminderung | <u>12.751,09 €</u> |
| | | |
| 7. <u>Kaminsanierung</u> (beschränkte Ausschreibung) | | |
| Beauftragt: Fa. Bartosch (1 Bieter, 3 aufgefördert) | | 11.032,49 € |
| KoBe 12.852 € | Kostenminderung | <u>1.819,51 €</u> |
| | | |
| 8. <u>Interimsmaßnahme Kücheneinrichtung</u> (beschränkte Ausschreibung) | | |
| Beauftragt: Fa. HoGaKa (3 Bieter, 4 aufgefördert) | | 38.469,13 € |
| KoBe 35.105,00 € | Kostenmehrung | <u>3.364,13 €</u> |
| | | |
| 9. <u>Prov. Freianlagen</u> (beschränkte Ausschreibung) | | |
| Beauftragt: Fa. Schernthaner (5 Bieter, 6 aufgefördert) | | 49.607,35 € |
| KoBe 52.437,11 € | Kostenminderung | <u>2.829,76 €</u> |
| | | |
| 10. <u>Standzeitverlängerung und Umbau Container Rosenstraße</u> | | |
| Fa. Fagsi | | 144.150,65 € |
| (Hinweis: diese Summe ist ebenfalls im aktuellen Projektrahmen berücksichtigt) | | |

Nachträge

Hinweis: die folgenden Mehrungen sind bisher nicht im aktuellen Projektrahmen berücksichtigt.

- | | | |
|--|--|--------------|
| 11. <u>Abbrucharbeiten</u> | | |
| Fa. Rizgar | | 34.442,37 € |
| Gründe: nicht erkennbare Erschwernisse bei den Abbrucharbeiten, zusätzliche Arbeiten im Zusammenhang mit dem vorher nicht bekannten Zustand der Bestandsbodenplatte | | |
| | | |
| 12. <u>Rohbauarbeiten</u> | | |
| Fa. Lutz Bau | | 196.406,53 € |
| Gründe: durch den Baustellenablauf bedingte Änderung der ausgeschriebenen Kran- und Hebearbeiten, zusätzliche Arbeiten im Zusammenhang mit dem vorher nicht bekannten Zustand der Bestandsbodenplattensituation: neue Bodenplatte, notwendige neue Grundleitungen, | | |
| | | |
| 13. <u>Gerüstarbeiten</u> | | |
| Fa. Schäfer | | 4.386,25 € |
| Gründe: Verbreiterung der Gerüstbrücke | | |

Weitere zusätzliche Kostenmehrungen

Winterheizung

Um die Arbeiten in der Mittelschule auch im Winter planmäßig fortzuführen, ist eine Winterheizung notwendig. Diese war in der ursprünglichen Kalkulation nicht enthalten.

Kostenmehrung 11.000,00 €

Dämmung BA II

Die Ausschreibung der Dämmarbeiten für BA II wurde aus wirtschaftlichen Gründen aufgehoben. Die Ergebnisse des ersten Vergabeverfahrens lassen eine Mehrung gegenüber der Kostenberechnung in der angegebenen Höhe erwarten.

Kostenmehrung 40.000,00 €

Baustellensicherung

Die Verkehrssicherung in der Wittelsbacher Straße sollte gemäß der ursprünglichen Planung mit der Fertigstellung der Wittelsbacher Straße zurückgebaut werden, die Baustellenzufahrt sollte ausschließlich über die Kurfürstenstraße erfolgen. Während der Rohbauphase ist jedoch weiterhin mit großem Schwerverkehr (Fertigteile etc.) zu rechnen, die Anlieferung über die Kurfürstenstraße ist nicht möglich. Im Interesse eines zügigen Bauablaufs wurde daher beschlossen, die derzeitige Situation entlang der Wittelsbacher Schule um ein Jahr zu verlängern.

Kostenmehrung 15.000,00 €

Freiflächen

Bei den für 2022 geplanten Freianlagenarbeiten kommt es im Bereich der Sportanlage entlang der Kurfürstenstraße zu einer Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Straßenbegleitgrün und dem Grünstreifen auf dem Schulgrundstück. Wesentliche Teile der Wiederherstellungsbepflanzungen müssen vom öffentlichen Teil ausgeführt werden, so z.B. der Schutz der Wurzelbereiche der Straßenbegleitbäume. Davon sind Flächen des Bürgersteigs der Kurfürstenstraße betroffen. Derzeit wird von der Verwaltung (Hoch- und Tiefbau) und dem Freiflächenplaner geprüft, ob im Rahmen dieser Arbeiten der sanierungsbedürftige Bürgersteig insgesamt ertüchtigt und heutigen Bedürfnissen (Barrierefreiheit) angepasst wird.

Die oben dargestellten Vergaben und Nachträge führen zu einer Mehrung von 275.643,86 €. Nach Gegenrechnung bisher eingegangener Schlussrechnungen reduziert sich dieser Betrag um 8.996,10 €. Somit ergibt sich **eine tatsächliche Mehrung für den BA II in Höhe von 266.647,76 €**.

Durch die Vergaben zusätzlicher Gewerke und Nachträge für bestehende Aufträge beider Bauabschnitte sind bis Oktober 2020 insgesamt **Mehrkosten in Höhe von 824.730,66 € entstanden**.

Ausblick

Der Großteil der noch ausstehenden Ausschreibungsergebnisse für den BA II wird bis Anfang Mai vorliegen, diese werden dann in einem weiteren Projektbericht vorgestellt. In Anbetracht der aktuellen Situation und der Marktlage ist es zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich, sichere Prognosen hinsichtlich der Ergebnisse abzugeben.

Zusammenfassung

Die oben dargestellten Mehrkosten von

Bauabschnitt I:	558.082,90 €
Bauabschnitt II:	266.647,76 €

ergeben insgesamt eine erforderliche Erhöhung des Projektrahmens um 824.730,66 €, gerundet 825.000,- €.

Die Verwaltung empfiehlt, den Projektrahmen von bisher 38,540 Mio € um 825.000,- € auf 39,365 Mio € zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt nach Beratung den Projektrahmen von bisher 38,540 Mio. € um 825.000,- € auf 39,365 Mio. € zu erhöhen. Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Mittel im Haushalt 2021 ff zu veranschlagen.

Wolz Katja/Schamoni Wilfriede

genehmigt OB

20200421_Projektbericht 6 WIM Beschlussvorlage