

Beschluss-Vorlage 2021/0234 zur Sitzung am 06.07.2021  
des STADTRATES

TOP 4

öffentlich

**Betreff:** Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Mittelschule und Erweiterung der Theresen-Grundschule  
- 8. Projektbericht  
- Erhöhung Projektrahmen

Finanzielle Auswirkungen? Ja X Nein

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

|                |                    |                  |                  |                 |
|----------------|--------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Veranschlagt   |                    |                  | Produktkonto     | 2.1.2.1.-096100 |
| im Ergebnis-HH | im Investitions-HH | Mit 39.365.000,- | Haushaltsansatz  | 5.843.000,-     |
| 2021           | 2021               | Euro             | Bereits vergeben | 28.070.454,-    |

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört X hat zugestimmt X 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 und zuletzt in der Stadtratssitzung vom 27.10.2020 per Beschluss den Projektrahmen auf nunmehr 39.365.000,- € erhöht.

### Aktuelle Terminsituation / 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, die auch während des im August 2020 begonnenen zweiten Bauabschnitts (BA II) fortgeführt werden müssen. Im BA II wird die Mittelschule saniert und erweitert. Nach Abschluss dieser Arbeiten ist ab 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 nach derzeitiger Planung im Frühjahr 2023 abgeschlossen sein.

#### Bauabschnitt 1 (BA I)

Mit der planmäßigen Nutzungsaufnahme der Betreuungsbrücke und der Sporthallen im September 2020 ist die Maßnahme des ersten Bauabschnitts baulich abgeschlossen. Letzte Mängelbeseitigungen sind erfolgt. Die Gewerke sind, bis auf ganz wenige Ausnahmen, schlussgerechnet.

#### Bauabschnitt 2 (BA II)

Mit dem Aufstellen des Schutzgerüsts an der Mittelschule begannen im August 2020 planmäßig die Arbeiten des BA II.

Aufgrund der vielen nicht vorhersehbaren tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie der unvollständigen bzw. fehlerhaften Planungsgrundlagen des Gebäudebestands, entstanden im Bestandsgebäude auch einige Verzögerungen im Bauablauf. Darüber wurde bereits ausführlich im Zwischenbericht zur Baumaßnahme in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 20.04.2021 berichtet. Obwohl die Arbeiten der Erweiterungsmaßnahmen derzeit planmäßig ablaufen, ist dennoch eine Verzögerung von ca. 2 Monaten als Folge der aktuellen Liefersituation und der Mehrarbeiten nicht mehr auszuschließen. Seitens der Planer und der Verwaltung werden jedoch laufend vorbeugende Schritte unternommen, die Verzögerungen möglichst gering zu halten.

Derzeit ist der Rohbau des Erweiterungsbaus fast fertiggestellt, die Sanierungs- und Umbauarbeiten im Bestand sind in vollem Gang. Die provisorischen Abstützungen sind eingebracht, die notwendigen Betonsanierungen weitgehend abgeschlossen

Das Sachgebiet Hochbau wird eine aktuelle Baustellenbesichtigung noch vor den Sommerferien 2021 anbieten.

### **Kostenentwicklung Bauabschnitt I**

Seit dem letzten Projektbericht und der Erhöhung des Projektrahmens sind folgende Mehrkosten entstanden.

#### Erdbau

|              |               |                    |
|--------------|---------------|--------------------|
| Fa. Schnürch | Kostenmehrung | <u>85.176,72 €</u> |
|--------------|---------------|--------------------|

Gründe: Auszahlung bisheriger Einbehalte der Schlusszahlung

#### Technische Anlagen im Außenbereich

|            |               |                    |
|------------|---------------|--------------------|
| Fa. Steppe | Kostenmehrung | <u>12.769,24 €</u> |
|------------|---------------|--------------------|

Gründe: konstruktiv bedingte Anpassungen der Rigolengrößen

#### Elektroakustische (ELA)-Anlage

|         |               |                   |
|---------|---------------|-------------------|
| Fa. HET | Kostenmehrung | <u>3.091,98 €</u> |
|---------|---------------|-------------------|

Gründe: Zusätzliche Abnahme in der Betreuungsbrücke durch einen Sachverständigen

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Mehrkosten BA I | <u>101.037,94 €</u> |
|-----------------|---------------------|

Weitere Mehrungen sind im BA I nicht mehr zu erwarten.

## Kostenentwicklung Bauabschnitt II

Die Projektbeschlusssumme des Gesamtprojektes aus dem Jahr 2016 betrug seinerzeit 33.216.000,-€. Die anteiligen Kosten für diesen Bauabschnitt II lagen bei 14.247.287,73 €. Darin berücksichtigt war eine statistische Erhöhung durch einen angenommenen Preissteigerungsindex in Höhe von ca. 5,2% (=> 743.000 €). Tatsächlich zeigt sich aber, dass der Index seit 2016 um ca. 14,4 % angestiegen ist, somit erhöht sich die Projektsumme allein unter Berücksichtigung dieses aktuellen Index schon um 1.308.609,43 € (entspricht einer Mehrung von weiteren 9,2%).

## Beauftragungen Bauabschnitt II

Seit dem 7. Projektbericht vom 27.10.2020 sind folgende weitere Gewerke beauftragt worden. Im Vorfeld der jeweiligen vergaberechtskonformen Ausschreibungen wurden die Kostenberechnungen aktualisiert, berücksichtigt wurden Kostensteigerung über den Baukostenindex und, soweit möglich, notwendige konstruktive Änderungen als Folge der mittlerweile bekannten Diskrepanz zwischen den fehlerhaften Bestandsunterlagen und der vorgefundenen Situation vor Ort. Dennoch kam es, begründet durch die aktuelle angespannte Marktsituation, zu weiteren Kostensteigerungen.

1. Dämmungen Fa. BTM

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Auftrag                      | 168.910,73 € |
| Kostenberechnung (KoBe) 2020 | 157.275,79 € |
| Kostenmehrung                | 11.634,94 €  |

Gründe: Marktsituation
  
2. Baureinigung Fa. Sol Clean

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Auftrag                      | 43.923,61 € |
| KoBe 2021                    | 37.550,75 € |
| Bepreistes LV => 61.221,34 € |             |
| Kostenmehrung                | 6.372,86 €  |

Gründe: Marktsituation
  
3. Dachbegrünung Fa. Haderstorfer

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Auftrag                      | 29.157,63 €  |
| KoBe 2021                    | 42.761,10 €  |
| Bepreistes LV => 35.860,11 € |              |
| Kostenminderung              | -13.603,47 € |

Die Auftragssummen der beiden nachfolgenden Gewerke überschreiten deutlich die aktuellen Kostenberechnungen. Gründe dafür liegen vor allem in der aktuell besonders angespannten Marktsituation. Aus den nachfolgend beschriebenen Gründen wurden die Vergabeverfahren nicht aufgehoben und keine Neuausschreibungen durchgeführt:

- Ein Aufheben kann als Verstoß gegen die Vergabeordnung gewertet werden, mögliche Folgen wären Rechtsstreitigkeiten und Kürzungen der Fördermittel,
- insgesamt sehr geringe Bieterbeteiligung an beiden Verfahren, größere Beteiligungen an erneuten Ausschreibungen sind derzeit unrealistisch,
- Corona bedingt sind derzeit weitere Preiserhöhungen zu erwarten, somit sind günstige-

re Ergebnisse kaum realistisch,

- Erhebliche Verzögerungen im Bauablauf ziehen andere Folgekosten nach sich.

4. Dachdecker/Spenglerarbeiten Fa. Ebel

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Auftrag                       | 831.156,81 €        |
| KoBe 2021                     | 392.132,62 €        |
| Bepreistes LV => 538.292,70 € |                     |
| Kostenmehrung                 | <u>439.024,19 €</u> |

5. Zimmerarbeiten Fa. Eder

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Auftrag                       | 637.287,19 €        |
| KoBe 2021                     | 258.910,08 €        |
| Bepreistes LV => 393.634,85 € |                     |
| Kostenmehrung                 | <u>378.377,11 €</u> |

Folgende Gewerke werden in Kürze vergeben:

6. Trockenbauarbeiten (EU-weite Ausschreibung)

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Ungeprüftes Submissionsergebnis | 1.165.460,91 €      |
| KoBe 2021                       | 702.881,88 €        |
| Bepreistes LV => 1.551.635,05 € |                     |
| Kostenmehrung                   | <u>462.579,03 €</u> |

Für die Gewerke Aufzugsanlage und Verglasungsarbeiten wurden im Juni 2021 vergabegerechte Ausschreibungen durchgeführt, jedoch lagen zu den Submissionsterminen keine Ergebnisse vor.

7. Aufzugsanlage

Rückfragen bei den Firmen ergaben, dass aktuell keine Kapazitäten verfügbar sind, die Ausschreibung wird zu einem späteren Zeitpunkt wiederholt. Bereits im BA I wurde die Ausschreibung des Gewerks Aufzug aufgehoben, weil keine Angebote abgegeben wurden. In der anschließenden freihändigen Verhandlungsvergabe konnte der Auftrag an eine gute Fachfirma erteilt werden. Die Verschiebung des Vergabeverfahrens wird sich nicht auf den Bauablauf auswirken, im aktuellen Zeitplan sind noch ausreichend Pufferzeiten enthalten.

8. Verglasungsarbeiten (EU-weite Ausschreibung)

Nach Auskunft mehrerer Fachbetriebe sind die derzeit nicht kalkulierbaren Steigerungen des Holzpreises und gleichzeitig kurze Preisbindungen seitens der Lieferanten, aber auch lange Lieferzeiten wesentliche Gründe dafür, dass kein Angebot abgegeben wurde. Architekt und Verwaltung werden die Ausschreibung zu einem späteren Zeitpunkt (August/September) erneut veröffentlichen, die Ausführung der Arbeiten als solche wird ins Frühjahr 2022 verschoben. Bis dahin bleiben die alten Fenster, soweit noch vorhanden, erhalten. Die bis dahin entstandenen Bauteilöffnungen im Erweiterungsbau werden von der Baufirma provisorisch mit Schutzfolie geschlossen (Kosten im Nachtrag Rohbauarbeiten enthalten). Dadurch kann der Bauablauf im Innern somit planmäßig weiter ablaufen.

## Nachträge

Die nachfolgenden Nachträge ergaben sich in erster Linie aus den fehlerhaften Bestandsplänen sowie der im Vorfeld nicht erkennbaren schlechten Bausubstanz.

9. Abbrucharbeiten  
Fa. Rizgar 63.056,40 €

Gründe: unvorhergesehene Erschwernisse bei den Abbrucharbeiten, gestiegene Entsorgungskosten wegen nicht erkennbarer Schadstoffe und erhöhte Anforderungen beim sortenreinen Trennen der Abbruchmaterialien

10. Rohbauarbeiten  
Fa. Lutz Bau 552.708,91 €

Gründe: notwendige Betonsanierung im Zusammenhang mit dem vorher nicht bekannten Zustand der Betonrippendecken, von Statiker bzw. Prüfstatiker geforderte zusätzliche provisorische Abstützungen und zusätzliche Queraussteifungen in Folge der fehlerhaften Plangrundlagen, Änderungen und Mehraufwände nach notwendigen Änderungen in der Werkplanung, provisorischer Verschluss der Bauteilöffnungen (s.o.), Einbau eines Ringbalkens für die nachträglich erforderliche Attikaerhöhung am Bestandsdach und Notdach-Abdeckung der Dachöffnung

Erläuterung zur Attikaerhöhung Bestandsdach/Kaltdach:

Das Bestandsdach ist ein belüftetes Kaltdach. Damit das Dach auch nach der Sanierung regelkonform funktioniert, muss die Belüftung sichergestellt werden. Erst während der Arbeiten wurde festgestellt, dass die bestehende Attika dann nicht mehr die nach DIN erforderliche Höhe von 15 cm aufweist und daher durch einen Holzaufbau sowie einen Ringbalken erhöht werden muss. Da aufgrund von statischen Vorgaben/Lasten kein betonierter Ringbalken verwendet werden kann, wird eine Holzkonstruktion mit Abstrebung auf die bestehende Rippendecke hergestellt.

11. Zimmererarbeiten  
Fa. Eder 70.210,00 €

Gründe: Nachträglich notwendige Erhöhung der Attika (s. Rohbauarbeiten) als Holzkonstruktion mit Abstrebungen und Verschließen der Dachschalung

12. Schreinerarbeiten  
Fa. Fischer 9.894,85 €

Gründe: als Folge der geänderten Leitungsführung müssen einige bestehende Einbauschränke um-, zurück- und wiederaufgebaut werden, die Schränke können insgesamt erhalten bleiben.

13. Elektroinstallation  
Fa. HET 46.653,81 €

Gründe: Änderungen der Trassenbefestigung wegen der schadhafte Betonrippen, notwendige technische Anpassungen des Verteilerschranks und an bestehende Systeme

14. Gerüstbau  
Fa. Schäfer 8.391,88 €

Gründe: Aus Gründen des Arbeitsschutzes mussten Teile des Fassadengerüsts verbreitert werden und eine zusätzliche Materialtransportrampe errichtet werden.

15. Bühnentechnik

n.n.

52.000,00 €

Gründe: in Folge vieler technischen Änderungen ist die vorhandene analoge Anlage nicht kompatibel zu neuen Medien

Hinweis: Es handelt sich um den Richtpreis einer Fachfirma, eine Ausschreibung erfolgt im 3. Quartal 2021

16. Baustellensicherung

Fa. Weiß

15.000,00 €

Gründe: Die Baustellenzufahrt muss aus Sicherheitsgründen länger als ursprünglich geplant aufrechterhalten werden, die voraussichtliche längere Bauzeit ist berücksichtigt

### **Weitere zusätzliche Kostenmehrun gen**

#### Prognosen ausstehender Ausschreibungen (Aufzug + Verglasung)

Im Vorfeld der ausstehenden Vergabeverfahren sind jeweils aktualisierte Kostenschätzungen in Form bepreister Leistungsverzeichnisse erstellt worden. Für den Bauabschnitt II ergibt sich gemäß derzeitigem Kenntnisstand eine Mehrung von 266.369,83 €.

Diese Mehrung wird in der vorliegenden Erhöhung des Projektrahmens bereits berücksichtigt.

#### Freiflächen

Bei den für 2022 geplanten Freianlagenarbeiten werden gegenüber der bisherigen Kostenberechnung von 2016 Mehrungen von 530.170,35 € entstehen.

- Kostensteigerungen durch zusätzliche Leistungen, z. B. ein taktil es Leitsystem an der Wittelsbacher Straße, Massenmehrun gen durch Flächenvergrößerungen, zusätzliche Pflanzflächen und Pflegezugänge: 342.270,30 €
- Mehrkosten durch Produktpassungen bei den Wurzelkammersystemen (Änderungen bei den Baumgruben) der Großsträucher und Bäume sowie Massenmehrun gen: 187.900,05 €

Im Vorfeld der Außenanlagenplanung wurde festgestellt, dass der Bürgersteig sowie die Baum- und Pflanzreihe entlang der Grundstücksgrenze zwischen Schulgelände und Kurfürstenstraße dringend saniert werden müssen.

Der Zustand einiger Bäume ist bereits jetzt besorgniserregend und wird sich vermutlich als Folge der sich verändernden klimatischen Standortbedingungen in den nächsten Jahren weiter verschlechtern. Eine Sanierung der Vegetationsfläche im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. Instandsetzung der Sportanlagen der Schule wäre daher dringend anzuraten, da der Eingriff in den Bestand erheblich ist und zusätzliche Risiken weiterer Schädigungen der Pflanzen bestehen. Eine Neuanpflanzung bzw. Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an der Kurfürstenstraße wäre zwar möglich, wird aber zu erheblich größeren Kosten und Aufwänden führen, da durch diese Arbeiten dann auch der Grenzbereich zum Sportgelände betroffen sein wird.

Derzeit werden seitens der Verwaltung und des beteiligten Planers sinnvolle, ökonomisch und ökologisch günstige sowie dauerhafte Sanierungsmaßnahmen für diesen Bereich entwickelt. Im nächsten

Projektbericht werden die Ergebnisse dem Stadtrat vorgestellt.

### Honorare/Kostengruppe 700

Die Honorare folgender Planer werden sich in Folge der geänderten Planungen erhöhen:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Honorar G+O Architekten:                 | 514.664,17 € brutto |
| • Honorar Freiraumplan:                    | 92.962,06 € brutto  |
| • Honorar Büro Benesch-Maier (Elt-Planung) | 36.332,98 € brutto  |
| • Honorar Büro Glonner (Küchenplanung)     | 24.398,96 € brutto  |

Diese Büros haben aktualisierte anrechenbare Baukosten als Grundlage für die Honorarberechnungen vorgelegt.

Hinweis: Gemäß vertraglicher Regelungen bleiben Kostensteigerungen durch die aktuelle Marktsituation bei der Honorarerhöhung unberücksichtigt.

Die Mehrungen in der Kostengruppe 700 belaufen sich auf 668.358,17 € brutto.

Die oben dargestellten **Mehrkosten** durch

- die Berücksichtigung des Baukostenindex,
- die aktuelle Marktsituation,
- Nachträge in Folge unvorhergesehener Situationen,
- die voraussichtliche Bauzeitverlängerung,
- Änderungen der Freiflächenplanung,
- sowie Anpassung der Honorare

belaufen sich im BAII in **Höhe von 4.875.817,29 €**.

### Ausblick

Die derzeit angespannte Lage auf dem gesamten Baumarkt und die damit verbundenen Folgen wie weiter steigende Preise und lange Lieferzeiten, lassen auch zum heutigen Zeitpunkt noch keine sicheren Prognosen hinsichtlich der weiteren Kosten und Bauzeiten zu. Sobald verlässliche Ergebnisse der folgenden Ausschreibungen vorliegen, werden diese in einem weiteren Projektbericht vorgestellt.

An dieser Stelle muss die sehr konstruktive und gute Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten (Planern, beauftragten Firmen, Verwaltung und Schulleitungen) betont werden. Die derzeit absehbare Bauzeitverlängerung wird dank der vorausschauenden Planungen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Schulbetrieb haben.

## **Zusammenfassung**

Die aktuelle Kostensituation für das Gesamtprojekt ergibt folgendes Bild:

Bauabschnitt I

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Kostenmehrung wie dargestellt | 101.037,94 € |
|-------------------------------|--------------|

Bauabschnitt II

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Kostenmehrung wie dargestellt | 4.875.817,29 € |
|-------------------------------|----------------|

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtmehrkosten BA I und II | <u>4.976.855,23 €</u> |
|------------------------------|-----------------------|

Somit ergibt sich insgesamt eine erforderliche Erhöhung des Projektrahmens um gerundet 4.977.000,- €.

Die Verwaltung empfiehlt, den Projektrahmen von bisher 39,365 Mio € um 4,977 Mio € zu erhöhen. Gleichzeitig bittet die Verwaltung darum, den Haushaltsansatz für 2021 um 1.015.700,- € zu erhöhen.

## **Beschlussvorschlag:**

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

Der Stadtrat beschließt nach Beratung, den Projektrahmen von bisher 39,365 Mio. € um 4,977 Mio € auf 44.342.000 € zu erhöhen.

Der Haushaltsansatz für 2021 ist um 1.015.700,- € zu erhöhen. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine entsprechende Deckung herzustellen.

Die Verwaltung wird darüber hinaus ermächtigt, die benötigten Mittel im Haushalt 2022 ff. zu veranschlagen.

Schamoni, Wilfriede; Katja Wolz

Genehmigt Zweite Bgmin.