

Beschluss-Vorlage 2022/0201 zur Sitzung am 24.05.2022
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Schule und Erweiterung der Theresen-Grundschule
- neunter 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

2022

im Investitions-HH

2022

Mit 10.917.000,-

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

2121-096100

10.917.000,-

36.816.537,- €

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 und zuletzt in der Stadtratssitzung vom 06.07.2021 per Beschluss den Projektrahmen auf nunmehr 44.342.000 € erhöht.

Aktuelle Terminsituation / Baufortschritt

Der zweite Bauabschnitt, die Generalsanierung und Erweiterung der Wittelsbacher Mittelschule, befindet sich aktuell in der Ausbauphase. Die in Teilschritten durchzuführende Wiederherstellung der Außenanlagen beginnt voraussichtlich im August 2022.

Die Gesamtmaßnahme (BA I und II) soll nach derzeitiger Planung im Sommer 2023 abgeschlossen sein, die Arbeiten zur Wiederherstellung der Außenanlagen, auch im Bereich der Kurfürsten- und Wittelsbacher Straße, werden voraussichtlich im Januar 2024 fertiggestellt 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. Derzeit ist der Rohbau des Erweiterungsbaus fertiggestellt. Mittlerweile sind auch die Fenster weitgehend eingebaut, so dass die Voraussetzungen für die Fassadenarbeiten geschaffen sind. Die Hausmeisterwohnung, ein Holzbau auf dem Dach des zweiten Obergeschosses, ist aufgestellt; hier sind, wie im gesamten Bestandsgebäude, die Ausbauarbeiten in vollem Gang. Der Stadtrat konnte in einem Rundgang am 19.05.2022 den aktuellen Bautenstand besichtigen.

Aufgrund der vielen nicht vorhersehbaren tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort sowie der unvollständigen bzw. fehlerhaften Planungsgrundlagen des Gebäudebestands, entstanden im Bestandsgebäude Verzögerungen im Bauablauf. Darüber wurde bereits ausführlich in vorangegangenen Sitzungen berichtet.

Als Folge

- der aktuell schwierigen Markt- und Liefersituation,
- wiederholter Ausschreibungen nach Aufhebungen einzelner Vergabeverfahren ohne Angebotsabgabe
- pandemiebedingter Arbeitsausfälle bei Firmen und den beteiligten Planungsbüros
- der Mehrarbeiten auf Grund unvorhergesehener Situationen im Bestandsbau

verschiebt sich der eigentlich geplante Fertigstellungstermin. Seitens der Planer und der Verwaltung werden jedoch laufend vorbeugende Schritte unternommen, die Verzögerungen möglichst gering zu halten, dennoch ist aktuell davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen im Bestandsgebäude bis ins Frühjahr 2023 andauern werden. Die Arbeiten an den Außenanlagen sind davon weitgehend unberührt. Der Schulbetrieb wird bis zur endgültigen Fertigstellung weiterhin in den Räumen der Betreuungsbrücke stattfinden, für die Mittagsbetreuungsgruppen bleiben die Provisorien in der bestehenden Form erhalten. Die Nutzungsaufnahme des generalsanierten Schulgebäudes wird voraussichtlich nach den Osterferien 2023 stattfinden können, anschließend werden die Räume in der Betreuungsbrücke renoviert und der Mittagsbetreuung übergeben.

Kostenentwicklung

Bauabschnitt I

Gegenüber den Darstellungen im Projektbericht 8 haben sich nachfolgende Veränderungen im Bereich der Kosten ergeben:

1. Baustrom Fa. Baumgartner
Nachtrag 3.546,20 €
Grund: verlängerte Bauzeit
2. Taubenabwehr Fa. ASS
Auftrag 15.416,45 €
Grund: Taubenpopulationen auf Attika und Fassadenvorsprüngen der Betreuungsbrücke

Bauabschnitt II

Beauftragungen

Seit dem 8. Projektbericht vom 06.07.2021 sind folgende weitere Gewerke beauftragt worden. Im Vorfeld der jeweiligen vergaberechtskonformen Ausschreibungen wurden die Kostenberechnungen aus dem Jahr 2021 (s. PB 8) durch sog. bepreiste Leistungsverzeichnisse aktualisiert. Diese berücksichtigen jüngste Ausschreibungsergebnisse und sollten so die aktuelle Marktsituation widerspiegeln.

Dennoch kam es zu weiteren Kostensteigerungen, insbesondere, weil sich die Rahmenbedingungen z.B. Verfügbarkeiten von Produkten, Lieferschwierigkeiten usw. regelmäßig weiter verschärft haben und dadurch die Ausschreibungsergebnisse stark beeinflusst wurden.

Hinweis: Mit Beginn des II. Bauabschnitts wurde die zugehörige Kostenberechnung aus dem Jahr 2017 über den Kostenindex angepasst und entsprechend erhöht. Die Mehrungen sind in der Projektrahmenerhöhung vom Juli 2021 enthalten. Indexbedingte Kostensteigerungen sind nicht honorarrelevant.

Alle Kostenmehrungen oder Minderungen beziehen sich auf den zuletzt beschlossenen Projektrahmen.

3. <u>Trockenbau</u> Fa. Kaefer	
Auftrag	1.165.460,91 €
Kostenberechnung (KoBe) 2021	1.194.567,42 €
Bepreistes LV => 1.551.635,05 €	
Kostenminderung	<u>- 29.106,09 €</u>
4. <u>Innenputzarbeiten</u> Fa. Kaefer	
Auftrag	440.099,72 €
KoBe 2021	287.220,23 €
Bepreistes LV => 464.029,79 €	
Kostenmehrung	<u>152.879,49 €</u>
Gründe: aktuelle Marktsituation	
5. <u>Estrich</u> Fa. German Estrich	
Auftrag	277.131,72 €
KoBe 2021	122.094,55 €
Bepreistes LV => 394.256,76 €	
Kostenmehrung	<u>155.037,17 €</u>
6. <u>Verglasungs- und Rolladenarbeiten</u> Fa. HAMA	
Auftrag	1.591.556,58 €
KoBe 2021	1.081.655,49 €
Bepreistes LV => 1.426.735,03 €	
Bereits in Projektbericht 8 berücksichtigt	266.369,83 €
Kostenmehrung	<u>243.531,26 €</u>
7. <u>Aufzug</u> Fa. Bavaria Lifttechnik	
Auftrag	128.768,71 €
KoBe 2021	132.923,05 €
Kostenminderung	<u>- 4.154,34 €</u>
8. <u>Malerarbeiten</u> Fa. Hirsch	
Auftrag	168.317,65 €
KoBe 2021	343.033,88 €
Kostenminderung	<u>- 174.716,23 €</u>

9. <u>Winterbauheizung</u> Fa. Mobiheiz	
Auftrag	39.366,37 €
Abrechnung	27.855,09 €
Kostenminderung	<u>- 11.511,28 €</u>

10. <u>Außenanlagen</u> Fa. Peine	
Auftrag*	2.526.780,28 €
KoBe 2021 (ohne Kurfürstenstraße)	2.462.177,06 €
Bepreistes LV => 2.686.051,29 € **	
Kostenmehrung	<u>64.603,22 €</u>

Hinweis:

* Die Kosten für die Arbeiten an der Kurfürstenstraße sind im Auftragspreis enthalten, nicht jedoch in der Kostenberechnung aus 2021

** inkl. Kosten Kurfürstenstraße

11. <u>Bühnentechnik</u> Fa. Wagner	
Auftrag	46.047,49 €
KoBe 2021	52.000,00 €
Bepreistes LV => 56.916,6 €	
Kostenminderung	<u>-5.952,51 €</u>

12. <u>Rohrrahmentüren</u> Fa. Eckert	
Auftrag	421.819,30 €
KoBe 2021	242.091,28 €
Bepreistes LV => 436.581,25 €	
Kostenmehrung	<u>179.728,02 €</u>

13. Großküche

<u>Küchentechnik</u> Fa. Voss	
Auftrag	146.573,97 €
Bepreistes LV => 161.187,88 €	

<u>Kältetechnik</u> Fa. Rathke	
Auftrag	35.773,19 €
Bepreistes LV => 34.115,52 €	
KoBe 2021	254.772,40 €
Kostenminderung	<u>- 72.425,24 €</u>

Hinweis:

in der Kostenberechnung für die Großküche sind Kühl- und Küchentechnik zusammen erfasst.

14. <u>Fassadenarbeiten</u> Fa. Thiel	
Auftrag	619.472,74 €
KoBe 2021	572.139,22 €
Bepreistes LV => 706.957,34 €	
Kostenmehrung	<u>47.333,52 €</u>
15. <u>Fliesenarbeiten</u> Fa. Marenia	
Auftrag	142.556,61 €
KoBe 2021	128.617,51 €
Bepreistes LV => 138.958,09 €	
Kostenmehrung	<u>13.939,10 €</u>
16. <u>Bodenbelagsarbeiten</u> Fa. Big Image	
Auftrag	350.328,27 €
KoBe 2021	328.999,61 €
Bepreistes LV => 362.453,18 €	
Kostenmehrung	<u>21.328,66 €</u>

Folgende Gewerke werden in Kürze vergeben:

17. <u>LED-Beleuchtung Bestandsgebäude*</u> (beschränkte Ausschreibung)	
geprüftes Endergebnis	241.703,68 €
KoBe 2021	188.123,66 €
Bepreistes LV => 181.688,01 €	
Kostenmehrung	<u>53.580,02 €</u>

*der Einbau von LED-Leuchten im Bestandsgebäude kann über ein Zuschussprogramm des Bundes gefördert werden. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt, die Bewilligung steht noch aus. Die Verwaltung geht zum heutigen Tag von einem max. Förderbetrag in Höhe von 84.596,29 € (35 % der Auftragssumme) aus. Somit reduziert sich die voraussichtliche Abrechnungssumme auf 157.107,39 €.

18. <u>Schreinerarbeiten Innentüren</u> (EU-weite Ausschreibung)	
geprüftes Endergebnis	907.098,80 €
KoBe 2021	492.537,61 €
Bepreistes LV => 679.827,96 €	
Kostenmehrung	<u>391.883,72 €</u>

Anmerkung: die Ausschreibungsunterlagen wurden von insgesamt 15 Firmen heruntergeladen. Zur Submission lag lediglich ein Angebot vor. Die Höhe des Ergebnisses spiegelt die aktuelle Situation des Bausektors wider. Schwierigkeiten in den Lieferketten, kurze Preisbindungen der Lieferanten und Hersteller, gestiegene Transport- und Energiekosten wurden seitens des Bieters „eingepreist“ und führten zum oben dargestellten Ausschreibungsergebnis. Das vorgelegte Angebot wurde geprüft und für korrekt befunden. Ein Ausschluss aus wirtschaftlichen Gründen ist rechtlich schwierig, weiterhin würde dadurch eine zusätzliche Bauverzögerung entstehen, welche ebenfalls zu Kostensteigerungen führte. Ob darüber hinaus in einem wiederholten Vergabeverfahren ein für die Stadt günstigeres Ergebnis erzielt würde, darf bezweifelt werden.

Nachträge

Die nachfolgenden Nachträge entstanden seit dem letzten Projektbericht vom Juli 2021. Sie ergaben sich in erster Linie aus der im Vorfeld nicht erkennbaren schlechten Bausubstanz und infolgedessen notwendiger Änderungen und Anpassungen.

19. Rohbauarbeiten

Fa. Lutz Bau

268.442,58 €

Auftragssumme 1.621.171,86 €

Bisher erweiterte Auftragssumme (Nachträge bis Juli 2021)

2.173.880,77 €

Gründe: Glattnstrich im Sockel der Kellerbestandswände (Folge des Ausbaus der alten schadhafte Bodenplatte), Herstellung einer Betonkrone im best. Aufzugsschacht, Ertüchtigung in Betonbauteilen (Bewehrungszulagen) sowie Abbrucharbeiten vorh. ausbetonierter U-Schalen im Auflagerbereich der Decken.

20. Schreinerarbeiten

Fa. Fischer

3.657,04 €

Auftragssumme 9.894,85 €

Gründe: erhöhter Arbeitsaufwand/Arbeitsstunden bei der beauftragten Leistung, bestehende Wandeinbauschränke umzubauen und der geänderten Bausituation anzupassen.

21. Trockenbau

Fa. Kaefer

114.703,08 €

Auftragssumme 1.165.460,91 €

Gründe: zusätzliche Brandschutzanforderungen, Konstruktionsänderungen im Bereich der abgehängten Decken (Folge des vorher nicht bekannten schlechten Zustands der Betondecken, daraus resultierende statisch bedingte Konstruktionsänderungen, Anforderungen des Brandschutzes (Änderungen in der Umsetzung)

22. Gerüstbau

Fa. Schäfer

4.386,25 €

Auftragssumme 140.809,84 €

Bisher erweiterte Auftragssumme (Nachträge bis Juli 2021)

149.201,72 €

Gründe: Aus Gründen des Arbeitsschutzes und des sicheren Bauablaufs musste für den Materialtransport der Ausbaugewerke eine weitere Arbeitsplattform errichtet werden.

23. Kältetechnik Küche

Fa. Rathke

634,83 €

Auftragssumme 35.773,19 €

Gründe: Änderung des Abschlussprofils der Kühlzelle zum bestehenden Boden – dadurch entfallen zusätzliche Abdichtungsarbeiten

24. Estrich

Fa. German Estrich

120.542,58 €

Auftragssumme 277.131,72 €

Gründe: Änderungen im Bodenaufbau wegen im Vorfeld nicht erkennbarer großer Höhenunterschiede und einzuhaltender Anschlusshöhen verbleibender Bauteile, konstruktiv bedingte Material- und Systemänderungen im Bereich der Gebäudeanschlussfugen.

25. Verglasungs- und Rollladenarbeiten

Fa. HAMA

22.494,44 €

Auftragssumme 1.591.556,58 €

Gründe: Detailausbildung von Passstücken mit Brandschutzanforderungen zwischen Fenstern und Fassadenteilen, diese konnten erst in Kenntnis des vom Fensterbauer verwendeten Einbausystems entwickelt werden.

26. Taubenabwehr Fa. ASS

Auftrag

685,49 €

Grund: Beseitigung von Taubennistplätzen im Rohbau, trotz div. Schutzmaßnahmen (z.B. Fensterfolien)

27. Aufzug

Fa. Bavaria

1.094,80 €

Auftragssumme 128.768,71 €

Grund: vorhandene Schwellenhöhe erfordert besondere Schwellenlösung, Standardlösung kann nicht verwendet werden

28. Blitzschutz

Auftragssumme Fa. Pfannenstiel

29.233,84 €

Restbetrag Auftragssumme Fa. Hofmann

- 8.734,45 €

Kostenmehrung

20.499,39 €

Grund: die vor Beginn des 1. Bauabschnitts 2018 beauftragte Firma Hofmann hat zwischenzeitlich Insolvenz angemeldet und die Bauarbeiten im BA II nicht fortsetzen können. Daher musste für die weiteren Leistungen eine andere Firma beauftragt werden. Die Mehrkosten gegenüber der zunächst beauftragten Leistung basieren vor allem auf den seit 2018 gestiegenen Kosten.

Honorare/Kostengruppe 700

Folgende planerische Zusatzleistungen wurden beauftragt:

IB Dittrich (Statik) – Besondere Untersuchungsleistungen	3.052,83 €
Büro Freiraumplan (Planung Kurfürstenstraße)*	24.049,99 €

* Eine entsprechende Vertragserweiterung ist derzeit noch in der Vorbereitung

Prognosen zu weiteren Kostenmehrungen

Die momentan angespannte Lage des gesamten Bausektors sowie die aktuellen weltpolitischen Ereignisse haben direkte oder indirekte Auswirkungen auf den weiteren Bauablauf und damit vor allem auf die Baukosten. Das betrifft auch Anordnungen in Folge der aktuellen Ukraine-Krise von staatlicher Seite, u.a. dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und Umsetzungsanordnungen der zuständigen Landesministerien. Demnach müssen auf bestimmte Baustoffe und Produktgruppen Stoffpreisgleitklauseln erlaubt werden. Unabhängig davon sind Preisentwicklungen und Lieferzeiten nach wie vor schwer abschätzbar, beides erlaubt zum heutigen Zeitpunkt keine sicheren Angaben über die zu erwartenden Kosten und die tatsächliche Bauzeit.

Es ist davon auszugehen, dass der Projektrahmen erneut zu einem späteren Zeitpunkt erhöht werden muss, dieser aber derzeit noch nicht abschließend beziffert werden kann.

Die Mehrungen entstehen durch

- Nachträge bereits beauftragter Firmen
- Markbedingt hohe Ausschreibungsergebnisse bei den letzten vier zu vergebenden Gewerken
- Bauzeitverlängerung und Folgekosten, wie z.B.
 - Containermieten
 - Baustrom
 - Baustellensicherung und -einrichtung
 - Nachträge von Firmen, wie z.B.
 - Einlagerungskosten für bestelltes und bereits geliefertes Material
 - Preisanpassung bei Überschreitung der Vertragsfristen bzw. durch Stoffpreisgleitung

Die mögliche Prognose der zu erwartenden weiteren Kostensteigerungen bis zum Ende der Baumaßnahme liegt derzeit bei ca. 1,500 Mio. €. Man wird in den kommenden Haushaltsjahren entsprechende Mittel dafür bereitstellen müssen.

An dieser Stelle muss die sehr konstruktive und gute Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten (Planern, beauftragten Firmen, Verwaltung und Schulleitungen) betont werden. Dank der vorausschauenden Planungen wird die Bauzeitverlängerung voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Schulbetrieb haben. Es kann zum heutigen Tag jedoch noch keine Aussage darüber getroffen werden, ob und in wie weit sich auf Grund aktueller politischer Entwicklungen ein zusätzlicher Betreuungsbedarf im Grund- und Mittelschulbereich ergeben wird.

Zusammenfassung

Die aktuelle Kostensituation für das Gesamtprojekt ergibt folgendes Bild:

Bauabschnitt I

Kostenmehrung wie dargestellt	18.962,65 €
-------------------------------	-------------

Bauabschnitt II

Kostenmehrung wie dargestellt	1.610.221,79 €
-------------------------------	----------------

Gesamtmehrkosten BA I und II	<u>1.629.184,44 €</u>
------------------------------	------------------------------

Somit ergibt sich insgesamt eine erforderliche Erhöhung des Projektrahmens um gerundet 1,630 Mio. €. Diese Mittel sind bereits im laufenden Haushaltsjahr berücksichtigt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Projektrahmen von bisher 44,342 Mio. € um 1,630 Mio. € auf nunmehr 45,972 € zu erhöhen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Stadtrat beschließt nach Beratung, den Projektrahmen von bisher 44,342 Mio. € um 1,630 Mio. € auf 45,972 € Mio. zu erhöhen.

Schamoni, Wilfriede

Wolz, Katja

genehmigt OB