

Beschluss-Vorlage 2023/0425 zur Sitzung am 14.11.2023
des STADTRATES

TOP 8

öffentlich

Betreff: Erweiterung und Generalsanierung der Wittelsbacher Schule und Erweiterung der Theresen-Grundschule
- 11. Projektbericht
- Erhöhung Projektrahmen

Finanzielle Auswirkungen? Ja X Nein

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

Veranschlagt			Produktkonto 2121-096100 Haushaltsansatz 47.502.000 Bereits vergeben 42.335.520,44 €
im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit	
2023	2023	8.520.200 Euro	

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
X wurde gehört X 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 29.11.2022 per Beschluss den Projektrahmen auf nunmehr 47.502.000 € erhöht.

Bauabschnitt 2 (BA II)

Bauablauf bei einzelnen Gewerken/ Termsituation

In den letzten Projektberichten wurde regelmäßig über den Bauablauf informiert. Insbesondere wurden die vielfältigen Gründe für die entstandenen Verzögerungen dargestellt. Noch im November 2022 (Projektbericht 10) gingen die Projektbeteiligten davon aus, die Nutzungsaufnahme bis zum Frühsommer 2023 herbeizuführen und zum Schuljahresbeginn 2023/2024 auch die Betreuungsbrücke für die endgültige Nutzung (Mittagsbetreuung) zur Verfügung stellen zu können.

Folgende Verzögerungen haben sich bei einigen Gewerken ergeben, die Auswirkungen auf die geplante Fertigstellung haben:

Trockenbauarbeiten

Seit dem Frühjahr 2023 stellte sich heraus, dass die beauftragte Trockenbaufirma, welche ohnehin schon einige Male angemahnt werden musste, zunehmend unzuverlässiger arbeitete, z.B. Termin- oder Zusagen zur Personalstärke nicht einhielt, notwendige Montageplanungen nicht oder erst nach Aufforderung vorlegte. Weiterhin musste die Firma mehrfach bereits erstellte Bauteile, nach Überprüfung durch die Bauleitung bzw. den Brandschutzbeauftragten, in Folge falscher Ausführung zurückbauen und wiederherstellen.

Zu diesem Zeitpunkt war klar, dass eine Fertigstellung bis zum Sommer nicht möglich sein wird. Insbesondere die Leuchtenmontage und andere Endinstallationen im Elektro- Gewerk ELT/ELA können erst nach vollständiger Fertigstellung der Trockenbauarbeiten erfolgen, weil für diese Staubfreiheit absolute Voraussetzung ist. Der Auftragnehmer der Elektroinstallationsarbeiten bot im April an, seine Mannschaftsstärke zu erhöhen, und mit dieser Beschleunigungsmaßnahme eine Fertigstellung bis Ende Oktober zu erreichen. Voraussetzung dafür war die zuverlässige Fertigstellung aller Trockenbauarbeiten bis Mitte August. Auch die Trockenbaufirma versprach wiederholt, die Personalstärke aufzustocken, und alle noch ausstehenden Arbeiten planmäßig auszuführen. Tatsächlich änderte sich die Situation nicht. Seit Mitte Juli wurde der Auftragnehmer, nach eingehender rechtlicher Beratung, gemäß den Vorgaben des Vergabehandbuchs Bayern und der VOB sowie unter Einhaltung notwendiger Fristen zunächst gemahnt, danach erfolgten Kündigungsandrohungen und am 22.08.2023 die fristlose Kündigung.

Parallel zu diesen Schritten wurde nach einer fachlich geeigneten Ersatzfirma gesucht. Diese konnte, ebenfalls nach juristischer Beratung, zum 04.09.2023 mit den Ausbauarbeiten beginnen. Allerdings mussten mit der gekündigten Firma Vereinbarungen zur Übernahme der bereits gelieferten Materialien (z.B. die Holzdecke in der Aula) getroffen werden. Die Trockenbauarbeiten werden bis Mitte November fertiggestellt; die Folgegewerke können ohne weitere Störungen arbeiten.

Die gekündigte Firma hat zwischenzeitlich ihre Schlussrechnung vorgelegt. Diese wurde geprüft, und aufgelaufene Kosten, wie z.B. Zusatzkosten für die Ersatzvornahme, Regiekosten u.a. durch Standzeiten der beauftragten Elektrofirma in Abzug gebracht. Ein anschließender Rechtsstreit ist nicht auszuschließen, da die Firma die Kündigungsgründe nicht anerkennt und daher auch die Abzüge nicht akzeptiert.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch keine Prognose über Umfang und Ergebnis des Rechtsstreits getroffen werden.

Elektroarbeiten

Im August 2023 zeigte sich, dass falsche Leuchten für die Klassenzimmer geliefert worden waren. Es handelte sich um Einlege-, nicht um Einbauleuchten. Einlegeleuchten benötigen nicht nur zusätzliche Rahmen, sondern auch geringfügig größere Deckenausschnitte. Erschwerend kommt hinzu, dass der konstruktive Deckenaufbau nicht für die benötigte Einbauhöhe dieses Leuchtentyps ausreicht. Hier wären in zwei von drei Geschossen umfangreiche, nicht bezifferbare Änderungsarbeiten an den bereits fertiggestellten Decken notwendig gewesen. Die Ursache für die Falschlieferungen konnte bisher nicht eindeutig geklärt werden. Ob und in welcher Höhe Regressansprüche seitens der Stadt gegenüber dem Fachplaner oder dem Auftragnehmer geltend gemacht werden können, wird derzeit geprüft.

Malerarbeiten

Seit Mitte Oktober stellte sich heraus, dass die mit den Malerarbeiten beauftragte Firma ausstehende Restleistungen nicht mehr mit der erforderlichen Personalstärke erbringen kann. Auf Rückfrage wurde mitgeteilt, dass dies eine Folge der bisherigen Überschreitung der vertraglich vereinbarten Ausführungsfristen sei und man nicht mehr an die auf dieser Basis geschlossenen Verträge gebunden sei. Es wurde jedoch ein Angebot für Beschleunigungsmaßnahmen vorgelegt. Neben diversen Restarbeiten in den Obergeschossen stehen noch sämtliche Malerarbeiten im UG und den Treppenhäusern aus, hier ist auch mit einer großen Anzahl an Regieleistungen (nicht genau zu beschreibende Vorleistungen an den Bestandsflächen) zu rechnen. Seitens des Architekten sind hierfür 750 Stunden angegeben. Der dafür angebotene Stundensatz beläuft sich auf 61 € zzgl. eines Materialzuschlags von 30 %. Auch für die in der Ausschreibung von 2021 enthaltenen Leistungen wird nun ein Aufschlag in Höhe von 19,50 € netto für jede Arbeitsstunde verlangt.

Die Verwaltung holte daraufhin ein Angebot einer anderen Fachfirma ein. Das anschließend vorgelegte Angebot beinhaltet ausschließlich Leistungen, die bisher nicht ausgeführt wurden. Allein im Bereich der Regieleistungen ist dieses Angebot ca. 20.500 € günstiger, die Angebotspreise entsprechen, nach Berücksichtigung der allg. Preissteigerungen seit 2021, den Angebotspreisen der Mitbewerber aus dem Jahr 2021, es ist daher als wirtschaftlich einzustufen. Mit der beauftragten Firma konnte eine einvernehmliche Vertragsbeendigung herbeigeführt werden. Aus dieser entstehen der Stadt Germering keine zusätzlichen Kosten. Die nun beauftragte Firma hat mittlerweile mit den Arbeiten begonnen, und wird diese vereinbarungsgemäß abschließen.

Alle weiteren restlichen Gewerke, wie z.B. auch die Einrichtung der Großküche laufen planmäßig.

Terminsituation

Die Verwaltung geht zum heutigen Zeitpunkt von einer Fertigstellung des Gebäudes im Februar 2024 aus. Als möglicher Umzugstermin von der Betreuungsbrücke in die Mittelschule sind aktuell die Osterferien 2024 geplant.

Die während der Bauzeit der Mittelschule in der Theresen-Grundschule angesiedelte Lehrküche wird insbesondere auf Wunsch der Schulleitung bis zum Schuljahresende weitergenutzt. Als Grund wird die spät im Schuljahr stattfindende Quali-Prüfung genannt; die Schüler*Innen sollen diese Prüfung in der gewohnten Umgebung absolvieren dürfen. Die Lehrküche wird daher erst in den Sommerferien umgezogen. Das gilt auch für die provisorischen Nutzungen der Mittagsbetreuungsräume. Die Betreuungsbrücke muss renoviert werden. Möglicherweise kann hier ein Umzug in den Pfingstferien erfolgen, das wird rechtzeitig geprüft und mitgeteilt werden.

Die Außenanlagen befinden sich weitgehend im geplanten Zeitrahmen der Fertigstellung. Wie bereits in der BPA- Sitzung vom 12.09.2023 vorgestellt, wird im Pausenhof der Grundschule eine vorhandene Wiesenfläche durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt. Diese verbessern das Kleinklima, erzeugen Verdunstungskühle und kompensieren die Wärmerückstrahlung im Sommer. Bis auf die Sportplatzflächen sind alle Schulhofbereiche weitgehend fertiggestellt. Als letzte Maßnahme der Außenanlagen wird im Frühjahr 2024 mit der Sanierung der Wittelsbacher Straße begonnen.

Kostenentwicklung

Bauabschnitt I

Gegenüber den Darstellungen in den vorhergegangenen Projektberichten hat sich folgende Änderung ergeben:

1. Prallwand Fa. Diaplan
Korrektur der Schlussrechnung 13.100,53 €
Grund: eine zunächst gekürzte Position musste nach Einspruch und erneuter Prüfung ausbezahlt werden.

Bauabschnitt II

Hinweis:

Alle Kostenmehrungen oder Minderungen beziehen sich auf den zuletzt beschlossenen Projektrahmen. Kosten, die durch die vorher beschriebenen Gewerke Trockenbau, Elektro- und Malerarbeiten entstanden sind, sind bei den betreffenden Auftragnehmern aufgeführt

Schlussrechnungen/Nachträge

Schlussrechnungen

2. Abbrucharbeiten Fa. Rizgar

Auftrag	523.731,83 €
Nachträge	107.637,81 €
Schlussrechnung	609.671,12 €
Kostenminderung	<u>- 21.698,52 €</u>
3. Winterbauheizung Fa. Mobiheiz

Aufträge (2020/2021 u. 2021/2022)	71.385,99 €
Schlussrechnungen (2021 u. 2022)	35.582,68 €
Kostenminderung	<u>- 35.803,31 €</u>
4. Estricharbeiten Fa. German Estrich

Auftrag	437.126,52 €
Schlussrechnung	433.489,31 €
Kostenminderung	<u>- 3.637,21 €</u>
5. Brunnenbohrarbeiten Fa. Baugrund Süd

Auftrag	77.093,91 €
Schlussrechnung	78.101,49 €
Kostenmehrung	<u>1.007,58 €</u>
6. Provisorien Fa. Kleusberg (Container am Schulgelände)

Auftragssumme	174.663,79 €
Schlussrechnung	173.173,31 €
Kostenminderung	<u>- 1.491,38 €</u>

Beauftragungen

7. <u>Trockenbau</u> Fa. Gruber Ausbau	
Auftrag	352.139,99 €
Nachtrag	63.540,97 €
Aktuelle Auftragssumme	<u>415.680,96 €</u>

Hinweis: Fa. Gruber wurde für die Ersatzvornahme beauftragt. Ein Teil der Kosten kann durch entfallende Positionen des Ursprungsangebotes gegengerechnet werden, andere Kostenanteile werden als Gegenstand einer Klage voraussichtlich erstritten werden müssen. Grundlage des Nachtrags ist die Übernahme der bereits gelieferten, aber noch nicht eingebauten Holzakustikdecke.

8. <u>Malerarbeiten</u> Fa. Baumann GmbH	
Auftrag Restarbeiten UG und Treppenhäuser	102.259,08 €
Auftrag Ausbesserungsarbeiten WDVS	11.362,06 €
Aktuelle Auftragssumme	<u>113.621,14 €</u>

Nachträge/Kostenmehrungen

Die nachfolgenden Nachträge entstanden seit dem letzten Projektbericht vom November 2022. Sie ergaben sich aus der im Vorfeld nicht erkennbaren schlechten Bausubstanz und infolgedessen notwendiger Änderungen und Anpassungen. Weitere Nachträge resultieren aus den Verzögerungen im Bauablauf. Die vertraglich vereinbarten Fertigstellungsfristen sind weit überschritten. Sofern Auftragnehmern keine Schuld an der Verzögerung nachzuweisen ist, haben sie das grundsätzliche Recht, Preise und Kosten neu zu verhandeln und Mehrungen in Form von Nachträgen vorzulegen.

9. <u>Rohbauarbeiten</u>	
Fa. Lutz Bau	<u>97.299,60 €</u>
Auftragssumme	1.621.171,86 €
Bisherige Auftragserweiterungen	1.150.180,01 €
aktuelle Auftragssumme	2.868.651,47 €

Gründe: Verlängerung der Baustelleneinrichtung bis Abbau Ende Juli, sowie unvorhergesehene Hilfsarbeiten im Bereich der Außenanlagenarbeiten

10. <u>Trockenbau</u>	
Fa. Kaefer	<u>144.566,15 €</u>
Auftragssumme	1.165.460,91 €
Bisherige Auftragserweiterungen:	151.101,32 €
aktuelle Auftragssumme	1.461.128,38 €

Gründe: Zulagen bei div. Positionen (Verkleinerung von UK-Rastern, Mehraufwendungen durch Kleinflächen, besondere Dübel, Deckenrandausbildungen usw.), neue Vorsatzschale in der Großküche (im Vorfeld nicht erkennbar), Korrekturen zunächst abgelehnter Nachtragspositionen

11. Gerüstbau
Fa. Schäfer 49.535,21 €

Auftragssumme	140.809,84 €
Bisherige Auftragserweiterungen:	62.778,13 €
aktuelle Auftragssumme	253.123,18 €

Gründe: Verlängerung der Standzeit (Vorhaltezeiten)

12. Fassadenarbeiten
Fa. Thiel 62.282,89 €

Auftragssumme	619.472,74 €
Bisherige Auftragserweiterungen:	114.196,09 €
aktuelle Auftragssumme	795.951,72 €

Gründe: div. Forderungen der Prüfstatik, Änderungen der Befestigungen, zusätzliche Arbeiten zum Ausgleich nicht vorhersehbarer Toleranzabstände.

13. Elektroinstallation
Fa. HET 1.026.809,59 €

Auftragssumme	1.520.195,45 €
Bisherige Auftragserweiterungen	579.611,10 €
aktuelle Auftragssumme	3.126.616,14 €

Gründe: vertragliche Preisanpassungen in Höhe von ca. 800.000 € als Folge der langen Bauzeit, Mehrungen bei Regiestunden wg. unvorhergesehener Leistungen, insbesondere auch als Zusatzleistungen für andere Gewerke; Beschleunigungsmaßnahme und Standzeiten in Folge nicht erbrachter Vorleistungen (Trockenbau) in Höhe von ca. 200.000 €

14. LED-Beleuchtung MS
Fa. HET 180.992,58 €

Auftragssumme	241.703,68 €
aktuelle Auftragssumme	422.696,26 €

Gründe: Nachbestellung von zum Einbau in die bereits fertiggestellten Decken geeigneten Leuchten, Lagerkosten

15. ELA-Anlage
Fa. HET 5.040,21 €

Auftragssumme	109.490,56 €
Bisherige Auftragserweiterungen	6.439,99 €
aktuelle Auftragssumme	120.970,76 €

Gründe: Erweiterungen bzw. Änderungen der Anlage (Änderungen der technischen Anforderungen)

16. Bodenbelagsarbeiten

Fa. Big Image 98.653,12 €

Auftragssumme	350.328,27 €
Bisherige Auftragserweiterungen	16.874,20 €
aktuelle Auftragssumme	465.855,59 €

Gründe: Abfräsarbeiten als Folge der unterschiedlichen Bodenhöhen im Bestand, Schutzabdeckungen bereits fertiggestellter Bodenbeläge, Massenerhöhung Fußbodenleisten (Bestandsleisten konnten nicht erhalten werden), Anpassungsarbeiten an vorh. Treppenbelägen, Preisanpassungen wegen Vertragsüberschreitung

17. Malerarbeiten

Fa. Hirsch 24.723,44 €

Auftragssumme	168.317,65 €
aktuelle Auftragssumme	193.041,09 €

Gründe: zusätzliche Einputzarbeiten im Bereich fertiggestellter Brüstungen durch das zusätzliche Anbringen von Ankerplatten (Forderung des Prüfstatikers), Einputzarbeiten an Holzfensterbänken (Kostenverschiebung Putz zu Malerarbeiten)

18. Sanitärarbeiten

Fa. Wiesenbach 70.539,54 €

Auftragssumme	390.595,00 €
aktuelle Auftragssumme	461.134,54 €

Gründe: Angepasste Kosten nach Ende der vertraglichen Bauzeit

19. Heizungsarbeiten

Fa. Wiesenbach 78.062,23 €

Auftragssumme	559.265,07 €
aktuelle Auftragssumme	637.327,30 €

Gründe: Angepasste Kosten nach Ende der vertraglichen Bauzeit, zusätzliche Frischwasserstation für die Gastherme, welche während der sommerlichen Abschaltung der Grundheizung das benötigte Warmwasser erzeugt

20. Schlosserarbeiten

Fa. Hiermer 12.682,13 €

Auftragssumme	225.738,84 €
aktuelle Auftragssumme	238.420,97 €

Gründe: Stabilisierungsbleche für Kabelkanäle; zusätzliche statische Nachweise (im Vorfeld nicht erkennbar); Änderungen bei diversen Lieferteilen; Rückbaukosten Treppengeländer TRH 1 (entfällt beim Abbruch)

21. Provisorien

Fa. Fagsi (Container Rosenstraße)

52.578,96 €

Auftragssumme	144.150,65 €
Bisherige Auftragserweiterungen	30.671,06 €
aktuelle Auftragssumme	227.400,67 €

Gründe: Standzeitverlängerungen bis Ende Juli 2024

22. Garten- u. Landschaftsbauarbeiten

Fa. Peine

147.331,96 €

Auftragssumme	2.526.780,28 €
Bisherige Erweiterungen	18.860,28 €
aktuelle Auftragssumme	2.692.972,52 €

Gründe: zusätzliche Baumpflanzungen im Pausenhof TGS (Klimawäldchen), im Vorfeld nicht erkennbare schlechte Bausubstanz der Bestandslichtschächte und deren Roste, Fundamentherstellung für neues Kunstprojekt (Skulptur) im Eingangsbereich der Schule, zusätzliche Arbeiten im Bereich der Kurfürstenstraße (Übergang Gehsteig-Straßenbelag; anteilige Kosten werden vom Tiefbau übernommen)

Prognosen zu weiteren Kostenmehrungen

Auch wenn ein Großteil der Arbeiten auf der Baustelle vor der Fertigstellung steht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu weiteren Kostensteigerungen /-minderungen kommen kann.

Dazu gehören z.B.

- Folgekosten wegen der Bauzeitverlängerung,
- Kosten für die Rückumzüge und Renovierungsarbeiten der provisorisch genutzten Flächen
- Rechtsstreitigkeiten und daraus resultierende Zahlungen bzw. Erstattungen.

Nach wie vor bleibt festzuhalten, dass dank der regelmäßigen Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Schulleitungen die Auswirkungen auf den Schulbetrieb, insbesondere die aktuellen Einschränkungen im Außenbereich, möglichst geringgehalten werden können.

Zusammenfassung

Die aktuelle Kostensituation für das Gesamtprojekt ergibt folgendes Bild:

<u>Bauabschnitt I</u>	13.100,53 €
-----------------------	-------------

Bauabschnitt II

Kostenmehrungen und Minderungen, wie dargestellt	2.456.146,45 €
--	----------------

Gesamtmehrkosten BA I und II	<u>2.469.246,98 €</u>
------------------------------	------------------------------

Somit ergibt sich insgesamt eine erforderliche Erhöhung des Projektrahmens um gerundet 2,469 Mio. €. Diese Mittel werden für das Haushaltsjahr 2024 berücksichtigt.

Die Verwaltung bittet, den Projektrahmen von bisher 47,502 Mio. € um 2,469 Mio. € auf nunmehr 49,971 Mio. € zu erhöhen.

Vorschlag zum Beschluss:

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

Der Stadtrat beschließt nach Beratung, den Projektrahmen von bisher 47,502 Mio. € um 2,469 Mio. € auf nunmehr 49,971 Mio. € zu erhöhen.

Schamoni Wilfriede

genehmigt OB