

zum LSV-Ausschuss am 05.07.2017, TOP 6

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 22.06.2017

Az.

Zuständig: Jens Wilke, ☎ 08092-823-109

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

LSV-Ausschuss am 05.07.2017, Ö

Kostenbericht Erweiterung Realschule Ebersberg; Kostenvergleich der letzten Schulbaumaßnahmen

Abschlussbericht Erweiterung RSE Anlage

Sitzungsvorlage 2017/2917

I. Sachverhalt:

Abschlussbericht Erweiterung Realschule Ebersberg (Anlage 1)

Bereits in der LSV-Ausschuss-Sitzung am 17.03.2016 wurde dem Ausschuss unter TOP 5 der Kostenbericht vorgelegt und ist hier nochmals kurz dargestellt.

Mit Abschluss des Jahres 2015 konnte die Baumaßnahme „Erweiterung der Realschule Ebersberg“ rechnerisch abgeschlossen werden.

Es stand für die Maßnahme ein genehmigtes Gesamtbudget in Höhe von 5.729.500 € (incl. 200.000 € Ausstattung) zur Verfügung.

Die Abrechnungssumme gemäß Projektkostenübersicht betrug 5.741.399,40 €. Daraus ergab sich eine Kostenüberschreitung in Höhe von 11.899,60 € (0,21 %).

Setzt man die im ursprünglichen Beschluss vom 26.10.2011 genehmigten Kosten von 5.150.000 € an (auf der Grundlage der damaligen Entwurfsplanung mit Kostenberechnung), ergibt sich eine Kostensteigerung in Höhe von 591.399 € oder 11,48 %.

Die beiden Hauptgründe der Kostensteigerung waren die Preiserhöhungen (Indexanpassungen) zwischen Entwurfsplanung und Vergabe (Baubeginn) in Höhe von 386.250 €, sowie die Kostenmehrung im Gewerk Holzbau (Zimmererarbeiten) in Höhe von 220.330 €. Ausschlaggebend beim Holzbau war wohl, dass derzeit kein ausreichender Wettbewerb wegen der Komplexität bei Holz- und Passivhausbau stattfindet. Ferner können bisher nur wenige Hersteller die Holz-Fertigteile aufgrund der Spannweiten produzieren.

Kostenvergleich der letzten Schulbaumaßnahmen

Es wurden auf Basis der gebauten Gesamtflächen (Bruttogeschossflächen, BGF) die letzten Schulbaumaßnahmen verglichen. Die Baukosten der Maßnahmen wurden ferner auf das Niveau 2017 indiziert.

Der in Anlage 2 aufgeführte Kostenvergleich zeigt auf, dass es keine wesentliche Kostenunterschiede zwischen den verschiedenen Bauarten (Passiv oder ENEV bzw. Holzbau / Massivbau) gibt, solange nur die Bruttogeschossfläche verglichen wird.

Beim Vergleich mit der Nutzfläche (HNF+NNF)) sieht dies anders aus. Hier wurde festgestellt, dass das aus Holz errichtete Passivhaus um 20 % höhere Kosten als ein vergleichbares Gebäude in Massivbauweise und nach ENEV hat.

Die Gründe liegen hier vor allem am erhöhten Bedarf an Technikflächen aufgrund der Passivhausvorgaben sowie der größeren Konstruktionsfläche die dem massiven Holzbau geschuldet ist.

Betriebserfahrung/Betriebskostenvergleich

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass im Holzbau der Erweiterung bisher keine Beeinträchtigungen für den Schulbetrieb festzustellen sind. Jedoch ist dies mit einem erheblichen technischen Aufwand verbunden.

Am Beispiel der Realschule Ebersberg wurden die Kosten des Wärmeverbrauchs je m² in Anlage 3 verglichen. Im Bereich des Altbaus liegen diese bei 4,83 €/m². In der ersten Erweiterung (ENEV 2007) bei 2,74 €/m² sowie im Holzbau (Passivhaus) bei 1,59 €/m². Anhand dieser Zahlen kann man hochrechnen, dass sich die Wärmekosten von derzeit ca. 50.000 €/a auf ca. 19.000 €/a verringern würde, wenn das gesamte Gebäude als Passivhaus gebaut wäre. Die jährliche Einsparung von ca. 31.000 € rechtfertigt jedoch nicht die zu erwartenden Investitionskosten.

Bei allen Schulbaumaßnahmen wurde aufgrund von Beschlüssen/Leitziele Bau oder gesetzlichen Vorgaben ein hohes Maß an technischen Einrichtungen eingebaut. Es wurde verglichen, wie sich die Strom- und Wartungskosten vor und nach den baulichen Maßnahmen verändert haben.

Es muss festgestellt werden, dass aufgrund der erhöhten Strom- und Wartungskosten die Einsparungen durch die energetische Ertüchtigung wieder zunichte gemacht werden. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass Strom um den Faktor 2-4 teurer ist als Wärme.

Resümee im Hinblick auf die Leitziele Bau des Landkreises:

Aufgrund der dargestellten Zahlenvergleiche im Bereich Bau- und Betriebskosten wird vorgeschlagen, dass jedes zukünftige Bauprojekt (Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten) auf die kompletten Realisierung der Leitziele hin untersucht wird und deren Umsetzung als Einzelfallentscheidungen im Ausschuss beraten und beschlossen wird.

Auswirkung auf Haushalt:

Abhängig von den Ergebnissen der Einzelberatungen.

II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten

<Gegebenenfalls konkreter Beschluss nach Beratung>

gez.

Jens Wilke