

zum LSV-Ausschuss am 22.10.2020, TOP 5

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

**Landkreis Ebersberg**

Ebersberg, 09.10.2020

Az.

Zuständig: Georg Preuß, ☎ 08092-823-246

**Vorgesehene Beratungsreihenfolge**

LSV-Ausschuss am 22.10.2020, Ö

## **Masterplan Schulen; Sachstand und Aktualisierung der Kostenplanung**

Anlage\_1\_Kostenaufstellung\_neu

### **Sitzungsvorlage 2020/0145**

#### **I. Sachverhalt:**

##### **Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im**

Kreistag am 23.10.2017 (Masterplan)

Kreis- und Strategieausschuss am 4.12.2017, TOP 6Ö

Kreistag am 18.12.2017 (Gründungsbeschluss für das Gym. Poing)

SFB-Ausschuss am 2.10.2018, TOP 8Ö

Kreis- und Strategieausschuss am 8.10.2018, TOP 9ö

SFB-Ausschuss am 20.05.20 TOP 4

##### **Im Kreistag am 27.10.2017 wurde der Masterplan Schulen beschlossen.**

Für den damals beschlossenen Masterplan gab es für die geplanten zukünftigen Schulen nur grobe Flächenangaben, da es weder von den Kreisgremien noch von der Regierung von Oberbayern ein genehmigtes Raumprogramm gab. Es lag somit für keine dieser Baumaßnahmen eine Planung in baulicher Form zu Grunde. Die voraussichtlich benötigten Flächen konnten nach besten Wissen und Gewissen nur ganz grob abgeschätzt werden. Die dafür herangezogenen Kostenkennwerte stammten aus dem IV. Quartal 2016. In der Regel muss von einer jährlichen Preissteigerung bei den Baukosten von ca. 5 % ausgegangen werden. Die genaue Baupreissteigerung wird durch das Statistische Bundesamt nach Erhebungen in der Bauwirtschaft veröffentlicht.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine aktualisierte Kostendarstellung im Vergleich zu den im Masterplan genannten Kosten auf. Die in der Anlage beigelegte Kostendarstellung zeigt zusätzlich den voraussichtlichen Mittelabfluss sowie die voraussichtlichen Nutzungskosten auf.

Die aktuellen Planungen und Kosten für die Erweiterungen am Gymnasium Vaterstetten und der Realschule Ebersberg wurden bereits in den Gremien vorgestellt und deren Umsetzung beschlossen. Für die beiden sonderpädagogischen Förderzentren wurde ebenfalls die Umsetzung beschlossen.

Für das Berufsschulzentrum Ebersberg und für das Gymnasium Poing wurden die Kosten auf Grundlage der aktuellen Flächen und derzeitigen Kostenkennwerten für das Jahr 2020 durch Planungsbüros neu ermittelt.

Liegenschaft	Maßnahme	Kosten lt. Masterplan 2017 KT 23.10.2017	Warteliste 2019 Beschluss KT vom 22.10.2018 TOP 6	Kostenstand Juli 2020	Notwendige Risikoreserve bzw. Indexanpassung	Gesamtkosten incl. Indexanpassung bzw. Risikoreserve	Voraussichtliche Zuwendungen durch Dritte bzw. FAG	
Spalte1	Spalte2	Spalte3	Spalte34	Spalte33	Spalte32	Spalte4	Spalte52	Spalte6
<b>Abgeschlossenen Maßnahmen</b>								
GYM GRA	Kleine Aula	400.000 €		558.600 €		558.600 €	-134.000 €	Maßnahme baulich abgeschlossen
GYM GRA	Generalsanierung Altbau	7.300.000 €		8.150.000 €		8.150.000 €	-2.770.103 €	Maßnahme baulich abgeschlossen
<b>Aktuelle Maßnahmen (von der Warteliste genommen)</b>								
GYM VAT	Erweiterung auf 1500 Schüler mit zusätzlicher Halleneinheit	16.800.000 €		21.861.500 €	incl.	21.861.500 €	-4.644.112 €	Hinzu kam statt einer Turnhalleneinheit eine Mehrzweckhalle als Versammlungsstätte incl. Bühnentechnik + Erweiterung u. Sanierung Pausenhof (Beschluss LSV am 15.10.19 TOP 3)
RS EBE	Teilerneuerung Verwaltung & Aufstockung incl. Pau	4.500.000 €	ca. 5.800.000 €	7.350.000 €	"Indexanpassung" <sup>4</sup> 44.000€	7.794.000 €	-1.628.100 €	Hinzu kam eine Erweiterung um ein Stockwerk sowie die Neugestaltung Pausenhof Nord + Entwässerung (l. Beschluss LSV vom 06.11.2019); Maßnahme musste um 1 Jahr wegen Corona verschoben werden (daher Indexanpassung notwendig)
BSZ GRA	Errichtung Berufsschulzentrum mit 3-fach Sporthalle und Parkdeck für 200 Stellplätze; ohne Grundstückskosten	>49.000.000,00 €	ca. 50.000.000 €	82.563.744 €	"Risikoreserve" 24.769.123 €	107.332.867 €	-26.958.757 €	<b>Kostenstand 07.2020 gemäß Machbarkeitsstudie des Planungsverbandes München zzgl. Risikoreserve.</b> Das Raumprogramm hat sich um ca. 40 % erhöht. Hinzu kann eine 3-fach Sporthalle sowie ein Parkdeck für 200 Stellplätze.
GYM POI	Errichtung Gymnasium Poing mit 4-fach Sporthalle und Tiefgarage mit 150 Stplz., ohne Grundstückskosten	>59.500.000,00 €	ca. 60.000.000	70.649.469 €	"Risikoreserve" 19.914.841 €	90.564.310 €	* -19.500.392 €	<b>Kostenstand 07.2020 gemäß pädagogischen Raumkonzept und Kostenkennwerten Aldinger Architekten zzgl. Risikoreserve.</b> Hinzu kam eine Tiefgarage für 150 Stellplätze
							-3.000.000 €	Beteiligung der Gemeinde Poing an den Kosten der Tiefgarage
SFZ GRA	Erweiterung / SFK Variante 3	2.100.000 €	ca. 2.100.000 €	10.735.000 €	incl.	10.735.000 €	-2.298.605 €	Beratung Warteliste; Beschluss KT 22.10.19
SFZ POI	Erweiterung Variante 2	1.600.000 €	ca. 1.600.000 €	4.265.000 €	incl.	4.265.000 €	-920.250 €	Beratung Warteliste; Beschluss KT 22.10.19
<b>Maßnahmen noch auf der Warteliste:</b>								
GYM KIR	Erweiterung für 1.200 Schüler	7.000.000 €	ca. 7.000.000 €	7.000.000 €		7.000.000 €	-1.575.000 €	Kostenstand Masterplan 2017. Raumbedarf muss durch das SG 11 noch ermittelt werden, bis dahin sehr beengte Verhältnisse
Gym Gra	zusätzliche Halleneinheit	2.500.000 €	ca. 2.500.000 €	2.500.000 €		2.500.000 €	-562.500 €	Kostenstand Masterplan 2017
GYM MS	Generalsanierung Bauteil D	3.000.000 €	ca. 3.000.000 €	3.000.000 €		3.000.000 €	-675.000 €	Kostenstand Masterplan 2017
RS VAT	Auflösung Zweckverband	5.000.000 €	ca. 5.000.000 €	5.000.000 €		5.000.000 €		wird derzeit nicht weiterverfolgt
	Summe	158.700.000 €		223.633.313 €		268.443.277 €	- 64.666.819 €	

## Berufsschulzentrum Ebersberg (Masterplan >49 Mio. €)

Seit Genehmigung des Masterplans haben sich die Flächenanforderungen (Raumprogramm) mehrfach geändert. Zu Beginn wurden für die Flächenannahmen nur vergleichbare Schulen herangezogen. Hierzu ein Abriss:

- Stand Masterplan Schulen im Jahre 2017: Flächenannahme lag bei 6.614 m<sup>2</sup> Nutzfläche laut Vorgabe der Regierung von Oberbayern vom 02.08.17  
Diese **6.614m<sup>2</sup>** waren Grundlage für die Kostenangabe im Masterplan (Kostenstand IV/2016). Nicht enthalten waren eine Sporthalle sowie ein Parkdeck.
- Mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 14.05.2018 wurde eine Flächenangabe von 7.121m<sup>2</sup> vorgegeben.
- Der derzeitige Entwurf des Raumprogrammes: **9.215 m<sup>2</sup> + 3-fachSporthalle und Parkdeck für 200 Stellplätze**

Das jetzige Raumprogramm wurde im Jahre 2019 von einem Expertenteam bestehend aus drei Berufsschulleitungen erarbeitet. Wie man aus der Chronologie ablesen kann, wurden seitens der Regierung Flächenänderungen nach oben vorgenommen. Selbst die Schülerzahlen sind bis dato Schätzannahmen der Regierung von Oberbayern. Zudem sind weitere Ausbildungsberufe v. a. im IT-Bereich dazu gekommen – Leuchtturm Digitalisierung. Ziel ist der Ausbau eines digitalen Leuchtturms

D. h. seit 2017 hat sich die benötigte Fläche um 2.601 m<sup>2</sup> vergrößert. Dies entspricht einer Zunahme von fast ca. 40%. Dieser nicht unerhebliche Flächenzuwachs findet auch Niederschlag bei den Baukosten mit einer entsprechenden Erhöhung.

Als Schulstandort war seinerzeit übrigens noch Zorneding angedacht. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen war anfangs nicht bekannt. Im Laufe der Entwicklung, dann am Standort Grafing, kam mind. eine 3-fach Sporthalle und ein Parkdeck für 200 Stellplätze hinzu.

Die jetzt vom Planungsverband München ermittelten Kosten können nachfolgender Tabelle entnommen werden. Zugleich werden in Spalte 3 die Flächen aus dem Masterplan gegenübergestellt:

<b>Berufsschulzentrum</b>	Machbarkeitsuntersuchung Juli 2020	Masterplan 2017
Kostenrichtwerte BKI	Stand I/2020	Stand IV /2016
Nutzfläche (NUF) in m <sup>2</sup>	<b>9.215</b>	<b>6.614</b>
Bruttogeschossfläche BGF in m <sup>2</sup> (Faktor 1,65)	15.205	10.913
Flächenmehrung in Prozent	39%	
Kostengruppe 200	2.184.885 €	1.568.160 €
Kostengruppe 300+400 Schulgebäude	43.697.691 €	31.363.188 €
Kostengruppe 500 Außenanlage und Freiflächen	4.369.769 €	3.136.319 €
Kostengruppe 600 Ausstattung	3.932.792 €	2.822.687 €
Kostengruppe 700 Baunebenkosten	13.109.307 €	9.408.956 €
<b>Gesamtkosten KG 200 - 700</b>	<b>67.294.444 €</b>	<b>48.299.309 €</b>
Parkdeck auf dem DB Parkplatz	<b>6.000.000 €</b>	- €
3-fach Sporthalle	<b>9.269.300 €</b>	- €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>82.563.744 €</b>	<b>48.299.309 €</b>
<b>Risikoreserve 30 %</b>	<b>24.769.123 €</b>	>
<b>Notwendiges Gesamtbudget</b>	<b>107.332.867 €</b>	<b>&gt; 49 Mio. €</b>

## Gymnasium Poing (Masterplan >59,5 Mio. €)

Auf der Grundlage des vorläufigen Flächenkonzepts wurde das AB Aldinger Architekten (Planer an der RS EBE) beauftragt, einen aktuellen Kostenrahmen für das Gymnasium Poing zu ermitteln.

Die Kosten beinhalten das eigentliche Schulgebäude (vorläufige NUF von 7589 m<sup>2</sup>, die Außenanlagen mit Außensportflächen und Pausenhof, die Tiefgarage sowie eine 4-fach Sporthalle (zum Zeitpunkt der Ermittlung der Kosten für den Masterplan gab es noch keine Forderung der Gemeinde nach einer Tiefgarage).

Nachfolgende Tabelle stellt die aktuellen Kosten dem im Masterplan genannten Kosten gegenüber.

Gymnasium Poing	Kostenermittlung Juli 2020	Kosten Masterplan 2017
	<b>derzeitiges Raumkonzept (ohne Korbinianschule) Stand 30.07.2020</b>	<b>Masterplan Kostenermittlung 2017</b>
<b>Nutzflächen NUF</b>	<b>7589 m<sup>2</sup></b>	<b>7600 m<sup>2</sup></b>
<b>Umrechnungsfaktor BGF/NUF</b>	<b>1,65</b>	<b>1,65</b>
<b>BGF in m<sup>2</sup></b>	<b>12522 m<sup>2</sup></b>	<b>13000 m<sup>2</sup></b>
KG 200 Vorbereitenden Maßnahmen	350.000 €	Kostenrichtwert von 3800€/m <sup>2</sup> BGF
KG 300 Baukonstruktion	22.441.880 €	
KG 400 Technische Anlagen	9.974.169 €	
KG 500 Außenanlagen	4.240.000 €	
KG 600 Ausstattung	2.493.542 €	
KG 700 (pauschal 30 % von KG2-6)	11.849.878 €	
<b>Gesamtkosten Schule KG 200-700</b>	<b>51.349.469 €</b>	
<b>Tiefgarage mit</b>	<b>6.500.000 €</b>	<b>- €</b>
<b>4-fach Sporthalle</b>	<b>12.800.000 €</b>	<b>10.000.000 €</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>70.649.469 €</b>	<b>59.400.000 €</b>
Risikoreserve 30% (SH 20%)	19.914.841 €	>
<b>Notwendiges Gesamtbudget</b>	<b>90.564.310 €</b>	<b>&gt; 59,5 Mio €</b>

### Hinweis zur derzeitigen Kostenermittlung.

Sämtliche genannten Kosten basierend auf derzeit bekannten Flächenangaben (BGF, Bruttogeschossflächen) und Kostenkennwerten des BKI (Baukosteninformationszentrum) und

sind nicht mit einer Kostenschätzung/Kostenberechnung gleichzusetzen. Die tatsächlichen Kosten sind stark vom eigentlichen Entwurf und einer konkreten Planung abhängig, die derzeit noch nicht vorliegt.

Starke Eingriffe oder Änderungen gegenüber den heute bekannten Anforderungen bewirken entsprechend höhere Abweichungen, die sich in den Kosten widerspiegeln werden.

Abhängig vom Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme muss auch noch mit einer jährlichen Preissteigerung gerechnet werden.

Daher wird eine Kostenreserve vom 30 % für die Budgetplanung dringend empfohlen.

#### Nutzungskosten:

Erweiterungs- und Neubauten verursachen natürlich auch eine Erhöhung der Kosten für den Bauunterhalt und die Bewirtschaftung der Gebäude. Diese zusätzlichen Kosten müssen hierfür im Ergebnishaushalt bereitgestellt werden. Auf der Grundlage der jeweils neu zu errichteten Flächen (BGF) und Kostenkennwerten der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) wurden diese ermittelt und in der beigelegten Anlage (letzte Spalte) aufgeführt.

#### Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv
- ja, negativ
- nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?  ja\*  nein\*

#### Auswirkung auf den Haushalt:

Haushalt und Finanzplanung werden mit den fortgeschriebenen Kosten aktualisiert.

## **II. Beschlussvorschlag:**

**Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:**

Der Ausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

gez.

Georg Preuß