zum Kreistag am 02.08.2021, TOP 9
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg Ebersberg, 22.07.2021
Az. **13** Zuständig: Kurt Grabsch, ☎ 08092/823-302

Vorgesehene Beratungsreihenfolge
Kreistag am 02.08.2021, Ö

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg; Kostenmehrung Sanierung der Verwaltung mit Aufstockung

Anlage 1 Präsentation Projektstandsbericht KMP

Sitzungsvorlage 2021/0359/2

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im
LSV-Ausschuss vom 25.03.2015 - Energetische Sanierung der Gebäudehülle - Vorstellung Vorentwurf
LSV-Ausschuss vom 09.07.2015 - Energetische Sanierung der Gebäudehülle - Untersuchung Generalsanierung
LSV-Ausschuss vom 07.07.2016 - Energetische Sanierung der Gebäudehülle - Sanierung Verwaltungstrakt / Fördervoranfrage
Kreistag vom 22.10.2018 – Haushalt und Finanzleitlinie; Warteliste 2019
Kreistag vom 17.12.2018 – Haushalt 2019
LSV-Ausschuss vom 17.09.2019 – Ersatzneubau Verwaltungstrakt – Vergabe Architektenleistungen
LSV-Ausschuss am 06.11.2019 – Neubau Verwaltungstrakt – Vorstellung Vorentwurf
LSV-Ausschuss am 17.06.2020 – Projektstandsbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung
LSV-Ausschuss am 17.03.2021 – Projektstandsbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung
LSV-Ausschuss am 09.06.2021 – Projektstandsbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung
KSA-Ausschuss am 19.07.2021 – Projektstandsbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung

In der Sitzung des KSA-Ausschusses am 19.07.21 wurde unter TOP 10 der letzte Projektstandsbericht durch den beauftragten Projektsteuerer KMP vorgestellt. Anhand des aktuellen Kostenanschlages sowie der voraussichtlichen Kostenprognose wurde die aktuell notwendige Erhöhung des Budgets dargestellt.

Die Gesamtbaumaßnahme setzt sich aus folgenden einzelnen Budgets zusammen, dabei ist zu beachten, dass die Ausstattung mit der Investitionsnummer 820-0016 in die Zuständigkeit des SFB-Ausschusses fällt:

953-0003	Abriss Blechcontainer / Neubau Rigole	108.000 €
953-0013	Erneuerung Regenwasserkanal und Auffahrt Pausenhof	450.000 €
953-0030	Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung	7.236.000 €
820-0016	Ausstattung	190.000 € (SFB)
	Summe:	**7.984.000 €**

(Stand: gemäß genehmigten Haushalt 2021).

Zusätzlich ab dem Haushaltsjahr 2021:

953-0014 Ertüchtigung Brandmeldeanlage Klassenzimmer Bestand 270.000 €

Das Gesamtbudget beläuft sich damit auf: **8.254.000 €**

Nachfolgend werden nun die einzelnen Maßnahmen aufgegliedert und der zusätzliche Mittelbedarf dargestellt.

953-0003 Abriss Blechcontainer / Neubau Rigole

Bisheriges Budget: 108.000 € (gemäß Beschluss LSV von 16.11.2019 wurde hier keine Risikoreserve eingeplant)
Zusätzlicher Bedarf: **141.000 €**
Neues Budget: **249.000 €**

In diesem Budget sind der Abriss der Blechcontainer sowie die Erstellung einer Rigole enthalten. Entgegen früherer Erwartungen die Container mit Gewinn oder kostenneutral zu veräußern, hat der Abbruch und die Entsorgung mit 44.600 € zu Buche geschlagen. Ursprünglich war auch nur ein Regenüberlaufbecken geplant. Im Zuge der fortschreitenden Planung wurde es aber erforderlich, dass die Versickerungsanlage für die gesamte Realschule ausgelegt werden musste**.** Die Auslegung geschah auf zusätzlichen Vorgaben der Stadt Ebersberg, welche erst nach der Einreichung der Kostenberechnung bekannt wurden.

In nachfolgender Tabelle ist die Kostenentwicklung dargestellt:

Kostensteuerung EBE_RS

DIN 276	VE-Nr	Gewerk	Kobe Feb. 2020	zusätzliche Leistungen	Änderungs-anträge	Budget = Kobe indiziert+ ÄA	Schätz-LV inkl. Regie ohne Wartung	Submission ohne Wartung	Schluss-gerechnet	aktueller Kostenstand aus Submission, LV, VE zzgl. Preisst. bzw. SR	Nachträge
						brutto	brutto	brutto			
21209		Rückbau Schulcontainer	39.984,00 €			41.183,52 €		44.660,00 €	44.660,00 €	44.660,00 €	
51200		Tiefbau Entwässerungsarbeiten	214.349,81 €		70.890,00 €	291.670,30 €	284.772,74 €	194.304,50 €		204.304,50 €	10.000,00 €
Gesamtsumme Vergabeeinheiten (brutto)			254.333,81 €	0,00 €	70.890,00 €	332.853,82 €	284.772,74 €	194.304,50 €	0,00 €	248.964,50 €	10.000,00 €

Budget: 108.000,00 € Abweichung zu Budget: 130,52%

Schätz-LV vorliegend
submittiert
Schlussgerechnet

953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt incl. Kanalnetz

Bisheriges Budget: 450.000 € (gemäß Beschluss LSV von 16.11.2019 wurde hier keine Risikoreserve eingeplant)
Zusätzlicher Bedarf: **78.000 €**
Risikovorsorge 5% **27.000 €**
Neues Budget: **555.000 €**

In dieser Maßnahme sind die Kosten für die Auffahrt und den Pausenhof Nord sowie die neuen Kanäle im Bereich dieser Flächen enthalten. Weiter wird schon ein Kanalnetz zur Aufnahme des Regenwassers aus dem Altbau (Hautgebäude) erstellt. Das Flachdach des Altbaus wird z.Z. noch innenliegend entwässert. Die Leitungen führen unter dem Gebäude hindurch. Es ist aufgrund des Alters eine Sanierung mittelfristig zu erwarten. Hier wird durch die neuen Leitungen schon Vorsorge getragen, dass man die neue Auffahrt nicht wieder zerstören muss. Dies würde zu einem späteren Zeitpunkt Kosten verursachen und den Schulbetrieb erneut stören. Somit wird mit dieser Planung das Leitungsnetz nachhaltig für die Zukunft erweitert.

Aufgrund der derzeit explodierenden und schwer vorhersehbaren Entwicklung der Baukosten wird vorgeschlagen für diese Maßnahmen eine Risikovorsorge von 5 % in Höhe von 27.000 € in das Budget einzuplanen.

In nachfolgender Tabelle ist die Kostenentwicklung dargestellt:

Kostensteuerung

EBE_RS

DIN 276	VE-Nr	Gewerk	Kobe Feb. 2020	zusätzliche Leistungen	Änderungs-anträge	Budget = Kobe indiziert+ ÄA	Schätz-LV inkl. Regie ohne Wartung	Submission ohne Wartung	Schluss-gerechnet	aktueller Kostenstand aus Submission, LV, VE zzgl. Preisst. bzw. SR	Nachträge
						brutto	brutto	brutto			
51000		Außenanlagen	341.067,00 €			374.150,50 €				374.150,50 €	
51200		Tiefbau Entwässerungsarbeiten	163.612,19 €		54.110,00 €	222.630,56 €	217.365,67 €	148.311,70 €		148.311,70 €	
55900		Tiefbau Sickerversuch	5.800,00 €			5.974,00 €	7.644,56 €	5.752,42 €		5.752,42 €	
Gesamtsumme Vergabeeinheiten (brutto)			504.679,19 €	0,00 €	54.110,00 €	596.781,06 €	217.365,67 €	148.311,70 €	0,00 €	528.214,62 €	0,00 €
Prozentanteil der Schätz-LV's/Submissionen							38%	38%	0%		
Gesamtsumme Projekt (brutto)			504.679,19 €		54.110,00 €	596.781,06 €	217.365,67 €	148.311,70 €	0,00 €	528.214,62 €	

Schätz-LV vorliegend
submittiert
Schlussgerechnet

Budget: 450.000,00 €

Abweichung zu Budget: 17,38%

Relevante Einsparungen können, ohne gravierende Qualitätseinbußen bei den Oberflächenbelägen, nicht vorgeschlagen werden.

953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und dessen Aufstockung um ein Stockwerk

In dieser Maßnahme ist auch der Einbau eines Aufzuges in die Aula enthalten, um die uneingeschränkte Barrierefreiheit zu gewährleisten. Zudem werden die 40 Jahre alten angrenzenden WC-Kerne saniert (Beschluss LSV vom 06.11.2019).

Bisheriges Budget:	7.236.000 €
Zusätzliche Budget:	**125.000 €**
Risikovorsorge 5%	**369.000 €**
Neues Gesamtbudget:	**7.730.000 €**

Nachfolgend werden die Gewerke aufgezeigt, die Mehrkosten verursachen (Kostentreiber):

- 31000 VE Baumeister: Mehrkosten ca. 80.000 €
  - bedingt durch Marktlage (volle Auftragsbücher, keine „Großbaustelle“, explodierende Rohstoffpreise)

- 41000 Sanitär & Heizung: Mehrkosten 180.000 €
  - steigende Stahl- & Metallpreise (min. 30 %) machen sich bereits u.a. durch die im Jahr 01.01.2021 vom Gesetzgeber eingeführte CO^2 Steuer bemerkbar, sowie die generell angespannte Marktsituation
  - notwendige Sonderkonstruktionen wegen geringem Fußbodenaufbau bei der Fußbodenheizung, um an den vorhandenen Bestand niveaugleich anschließen zu können

  36100 Klempner & Abdichtungsarbeiten: Mehrkosten ca. 60.000 €
  - Metall- bzw. Blechpreise stiegen und steigen, zudem „volle“ Auftragsbücher der Firmen

- 43000 Lüftung: Mehrkosten ca. 80.000 €
  - gegenüber KOBE aufgrund Anpassung an Einbausituation & aufgrund Vorgaben des Brandschutznachweises ca. 41.000 €, Rest durch Preissteigerung beim Stahl (Stahl-Lüftungskanäle) rund 10 %

- 33500 Fassade: Mehrkosten 110.000 €
  - Holzwolledämmung hat eine Preissteigerung von mehr als 100 % lt. Aussage Bieter (bestätigt durch weitere Firmenabfragen). Auch die Holzpreise sind exorbitant gestiegen durch Holzknappheit.

<u>Darstellung von Einsparpotenzialen:</u>

Aufgrund der schwierigen Lage am Holzmarkt, haben wir es derzeit mit sehr hohen Preisen im Bereich der Holzbaustoffe zu tun. Hier könnte man gegensteuern, indem man auf die Holzprodukte verzichtet und auf alternative Baustoffe ausweicht. Als Beispiel sei hier der Wechsel auf Mineralwolle bei den Dämmstoffen oder den Verzicht von Holzakustikdecken und der Einbau von Trockenbauakustikdecken genannt. Dies geschieht dann aber entgegen den Leitzielen des Landkreises.

Weiter kann an der Qualität gespart werden z.B. Einbau von WDVS-Systemen oder die Umstellung auf einen anderen Sonnenschutz.

Der genau geldwerte Vorteil lässt sich aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht berechnen, da zum einen die Aufträge schon erteilt sind (möglicher Zeitverzug durch Umplanung) und zum anderen auch die Lieferketten der Alternativen geprüft werden müssten.
Weder zeitlich noch preislich kann bei einer Umplanung kaum eine wirtschaftliche Einsparung erzielt werden.

Unvorhersehbare Risiken, v.a. ausgelöst als Folge durch die Corona-Pandemie, verursachen Kostensteigerung und die Aufzehrung des Risikopuffers

- Höhere Stahlpreise seit Jahreswechsel bei VE 36850, 36800
- Ausschreibung Fassade durch Materialengpässe bei Holz, Stahl und Dämmung hervorgerufen durch Rohstoffmangel im Zuge der Pandemie & Handelsbeschränkungen

Es sind noch ca. 10 Gewerke in einer Höhe von ca. 740.000 € (ca. 22%) auszuschreiben. Aufgrund der stark steigenden Preise und der derzeitigen Baustoffknappheit wird ein zusätzlicher Kostenbedarf von 125.000 € benötigt. Gerade bei den Gewerken die noch auszuschreiben sind (Stahlbau Lüftungszentrale, Bodenbeläge, Innentüren, Möbel) werden die Materialien Holz und Stahl einen hohen Anteil einnehmen.

Kostensteuerung EBE_RS

DIN 276	VE-Nr	Gewerk	Kobe Feb. 2020	zusätzliche Leistungen	Änderungs-anträge	Budget = Kobe indiziert+ ÄA	Schätz-LV inkl. Regie ohne Wartung	Submission ohne Wartung	Schluss-gerechnet	aktueller Kostenstand aus Submission, LV, VE zzgl. Preisst. bzw. SR	Nachträge / Korrektur
						brutto	brutto	brutto			
	22100	ÖE Wasser & Abwasser	4.000,00 €			4.906,92 €				4.906,92 €	
	31000	Baumeisterarbeiten	547.929,74 €			564.367,63 €	534.750,30 €	652.117,03 €		652.117,03 €	
	31010	BVM Abbruch- und Baumeisterarbeiten	20.500,00 €			21.115,00 €		30.115,33 €	18.416,47 €	18.416,47 €	
	33490	Metallbauarbeiten / MRE	170.586,50 €			175.704,10 €	178.262,00 €	170.441,32 €		170.441,32 €	
	33500	Fassade	242.667,18 €			329.947,20 €	244.423,62 €	436.841,81 €		436.841,81 €	
	33400	Fenster & Sonnenschutz	284.593,74 €			213.131,55 €	287.587,30 €	207.576,46 €		207.576,46 €	
	34200	Trockenbauarbeiten	508.054,81 €			523.296,45 €	523.166,25 €	459.796,94 €		459.796,94 €	
	34209	BVM Trockenbauarbeiten	29.000,00 €			29.870,00 €	32.288,27 €	26.544,66 €		26.544,66 €	
	34400	Innentüren	111.431,60 €			136.696,49 €				136.696,49 €	
	34500	Malerarbeiten	55.725,38 €			68.360,00 €				68.360,00 €	
	34509	BVM Malerarbeiten	7.000,00 €			7.210,00 €	9.747,29 €	6.650,43 €	5.251,29 €	5.251,29 €	744,85 €
	35330	Bodenbelagsarbeiten	94.763,22 €			116.248,88 €				116.248,88 €	
	35339	BVM Bodenbelagsarbeiten	3.000,00 €			3.090,00 €	3.689,00 €	4.517,24 €	10.449,18 €	10.449,18 €	6.579,84 €
	35340	Fliesenarbeiten	54.190,98 €			66.477,70 €				66.477,70 €	
	35350	Betonwerkstein	33.143,88 €			40.658,59 €				40.658,59 €	
	36100	Klempner, Abdichtungsarbeiten	195.144,53 €			200.998,87 €	197.924,65 €	262.660,29 €		262.660,29 €	
	36800	Stahlbauarbeiten // BSH + Aufstockung	331.144,87 €			341.079,22 €	324.698,64 €	369.923,97 €		369.923,97 €	
	36850	Schlosser	73.827,60 €			76.042,43 €	128.764,90 €			128.764,90 €	
	38100	Schreiner Festeinbauten	146.066,50 €			179.184,16 €				179.184,16 €	
	39200	Gerüstarbeiten	37.462,39 €	9.390,00 €		47.976,26 €	48.731,69 €	36.347,88 €		36.347,88 €	
	39600	Bauschuttentsorgung	17.850,00 €			18.385,50 €	16.154,25 €	13.982,50 €		13.982,50 €	
	39720	Baureinigung	48.480,00 €			59.471,87 €				59.471,87 €	
	39729	BVM Baureinigung	1.500,00 €			1.545,00 €	-	3.420,61 €	3.420,61 €	3.420,61 €	
	39910	Schließanlage	17.850,00 €			21.897,13 €				21.897,13 €	
	41000	Sanitär & Heizung inkl. Estrich	495.460,60 €			510.324,42 €	523.383,71 €	699.949,15 €		699.949,15 €	
	41009	BVM Heizung & Sanitär	2.800,00 €			2.884,00 €	2.767,94 €	2.492,34 €	7.733,51 €	7.733,51 €	
	41010	Freilegen Anschluss Waschbecken	200,00 €			206,00 €	-	212,42 €	212,42 €	212,42 €	
	43000	Lüftung	263.730,00 €	23.250,00 €	17.850,00 €	289.491,90 €	316.030,92 €	347.829,86 €		329.979,86 €	-17.850,00 €
	43009	BVM Lüftung	6.350,00 €			6.540,50 €	6.337,94 €	6.078,52 €		6.078,52 €	
	44000	Elektro	671.782,00 €	4.760,00 €	35.700,00 €	727.635,46 €	734.805,71 €	759.980,29 €		724.280,29 €	-35.700,00 €
	45600	BMA	82.161,17 €			100.789,57 €				100.789,57 €	
	46000	Aufzugsanlagen	60.750,00 €			62.572,50 €	65.866,50 €	72.813,72 €		72.813,72 €	
	48000	Gebäudeautomation	71.000,00 €			87.097,83 €				87.097,83 €	
	51009	Prov. Feuerwehrzufahrt	0,00 €		13.800,00 €	13.800,00 €	13.827,80 €	11.534,97 €	11.098,93 €	11.098,93 €	
Gesamtsumme Vergabeeinheiten (brutto)			4.690.146,69 €	37.400,00 €	53.550,00 €	5.035.203,12 €	4.179.380,88 €	4.570.292,77 €	45.483,48 €	5.536.470,85 €	
Prozentanteil der Schätz-LV's/Submissionen							85%	83%	1%		
	700	Baunebenkosten	1.738.000,00 €		34.400,00 €	1.824.540,00 €				1.824.540,00 €	
Gesamtsumme Projekt (brutto)			6.428.146,69 €		87.950,00 €	6.859.743,12 €				7.361.010,85 €	

Schätz-LV vorliegend
submittiert
Schlussgerechnet

Budget: 7.236.000,00 €

Abweichung zu Budget: 1,73%

Aufgrund der bereits dargestellten unsicheren Entwicklung der Baukosten wird vorgeschlagen eine Risikovorsorge von 5 % (bezogen auf das bisherige Budget) in Höhe von 369.000 € einzuplanen.

953-0014 Brandmeldeanlage Klassenzimmer im Bestand

Bisheriges Budget:	270.000 €
Zusätzliche Budget:	**400.000 €**
Neues Gesamtbudget:	**670.000 €**

Bei der letzten Sachverständigen Prüfung der Brandmeldeanlage im Jahr 2020 durch den TÜV wurde der nicht ausreichende Schutz der Bestands-Klassenzimmer bemängelt. Hier

wurde die Vorgabe gemacht alle Räumlichkeiten des Altbaus und der ersten Erweiterung mit einer Brandmeldeanlage nachzurüsten. Hier muss die Brandmeldeanlage erweitert bzw. ausgetauscht werden. Durch die erforderlichen Anpassungen des Brandschutznachweises wurden diese Maßnahmen präzisiert. Dies ist Auslöser für weitere Maßnahmen (zusätzliche Beleuchtung Außen, Verlegung Erstanlaufstelle der Feuerwehr, RWA Anlage etc.). Die tatsächlichen Kosten der gesamten Maßnahme lagen erst im Frühjahr 2021 nach eingehender Planung vor.

Budgetplanung im SFB:
820-0016 Ausstattung
Bisheriges Budget: **190.000 €**
Bisher ist keine notwendige Budgetanpassung bekannt

Kostenzusammenstellung:

Zuständig LSV:			Kosten bisher	Kosten Neu
953-0003	Abriss Blechcontainer / Neubau Rigole		108.000 €	249.000 €
953-0013	Erneuerung Regenwasserkanal und Auffahrt Pausenhof		450.000 €	555.000 €
953-0030	Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung		7.236.000 €	7.730.000 €
953-0014	Brandmeldeanlage Klassenzimmer		270.000 €	670.000 €
		Kosten LSV:	**8.064.000 €**	**9.204.000 €**
Zuständig SFB:				
820-0016	Ausstattung	Kosten SFB	**190.000 €**	**190.000**
		Gesamtkosten:	**8.254.000 €**	**9.394.000 €**

Die Summe der Erhöhungen des Budgets in Zuständigkeit des LSV wird mit **1.140.000 €** ermittelt. Dies entspricht einer Kostenanpassung von rund **14,1 %** gegenüber dem bisher genehmigten Gesamtkosten. Allein der Index stieg im letzten Quartal um ca. 5%. Im langjährige Mittel liegt dieser bei ca. 2,5 % im Jahresmittel.

Ohne die von der Verwaltung dringend vorgeschlagene Kostenreserve würde sich der zusätzliche Mittebedarf um 396.000 € auf 744.000 € reduzieren, was einer Budgeterhöhung von 9,2 % entspricht.

Förderanträge:

Die FAG-Förderanträge für die Sanierungsmaßnahme mit Aufstockung und die Erneuerung des Pausenhofes wurden bei der Regierung von Oberbayern eingereicht und der vorzeitige Maßnahmenbeginn beantragt. Am 16.03.2021 erfolgte die Genehmigung und Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch die Regierung von Oberbayern. Die voraussichtliche Förderung beträgt **2.035.000,00 €** (Schreiben der ROB vom 16.03.2021).

Die Beantragung des KfW-Kredits wurde abgeschlossen und genehmigt.

Ausschreibungen:

Derzeit arbeitet das Planungsteam an der restlichen Ausführungsplanung und der Erstellung der letzten Leistungsverzeichnisse. Die Vergabe der einzelnen Leistungspakete soll bis spätestens Herbst 2021 abgeschlossen sein. Nach derzeitigen Kostenanschlag sind 77 % der Vergaben erfolgt.

Der Kreis- und Strategieausschuss fasste in seiner Sitzung am 19.07.2021 einen einstimmigen Beschluss.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☒ ja, positiv
☐ ja, negativ
☐ nein

Auswirkung auf den Haushalt:

Das veranschlagte Budget für die Maßnahme beträgt derzeit 8.254.000. Das Gesamtbudget für alle Maßnahmen erhöht sich um 1.140.000 € auf insgesamt 9.394.000 €.

Die zusätzlich benötigten Mittel sind im Haushalt 2022 zu veranschlagen.

II. Beschlussvorschlag:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. **Das Budget der Maßnahme 953-003 Abriss Blechcontainer / Neubau Rigole wird um 141.000 € auf 249.000 € erhöht.**

2. **Das Budget der Maßnahme 953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt incl. Kanalnetz wird um insgesamt 105.000 € auf 555.000 € erhöht.**

3. **Das Budget der Maßnahme 953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung wird um insgesamt 494.000 € auf 7.730.000 € erhöht.**

4. **Das Budget der Maßnahme 953-0014 Brandmeldeanlagen Klassenzimmer wird um 400.000 € auf 670.000 € erhöht.**

5. **Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich damit um 1.140.000 € auf 9.394.000 €. Die Haushaltsmittel werden im Haushalt 2022 zusätzlich veranschlagt.**

gez.

Kurt Grabsch