Anlage 1

zum LSV-Ausschuss am 06.04.2022, TOP 5
zum Kreis- und Strategieausschuss am 25.04.2022, TOP 12
Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg	Ebersberg, 25.03.2022
Az. **13**	Zuständig: Katharina Kneißl, ☎ 08092/823-109

Vorgesehene Beratungsreihenfolge
LSV-Ausschuss am 06.04.2022, Ö
Kreis- und Strategieausschuss am 25.04.2022, Ö
Kreistag am 16.05.2022, Ö

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg; Projektstands- und Kostenbericht Sanierung Verwaltung mit Aufstockung

Sitzungsvorlage 2022/0662

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
Kreis- und Strategieausschuss am 19.07.2021 – Projektstandsbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung

In der Sitzung des Kreis- und Strategieausschusses vom 19.07.2021 wurde unter TOP 10 der letzte Projektstandsbericht durch den beauftragten Projektsteuerer KMP Projektsteuerung vorgestellt.

Anhand des aktuellen Beauftragungsstands sowie der Kostenprognose wird das aktuell notwendige Budget dargestellt. Alle Kostenangaben verstehen sich als Brutto-Beträge.

Es sind alle Gewerke mit Ausnahme der Schließanlage ausgeschrieben und beauftragt. Die Bauumsetzung ist zu etwa 65% erfolgt.

Aus diesem Grund soll zuerst ein zeitlicher Überblick über die Bauarbeiten der letzten 9 Monate gegeben werden. Hierzu wird in der Sitzung eine detaillierte Projektpräsentation erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass die gesamte Baumaßnahme auf Grund der Corona-Pandemie mit der Errichtung eines Notkrankenhauses in der Dr.-Wintrich-Halle mit Beschluss des LSV-Ausschusses vom 17.06.2020 um ein Jahr verschoben werden musste.

.

Aufstockung Stahlbau

- Juni 2021: Beginn 1. BA mit Erstellung Rigole und Durchführung Vorarbeiten für erste Umzüge
- Juli 2021: Mehrere Abstimmungen mit der Metallbaufirma und der Zimmerei wegen extrem gestiegener Stahl- und Holzpreise
- August 2021: 2. BA mit Beginn Entkernungsarbeiten und Stellung Fassadengerüst
- September 2021: weitere Entkernungsarbeiten; schwere statische Mängel treten zu Tage – Mehraufwendungen und Verzögerung des Bauablaufs durch zusätzlich notwendige statische Maßnahmen; Arbeiten zur technischen Gebäudeausrüstung, EL sowie HLS beginnen; Abbruch der alten unbekannten Waschbetonplatten; Entdecken und fachgerechte Entsorgung von nicht bekannten Asbestrohren
- Oktober 2021: Abstimmungen zwischen Statiker, Bauleitung und Baumeister wegen weiterer statischer Probleme notwendig
- November 2021: Rohbauarbeiten laufen in vollem Gange; die Stahlbauarbeiten für die Aufstockung werden abgeschlossen
- Dezember 2021: Zimmerarbeiten und Holzverkleidungsarbeiten laufen; Gebäudehülle wird vor Weihnachten weitestgehend dicht
- Januar 2022: mehrere Abstimmungsrunden bezüglich Fassadenstatik notwendig; Fenstereinbau wird weitestgehend abgeschlossen; Beginn der Trockenbauarbeiten;

Dämmung auf Dach Verwaltungstrakt wird aufgebracht; Höhennivellement des bestehenden Estrichs ergibt stark unterschiedliche Höhen; Rohbauarbeiten bis auf Kleinstleistungen abgeschlossen

- Februar 2022: weitere Abstimmungsrunden mit Fassadenfirma erfolgen; im Zuge der Arbeiten zur Unterkonstruktion Lüftungsanlage auf dem Altbaudach werden Undichtigkeiten des 60 Jahre alten Flachdachs festgestellt: durchfeuchtete Dämmung; Lüftungskanäle werden installiert; Corona führt zu Ausfällen bei verschiedenen Baubeteiligten
- März 2022: Beginn Arbeiten Fassadenplatten inkl. Dämmung; Beginn Montage Eingangstüren; Ausgleichsschüttung für unebenen Bestandsboden erfolgt mit anschließenden Estricharbeiten

Ausgleichsestrich Lehrerzimmer 1. OG vom 15.03.2022

Budget

Sämtliche Beträge sind in brutto angegeben.
Die Gesamtbaumaßnahme setzt sich aus Folgenden einzelnen Budgets zusammen:

953-0003	Abriss Blechcontainer mit Neubau Rigole	249.000 €
953-0013	Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt inkl. Kanalnetz	555.000 €
953-0014	Brandmeldeanlage Altbau	670.000 €
953-0030	Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung	7.730.000 €

Das Baubudget beläuft sich damit auf: **9.204.000 €**

In der Zuständigkeit des SFB-Ausschusses:

820-0016 Ausstattung 210.000 €

Das Gesamtbudget beläuft sich damit derzeit auf: **9.414.000 €**
(Stand: gemäß genehmigten Haushalt 2022).

Zusätzlicher Mittelbedarf

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

953-0003 Abriss Blechcontainer und Neubau Rigole

In diesem Budget sind der Abriss der Blechcontainer sowie die Erstellung einer Rigole enthalten. Die Erstellung der Rigole erfolgte im Herbst 2021.

Bisheriges Budget: 249.000 €

Zusätzlicher Bedarf [1)]:	32.000 €
Zusätzlicher Bedarf [2)]:	84.000 €
Zusätzlicher Bedarf gesamt:	116.000 €

Budgetbedarf gesamt: **365.000 €**

1) ÄA 08: Regenwasser Hebeanlage, nachträgliche Vorgabe der Stadt Ebersberg – mit der Sanierung Auffahrt Nord gibt es keinen Bestandsschutz mehr 32.000 €

2) Hierbei handelt es sich um keine Mehrkosten, sondern um eine Budgetverschiebung aus der Maßnahme 953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt inkl. Kanalnetz 84.000 €

953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt inkl. Kanalnetz

Bisheriges Budget: 555.000 €

Budgetbedarf gesamt: **471.000 €**
Restbudget: 84.000 €, Umbuchung auf 953-0003

953-0014 Brandmeldeanlage Altbau
Ertüchtigung vorbeugender Brandschutz Elektrotechnik:
BMA, Sicherheitsbeleuchtung, Rauchwärmeabzugsanlagen, BS-Türen

Bisheriges Budget: 670.000 €

Budgetbedarf gesamt: **488.000 €**
Restbudget [3)]: 182.000 €, Budget auf 953-0030

3) In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern wurde die Brandmeldeanlage für den gesamten Schultrakt neu ausgeschrieben. Aufgrund eines hohen Firmenwettbewerbs konnte hier eine Einsparung von 80.000 € erreicht werden.

   Verschiedene Leistungen vorab zur Erneuerung der Brandmeldeanlage sowie zum vorbeugenden Brandschutz im Altbau wurden aus Organisations- und Kostengründen zusammen mit den Ausführungen zur Maßnahme 953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung ausgeschrieben. Hierzu zählen die Verlegung Erstanlaufstelle inkl. Verkabelung ebenso wie der Austausch der BMA-Melder. Auch die Sanierung der Brandschutzdecke im UG sowie die Maßnahmen zur Nutzung der 1-fach-Turnhalle als Versammlungsstätte werden über die Maßnahme 953-0030 abgerechnet.

   Aus diesen Gründen soll das Restbudget von 182.000 € als Umbuchung bzw. Risikopuffer für die Maßnahme 953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung verwendet werden.

953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung

Änderungsanträge

Zusätzliche Bauleistungen welche erst im Zuge der Bauumsetzung festgestellt wurden. Diese Leistungen waren nicht in der Kostenberechnung enthalten, da diese durch das Bestandsgebäude verursacht wurden und während der Ausschreibung nicht bekannt waren. Die detaillierten fachlichen Begründungen werden von den fachlich zuständigen Projektanten in der Sitzung genauer erläutert. Es handelt sich um diverse zusätzliche statische Anpassungen des Bestands, welche erforderlich wurden sowie brandschutztechnische Anpassungen. Die Preise stellen Brutto-Preise inkl. Baunebenkosten dar.

- ÄA 06: Erneuerung Heizungsrohrnetz im Sanitärtrakt: 22.000 €
- ÄA 09: Entsorgung nicht bekannter Waschbetonplatten und schadstoffbelastete Dämmungen: 10.000 €
- ÄÄ 10: Änderung Druckbalken und Verschließen Deckenschlitze - zusätzliche Klebearmierungen: 146.000 €
- ÄÄ 11: Sanierung Hohlkörperdecke WC Trakt: 29.000 €
- ÄA 12: Mehraufwand bei Rückbau und Fundamentverstärkungen: 33.000 €
- ÄA 13: Anpassungen des Bestandsdaches: 76.000 €
- ÄA 14: Ausgleichsschüttung Zementestrich: 12.000 €

- ÄA 15:

Aufstockung Bestandswand West:	50.000 €
Gesamtkosten Änderungsanträge	378.000 €

Bisheriges Budget:	7.730.000 €
Bedarf aus ÄA 06, 09-15:	378.000 €
Umbuchung/Risikopuffer:	182.000 €
Budgetbedarf gesamt:	**8.290.000 €**

Budgetplanung im SFB:
820-0016 Ausstattung

Bisheriges Budget:	190.000 €
Budgetanpassung Kostenindex:	20.000 €
Budgetbedarf gesamt:	**210.000 €**

Für die Ausschreibung der losen Möblierung war ein Budget von 50.000 € vorgesehen, hier konnte mit einer Vergabesumme von 47.452,80 € eine Einsparung erzielt werden. Die Budgetanpassung von 20.000 € wurde im SFB-Ausschuss bereits genehmigt.

Kostenzusammenstellung:

Zuständig LSV-Ausschuss:		Kosten bisher	Kosten neu	Differenz
953-0003 Abriss Blechcontainer und Neubau Rigole		249.000 €	365.000 €	+ 116.000 €
953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt…		555.000 €	471.000 €	- 84.000 €
953-0014 Brandmeldeanlage Klassenzimmer		670.000 €	488.000 €	- 182.000 €
953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung		7.730.000 €	8.290.000 €	+ 560.000 €
	Kosten LSV:	**9.204.000 €**	**9.614.000 €**	**+ 410.000 €**
Zuständig SFB:				
820-0016 Ausstattung	Kosten SFB	**190.000 €**	**210.000 €**	**+ 20.000 €**
	Gesamtkosten:		**9.824.000 €**	

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). Der KfW-Kredit wurde genehmigt.

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

Termine

Aufgrund von deutlich verlängerten Lieferzeiten und Materialengpässen bei Holz, Alu und Stahl sowie der vorab nicht bekannten statischen Maßnahmen verschiebt sich der Fertigstellungstermin um ca. 3 Monate auf das Jahresende 2022. Dies wurde mit der Schule abgestimmt und kommuniziert. Die Schule hat keine Einwände.

Südfassade, Unterkonstruktion Fassadenplatten

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☒ ja, positiv
☐ ja, negativ
☐ nein

Auswirkung auf den Haushalt:

Das veranschlagte Budget des LSV für die Maßnahme beträgt derzeit 9.204.000 € (ohne Ausstattung/SFB). Das benötigte Gesamtbudget beträgt 9.614.000 €.

Diese Erhöhung von 410.000 € entspricht einer Erhöhung von 4,45 % und setzt sich zusammen aus:

32.000 Euro: nachträgliche Vorgaben der Stadt Ebersberg, die den Einbau einer Regenwasserhebeanlage bei der Maßnahme 953-0003 erfordern.

378.000 Euro: Änderungsanträge (s. o.) bei der Maßnahme 953-0030.

Des Weiteren sind folgende Budgetverschiebungen aufgrund abgeschlossener Maßnahmen bzw. geänderter Maßnahmen zu veranlassen.

- 84.000 Euro von 953-0013 auf 953-0003

- 182.000 Euro von 953-0014 auf 953-0030

II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. **Das Budget für die Gesamtmaßnahme Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung der Realschule Ebersberg wird um 410.000 Euro auf 9.614.000 Euro erhöht. Dies entspricht einer Erhöhung von 4,45 %.**
2. **Aufgrund des derzeitigen Weltgeschehens, der Materialkostensteigerungen, der einsetzenden Inflation und Lieferverzögerungen ist von weiteren Kostensteigerungen auszugehen deren Höhe derzeit nicht beziffert werden können.**

gez.

Katharina Kneißl