

Landkreis Ebersberg
Kreishochbau und Liegenschaften

Johann-Comenius-Schule Grafing

Süderweiterung und Umbau am SFZ Grafing

Projektstandsbericht



LSV-Ausschuss am 06.04.2022

SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing 06.04.2022

Folie 1

Lageplan & Baustelleneinrichtung



SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing 06.04.2022



Folie 2

Geplante Maßnahmen (unverändert)

Süderweiterung mit 5 Geschossen anstelle des SVE-Kindergartens:

- OG 3 zwei Klassenräume, Büro, Seminarschule
- OG 2 drei Klassenräume, ein Gruppenraum
- OG1 zwei Klassenzimmer, Kunstlehrsaaal mit Kunstsammlung
- EG drei OGTS-Gruppenräume, OGTS-Büro
- UG Lüftungszentrale, zwei OGTS-Gruppenräume, OGTS-Büro

Sanierungen im Bestand

- 1. OG Alle WC-Anlagen im 1. OG werden komplett neu hergerichtet, Lehrerzimmer
- EG Bühnentechnik, Sozialraum Hausmeister, Physik/ Chemie, SVE: Ruheraum, Gruppenräume, Aufenthalt, Personalraum, WC-Anlage SVE, Büro, Einzeltherapie / Sprachtherapie, Sonderpädagogische Beratungsstelle, WC-Rollstuhlfahrer
- UG Werkräume Holz, Metall, Ton, Papier - Heizung / Möbellager, Schreinerei - Textiles Gestalten
- Hausmeisterhaus Sanitäranlagen

SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

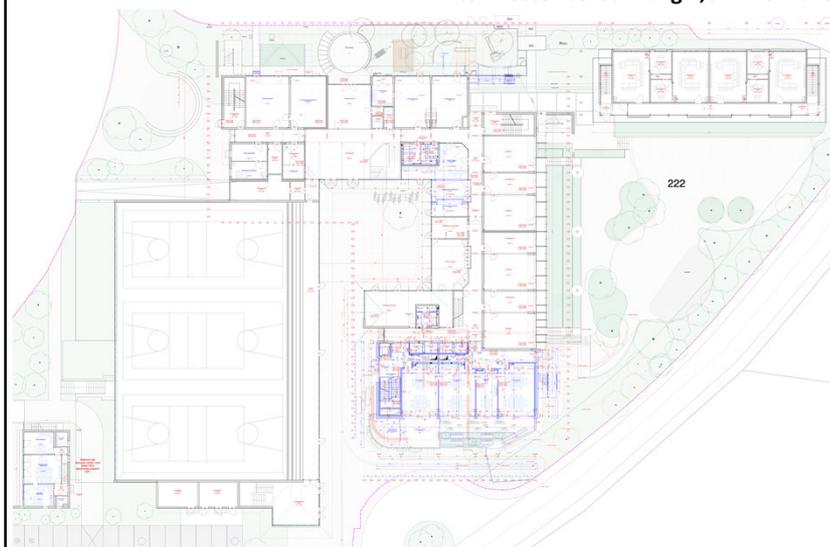
06.04.2022



Folie 3

Übersicht Lage Süderweiterung

Anteil Kostenberechnung 7,81 Mio. Euro brutto



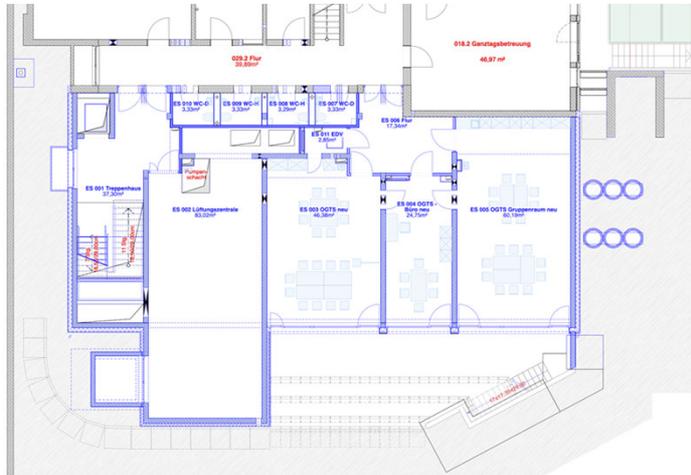
SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022



Folie 4

Süderweiterung UG



- 1 Lüftungszentrale,
- 2 Gruppenräume für die offene Ganztageschule
- 1 Büro für die offene Ganztageschule

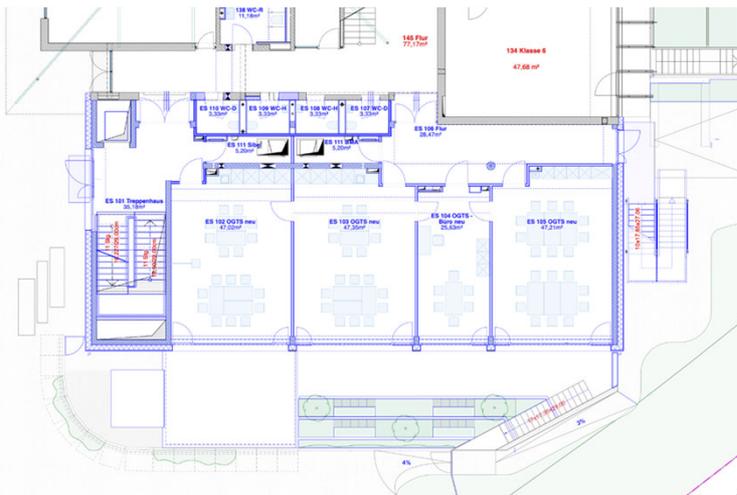
SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022



Folie 5

Süderweiterung EG



- 3 Gruppenräume für die offene Ganztageschule
- 1 Büro für die offene Ganztageschule

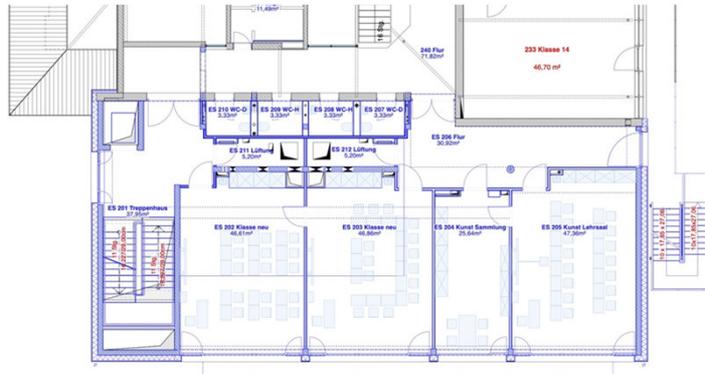
SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022



Folie 6

Süderweiterung OG1



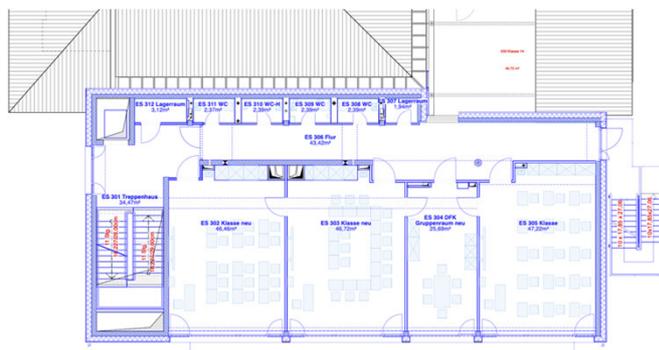
2 Klassenzimmer
1 Kunstlehrsaaal mit Nebenraum

SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022

Folie 7

Süderweiterung OG2



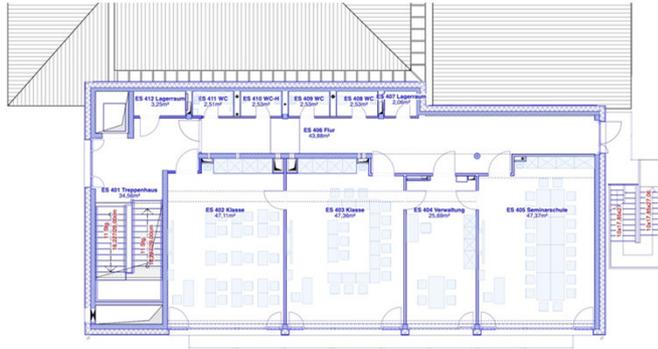
3 Klassenzimmer
1 Gruppenraum

SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022

Folie 8

Süderweiterung OG3



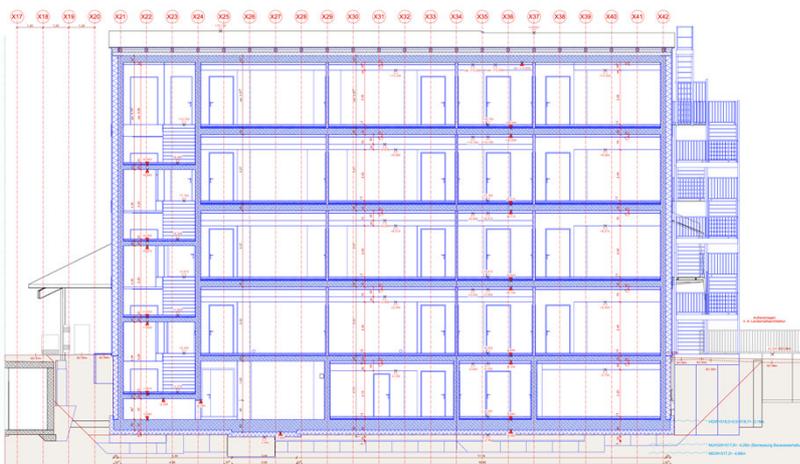
2 Klassenzimmer
1 Seminarhalle mit Büro

SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022

Folie 9

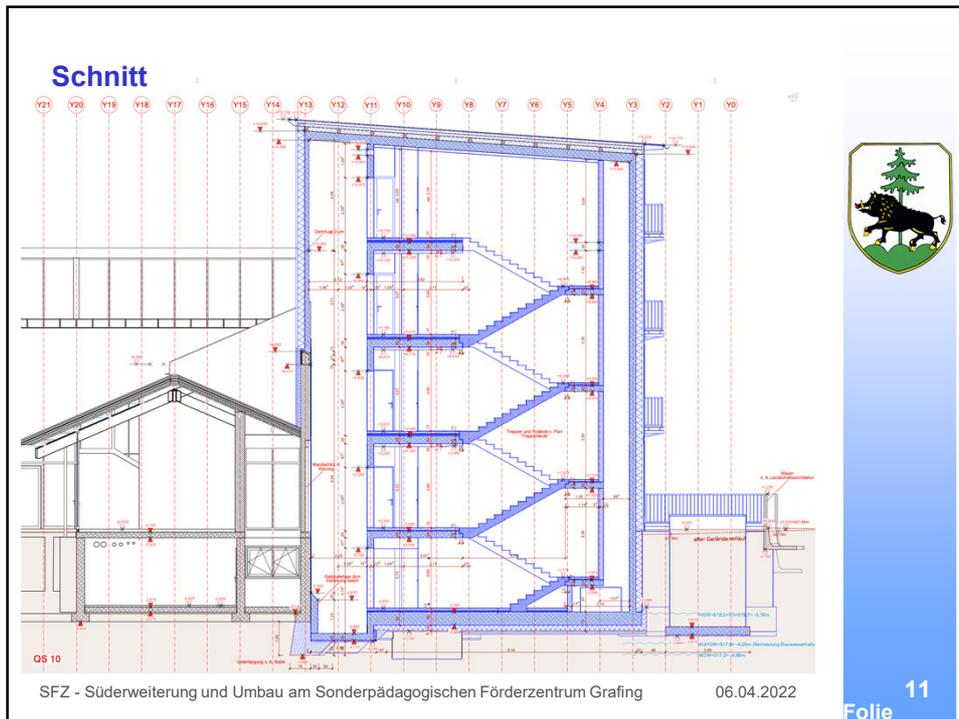
Schnitt



SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022

Folie 10



Ansichten West, Ost



SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

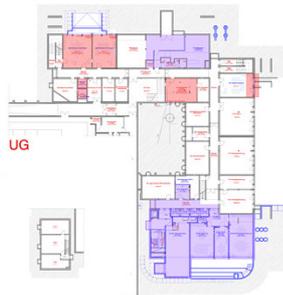
06.04.2022



13
Folie

Umbaubereiche Bestand

Anteil Kostenberechnung 2,34 Mio. Euro brutto



Baublauf Bereiche

- rot: Sommer 2023
- grün: Januar-April 2024
- lila: Mai 2022 bis Ende 2025, inkl. Erweiterung Süd

UG: Werkräume Holz, Metall, Ton,
Papier - Heizung / Möbellager,
Schreinerei - Textiles Gestalten

EG: Bühnentechnik, Hausmeister, Bereich SVE,
Einzeltherapie / Sprachtherapie, Sonderpädagogische
Beratungsstelle, WC-Rollstuhlfahrer
Hausmeisterhaus

1. OG: Alle WC-Anlagen,
Verwaltung, Lehrerzimmer

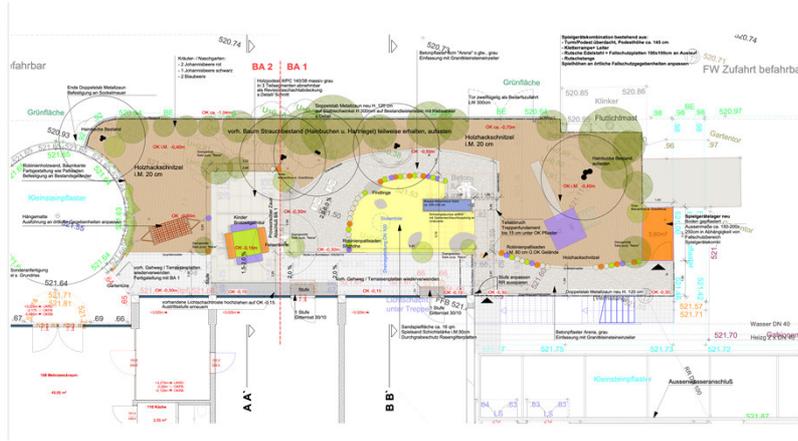
SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing

06.04.2022



Folie

Außenanlagen Nordseite (SVE)

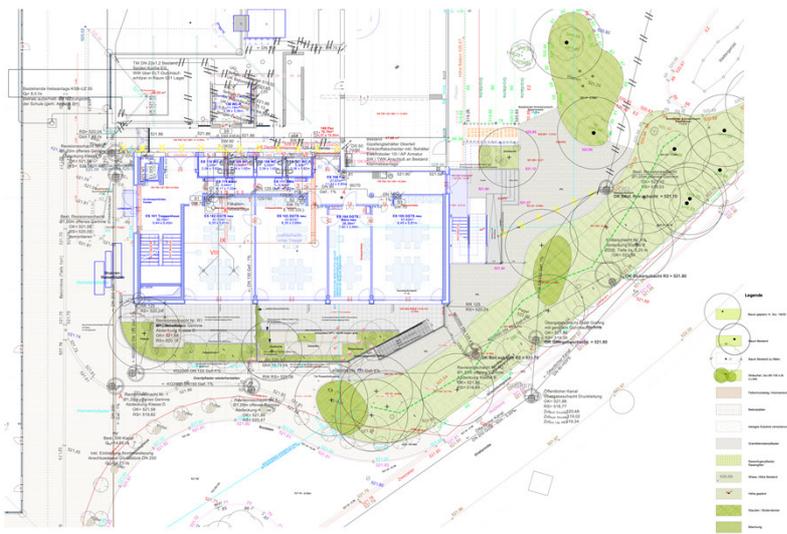


SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing 06.04.2022



Folie 15

Außenanlagen Südseite



SFZ - Süderweiterung und Umbau am Sonderpädagogischen Förderzentrum Grafing 06.04.2022



Folie 16

Technikintegration - Heizung, Kühlung, Lüftung

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Grundwasserwärmepumpe. Das Wärmeregister der Lüftungsanlage wird über den bestehenden Fernwärmeanschluss versorgt.

Kälteversorgung

Das Brunnenwasser wird im Sommer zur Kühlung der Süderweiterung verwendet.

--> Kühlung des Gebäudes über die Fußbodenheizung

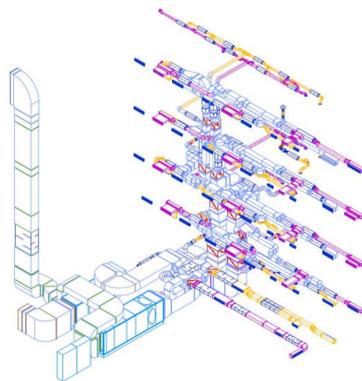
--> Kühlung der Außenluft der Lüftungsanlage



Zentrale Lüftungsanlage

Bleibt unverändert zum Vorentwurf.

Eine zentrale Lüftungsanlage mit der die CO₂-Luftkonzentration von 1.000 ppm eingehalten werden kann.



Technikintegration - Elektrotechnik, Fotovoltaik (unverändert)

Elektroversorgung (unverändert zum Vorentwurf)

LED Beleuchtung dimmbar, tageslicht- und präsenzabhängig
außenliegender Sonnenschutz, elektrisch betrieben, schienengeführt.

PV-Anlage (unverändert zum Vorentwurf)

Das Dach wird für die Aufnahme einer PV-Anlage vorgerüstet.
Bei flächendeckender Belegung des Daches (290 m²) kann eine Anlage mit ca.
64 kWp errichtet werden.

Die Investitionskosten in Höhe von ca. 107.000 € brutto wären hierzu als
eigenständige Maßnahme (Betrieb gewerblicher Art) im HH 2023 einzustellen.
Amortisationszeit: ca. 14 Jahre

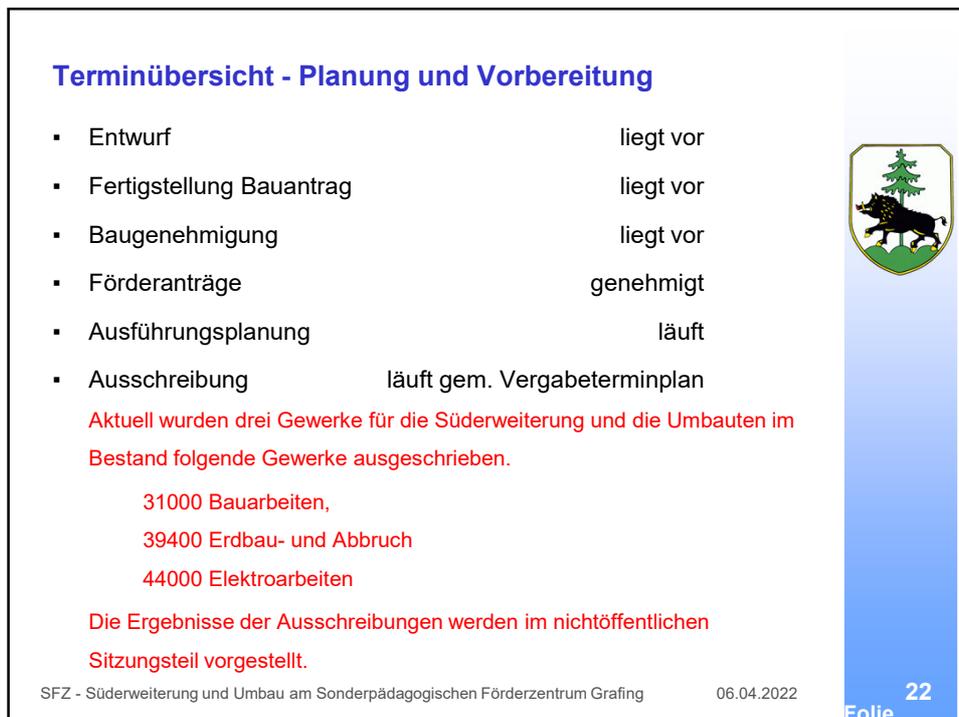
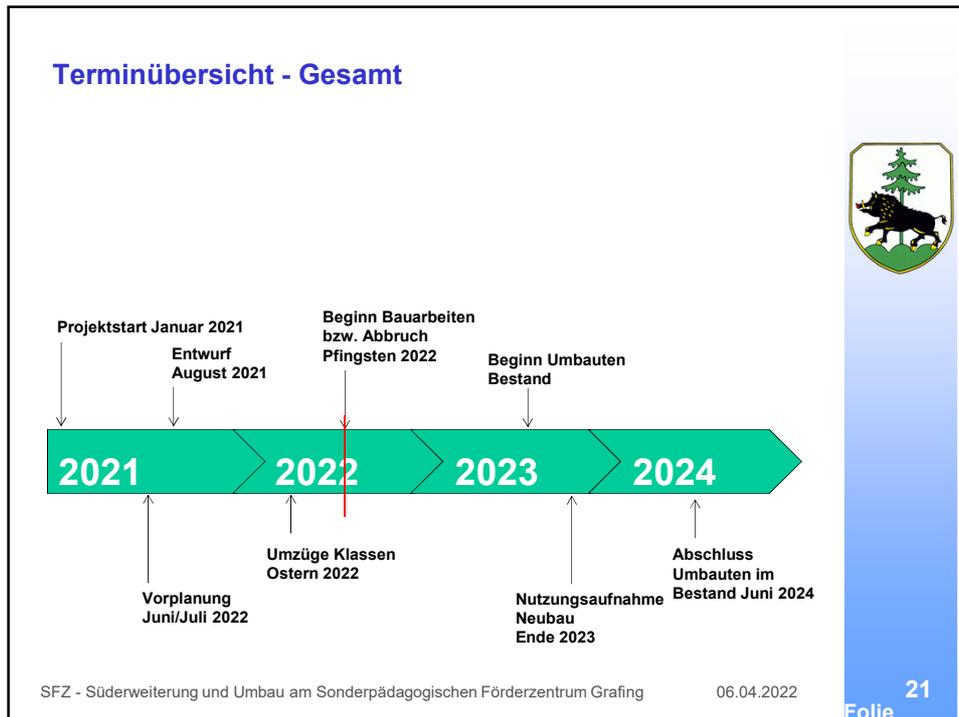
Eine PV-Anlage an der Südfassade wurde geprüft, aus Gründen der
Wirtschaftlichkeit (Amortisation länger als 20 Jahre) wurde diese Planung wieder
verworfen. Zusätzliche Verschattung durch Bäume, direkt vor der Fassade
wurden bei der Amortisationsrechnung noch gar nicht berücksichtigt.



Zusammenfassung Planungsänderungen

- **Grundwasserwärmepumpe** zur Beheizung und Kühlung der Süderweiterung
- Ersatz der **Fluchttreppe Nord** durch eine einläufige Treppe zur Vergrößerung der Freianlagen SVE
- Tiefhof Süd mit **geradläufiger Treppe**
- **Schadstoffsanierungen** im Bestand
- **Reduzierung Abbruch Wärmepumpenraum** (nur Südwand)





Terminübersicht - Bauausführung

- Umzug von 2 Klassen in die Containeranlage
am Max-Mannheimer-Gymnasium Ostern 2022
- Umzug SVE innerhalb des Schulhauses Ostern 2022
- Abbruch / Rückbau / Demontagen ab Pfingsten 2022
- Neubau Beginn Rohbau ab Juli 2022
- Fertigstellung Rohbau bis Ende 2022
- Ausbau Neubau bis Oktober 2023
- Nutzungsaufnahme Neubau Ende 2023
- Umbauten im Bestand - Teil 1 Sommer 2023
- Umbauten im Bestand - Teil 2 Jan. bis Juni 2024



Kosten

Machbarkeitsstudie KGR 200 – 700	8.100.939 €
zzgl. 30 % Risikozuschlag, ohne Indexanpassung	10.530.000 €
zzgl. EDV-Ausstattung	200.000 €
Genehmigtes Budget alt	10.730.000 €

Kostenberechnung: August 2021

KOBE: KGR 200 – 600	7.934.487 €
KOBE: KGR 700	2.217.400 €
KOBE: KGR 200 – 700 (einschl. EDV)	10.151.887 €
Süderweiterung: ca. 7,81 Mio. € / Umbau: ca. 2,34 Mio. €	

zzgl. angenommener Index + Risiko (14,85 %)	1.561.113 €
---------------------------------------------	-------------

<u>Budget lt. LSV-Sitzung vom 21.07.2021</u>	<u>11.713.000 €</u>
----------------------------------------------	---------------------



Kosten

Bauausgabebuch

Der derzeitige Ausgabenstand lt. Bauausgabebuch beläuft sich auf **703.122,68 €** (Stand 30.03.2022).

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass viele Büros derzeit noch keine oder kaum Rechnungen trotz einer Vielzahl erbrachter Leistungen gestellt haben. Der aktuelle Leistungsstand beträgt hingegen ca. **1,4 Mio. €**. Die Rechnungen werden zeitnah erwartet.



Aktuell vorliegende Förderbescheide (Stand 24.03.2022)

FAG – Förderung	2.330.000 €
<u>FAG+ 15 - Förderung</u>	<u>877.000 €</u>
FAG Gesamtförderung*	3.207.000 €
* Ursprünglich wurde mit ca. 2,3 Mio. € FAG-Förderung geplant	
KfW-Förderung (Kredit 2.722.000 €), Zuschuss	616.070 €
<u>BAFA Förderung lt. Bescheid</u>	<u>442.918 €</u>
Förderungen und Zuschüsse Gesamt	4.265.988 €



Auswirkungen auf den Haushalt

Das veranschlagte Budget für die Maßnahme Süderweiterung inkl. Maßnahmen im Bestand beträgt derzeit 11,713 Mio. Euro brutto.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen muss festgestellt werden, dass seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine und den dadurch verhängten Embargos die Kosten für Energie und Erzeugerprodukte sprunghaft angestiegen sind. Ferner kann es durch Materialknappheit zu nicht unwesentlichen Lieferverzögerungen und damit Bauzeitverzögerungen kommen.

Aktuell sind die derzeit vorliegenden Ausschreibungsergebnisse mit dem Budget von 11,713 Mio. Euro brutto noch abgedeckt. Wir gehen aber davon aus, dass aufgrund des derzeitigen Weltgeschehens und der damit verbundenen negativen Auswirkungen es zu Baukostensteigerungen kommen wird und das Budget deshalb nicht ausreichend sein wird.

Über die Höhe der zu erwarteten Mehrkosten kann aber derzeit keine Aussage getroffen werden.



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !



Beschlussvorschlag

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- **1. Der Projektstandsbericht zur Süderweiterung und Umbau der Johann-Comenius-Schule wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Das genehmigte Budget in Höhe von 11.713.000 Euro brutto wird derzeit noch eingehalten.**
- **2. Aufgrund des derzeitigen Weltgeschehens, der Materialkostensteigerungen, der einsetzenden Inflation und Lieferverzögerungen ist von weiteren Kostensteigerungen auszugehen, deren Höhe derzeit nicht beziffert werden können.**



Folie