

zum LSV-Ausschuss am 02.05.2023, TOP 6

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

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 19.04.2023

Az. 13

Zuständig: Katharina Kneißl, ☎ 08092/823-109

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

LSV-Ausschuss am 02.05.2023, Ö

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg; Sanierung Verwaltungstrakt - Projektstandsbericht mit Mehrkostenanmeldung

Sitzungsvorlage 2023/0960

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

LSV-Ausschuss am 06.04.2022 – Projektstands- und Kostenbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung

Kreis- und Strategieausschuss am 25.04.2022 – Projektstands- und Kostenbericht Sanierung Verwaltung und
Aufstockung

Kreistag vom 16.05.2022 – Projektstands- und Kostenbericht Sanierung Verwaltung und Aufstockung

LSV-Ausschuss am 08.12.2022 – Projektstandsbericht, Sanierung Verwaltung und Aufstockung

In der Sitzung des LSV-Ausschusses vom 08.12.2022 wurde unter TOP 5 der letzte Projektstandsbericht durch den beauftragten Projektsteuerer KMP Projektsteuerung vorgestellt.



Die WC-Anlage im 2. OG. Altbau, ist bereits in Betrieb

Projektstand- und Kostenbericht

Der aktuelle Projekt- und Kostenstand wird wieder im Detail in der Sitzung vorgestellt.

Es sind alle Gewerke beauftragt. Die Bauumsetzung ist insgesamt zu etwa 90 % erfolgt.

Anhand des derzeitigen Abrechnungsstandes und der Kostenprognose wird nachfolgend das aktuell notwendige Budget dargestellt. Sämtliche Beträge sind in brutto angegeben.

Budget

Die Angaben wurden in der LSV-Sitzung vom 06.04.2022 wie folgt genehmigt. Die Gesamtbaumaßnahme setzt sich aus folgenden einzelnen Budgets zusammen:

953-0003	Abriss Blechcontainer mit Neubau Rigole	365.000 €
953-0013	Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt inkl. Kanalnetz	471.000 €
953-0014	Brandmeldeanlage Altbau	488.000 €
953-0030	Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung	8.290.000 €

Das Baubudget beläuft sich damit auf: **9.614.000 €**

In der Zuständigkeit des SFB-Ausschusses:

820-0016	Ausstattung	210.000 €
----------	-------------	-----------

Das Gesamtbudget beläuft sich damit derzeit auf: **9.824.000 €**

Zusätzlicher Mittelbedarf

Sowohl der allgemeine Mehraufwand sehr vieler Gewerke als auch die verlängerte Bauzeit resultieren neben den Auswirkungen von COVID-19 vor allem aus dem statischen Mehraufwand, der erst im Laufe der Bauausführung bei den Rückbauarbeiten erkennbar war und zusätzlich notwendig wurde. Die Zwänge und Unwägbarkeiten durch die Arbeiten überwiegend am Bestand sowie die beengten Verhältnisse durch die beidseitig angrenzenden

Schulgebäude und die damit verbundenen Lärmstörungen mit Auswirkungen auf den laufenden Schulbetrieb, haben die Maßnahme in Bezug auf Termine und Kosten zusätzlich belastet.

Hinzu kamen im Laufe der Bauzeit 3 Wasserschäden aus besonderen Witterungsereignissen, die mit den extra getroffenen Vorkehrungsmaßnahmen nicht zu verhindern waren, sowie ein Einbruch mit Brandstiftung, mit glücklicherweise glimpflichem Ausgang.

Des Weiteren kommen teilweise erhebliche Preissteigerungen bei den Materialien in Folge der Auswirkungen des Ukrainekrieges hinzu.

In der letzten LSV-Ausschusssitzung im Dezember 2022 wurde der Bedarf an Mehrkosten bereits angekündigt. Nach Prüfung von Zahlungsansprüchen, Mehrkosten und Nachträgen können nun konkrete Zahlen vorgelegt werden. Nachfolgend werden die einzelnen Maßnahmen aufgegliedert und der zusätzliche Mittelbedarf dargestellt. Der Mittelbedarf wurde nach strengen Maßstäben geprüft und ist ausnahmslos in Bruttokosten dargestellt.

953-0003 Abriss Blechcontainer und Neubau Rigole

Genehmigtes Budget gesamt	365.000 €
---------------------------	-----------

Die Erstellung der Rigole erfolgte im Herbst 2021, die Arbeiten der Maßnahme sind abgeschlossen. Das genehmigte Budget von 365.000 € ist eingehalten.

953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt inkl. Kanalnetz

Genehmigtes Budget	471.000 €
Zusätzlicher Bedarf aus zusätzlichen Maßnahmen 1)	38.000 €
<u>Umbuchung aus Buchungsberichtigungen 2)</u>	<u>87.000 €</u>
Zusätzlicher Bedarf gesamt	125.000 €
 Budgetbedarf gesamt	 596.000 €

Kostenerläuterung zu obengenannten Randzahlen:

1) Zusätzlicher Bedarf für Maßnahmen im Zugangsbereich Süd

- | | |
|---|----------|
| - Absturzsicherungen, Schutz der frisch gepflanzten und gesäten Bereiche sowie die Bearbeitung der Grünbereiche nach den Erdarbeiten zum Kanalnetz. | 30.000 € |
| - Wiederherstellung der Gehwegoberfläche nach Beschädigung durch Baustellenfahrzeuge | 8.000 € |

2) Umbuchung

Umbuchungen aus 953-0030 Verwaltungstrakt wegen interner Buchungsberichtigungen.	87.000 €
--	----------

953-0014 Brandmeldeanlage Altbau

Genehmigtes Budget	488.000 €
--------------------	-----------

Die Arbeiten zur Brandmeldeanlage Altbau laufen bis zum Ende der Sommerferien 2023. Mehrkosten werden hier nicht erwartet, somit werden derzeit die genehmigten Kosten von 488.000 € als ausreichend bewertet.

953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung

Genehmigtes Budget	8.290.000 €
--------------------	-------------

Zusätzlicher Bedarf aus zusätzlichen Leistungen 3)	364.000 €
Zusätzlicher Bedarf aus Materialpreissteigerungen 4)	203.000 €
Zusätzlicher Bedarf aus Bauzeitverlängerung 5)	170.000 €
<u>Umbuchung in 953-0013</u>	<u>-87.000 €</u>
Zusätzlicher Bedarf gesamt	650.000 €

Budgetbedarf gesamt	8.940.000 €
---------------------	--------------------

Kostenerläuterung zu obengenannten Randzahlen:

3) Zusätzliche Leistungen und Mehraufwand inkl. Planungskosten:

- | | |
|--|----------|
| - Zusätzlich geforderte Be- und Entlüftung der Batterieräume UG gemäß TÜV-Prüfung | 30.000 € |
| - Mehrmengen an Trockenbaudecken im Aulabereich | 55.000 € |
| - Die Boden- und Wandflächen der neuen und bestehenden Nebenräume im UG müssen nach den Bauarbeiten soweit bereinigt und gestrichen werden, damit eine sinnvolle Nutzung und Reinigung der Räume möglich ist | 35.000 € |
| - Im WC-Trakt EG waren auf Grund der vorgefundenen Bestands-Wände Umplanungen, sowie erweiterte Rohbauarbeiten notwendig. Dies führte auch zu Mehraufwand bei Stemmarbeiten für die Sanitärarbeiten | 55.000 € |
| - Reparaturarbeiten auf Grund eines Wasserschadens | 20.000 € |
| - Zusätzliche kleinere Zimmererarbeiten, z. B. Bautreppe im Außenbereich | 15.000 € |
| - Höherer Aufwand bei den Estricharbeiten auf Grund sehr geringer Aufbauhöhen | 22.000 € |
| - Zusätzliche Winterbaumaßnahmen an der Fassade | 35.000 € |
| - Zusätzliche Abdichtungsarbeiten im Bereich der Anschlüsse Nord- und Südfassade | 20.000 € |
| - Mehraufwand durch zusätzliche Fliesenarbeiten im WC-Bereich und einer Stützenbekleidung zum Schutz von Oberflächen in besonders frequentierten Bereichen | 17.000 € |
| - Deutlicher Mehraufwand beim Abbau der Abdichtung Südterrasse sowie bei der Andichtung an den Flachdachbestand | 28.000 € |
| - Schranktüren zum Elektroverteiler im Lehrerzimmer | 6.000 € |

- Gutachterkosten	16.000 €
- <u>Kleinteilige Mehrmengen aus verschiedenen Gewerken</u>	<u>10.000 €</u>
Gesamtkosten aus zusätzlichen Leistungen	364.000 €

4) Materialpreissteigerungen:

- Verschattungsanlage Südfassade, inkl. Mehrmengen	120.000 €
- Elektroarbeiten gesamt	60.000 €
- Schreinerarbeiten	15.000 €
- <u>Abdichtungsarbeiten</u>	<u>8.000 €</u>
Gesamtkosten aus Materialpreissteigerungen	203.000 €

5) Bauzeitverschiebung und –verlängerung:

- Verschiedene Firmen, längere Vorhaltungszeiten der Baustellen-Einrichtung	40.000 €
- Baumeisterarbeiten, längere Vorhaltungszeit Baustelleneinrichtung	30.000 €
- Elektroarbeiten	80.000 €
- <u>Zusätzliche Gerüstarbeiten wegen Bauzeitverschiebung der Fassadenarbeiten</u>	<u>20.000 €</u>
Gesamtkosten aus Bauzeitverlängerung	170.000 €

Kostenzusammenstellung:

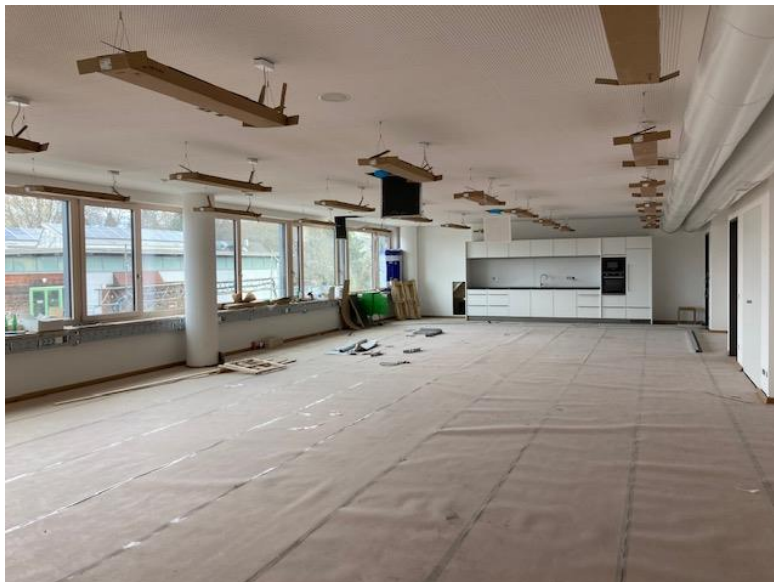
Zuständigkeit LSV-Ausschuss:

	Kosten bisher	Kosten neu	Differenz
953-0003 Abriss Blechcontainer mit Neubau Rigole	365.000 €	365.000	+/- 0
953-0013 Erneuerung Pausenhof Nord mit Auffahrt	471.000 €	596.000	+ 125.000 €
953-0014 Brandmeldeanlage Altbau	488.000 €	488.000	+/- 0
<u>953-0030 Sanierung Verwaltungstrakt und Aufstockung</u>	<u>8.290.000 €</u>	<u>8.940.000</u>	<u>+ 650.000 €</u>
	9.614.000 €	10.389.000	+ 775.000 €

Zuständigkeit SFB:

<u>820-0016 Ausstattung</u>	<u>210.000 €</u>	<u>210.000 €</u>	<u>+/- 0</u>
-----------------------------	------------------	------------------	--------------

Gesamtkosten	9.824.000 €	10.599.000 €
--------------	--------------------	---------------------



Lehrerzimmer im 1. OG mit Küche und Bodenschutz



Lehrerzimmer, Elektrounterverteilung

Büro Konrektor

Förderanträge

FAG-Förderung

Die FAG-Förderanträge für die Sanierungsmaßnahme mit Aufstockung und die Erneuerung des Pausenhofs 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 €** (Schreiben der ROB vom 16.03.2021). Die Auszahlung einer ersten Rate über 597.000 € konnte Ende des Jahres 2022 gebucht werden.

KfW-Kredit

Die Beantragung des KfW-Kredits wurde abgeschlossen und genehmigt.

Termine

Der Verwaltungstrakt mit Aufstockung ist voraussichtlich ab Juli 2023 bezugsfertig. Verschiedene nachlaufende Restarbeiten und die Verschattungsanlage an der Südfassade sollen bis Oktober 2023 fertiggestellt werden.

Aufgrund der bereits bekannten Bauzeitverschiebungen sind viele mit den Baufirmen vereinbarten Vertragstermine abgelaufen. Da die Firmen bereits andere Verpflichtungen haben und zusätzlich mit teilweise erheblichem Fachkräftemangel kämpfen, wurde sowohl die Koordination als auch die planmäßige Ausführung der Arbeiten zusätzlich erschwert.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ ja, positiv
- ☐ ja, negativ
- ☐ nein

Auswirkung auf den Haushalt:

Das veranschlagte und genehmigte Budget des LSV für die Maßnahme beträgt derzeit 9.614.000 € (ohne Ausstattung/SFB-Ausschuss). Das benötigte Gesamtbudget beträgt 10.389.000 €.

Die Erhöhung von 775.000 € entspricht einer Erhöhung von 8,06 % und setzt sich zusammen aus:

38.000 € zusätzlicher Bedarf aus zusätzlichen Arbeiten bei der Maßnahme 953-0013

364.000 € zusätzlicher Bedarf für zusätzliche Leistungen und Mehraufwand bei der Maßnahme 953-0030

203.000 € zusätzlicher Bedarf für Materialpreissteigerungen bei der Maßnahme 953-0030

170.000 € zusätzlicher Bedarf für Bauzeitverschiebungen bei der Maßnahme 953-0030

Des Weiteren ist eine Budgetverschiebung zur Berichtigung von Buchungen über 87.000 € von 953-0030 auf 953-0013 zu veranlassen.

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 775.000 Euro auf 10.389.000 € erhöht.**
- 2. Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 775.000 Euro werden genehmigt.**

gez.

Katharina Kneißl