Landratsamt Ebersberg

Kreishochbau

Projektstandsbericht mit Mehrkostenanmeldung

Mai 2023

Dr.-Wintrich-Realschule Ebersberg

Generalsanierung und Aufstockung Verwaltungstrakt

PROJEKTSTEUERUNG

INHALT

1.0 Übersicht Maßnahme
2.0 Projektstand
3.0 Kosten
4.0 Vergaben
5.0 Termine

1. Übersicht Maßnahme

PROJEKTSTEUERUNG

Hauptmaßnahme vorgestellt am 17.06.2020

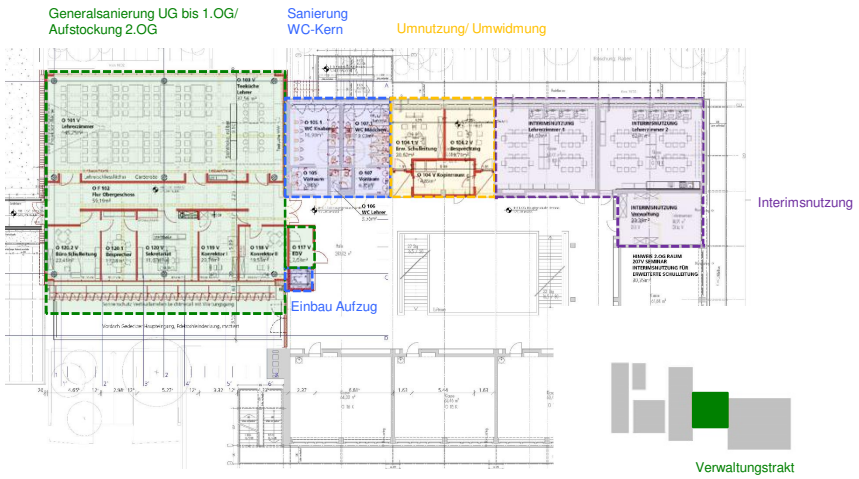
- Generalsanierung UG (Gartengeschoss) bis 1.OG
  Rückbau bis auf bestehendes Tragwerk
  Statische Ertüchtigungsmaßnahmen
  Neu: Gebäudehülle, Innenausbau und technische Ausrüstung
- Aufstockung 2.OG
  Aufstockung als Hybridkonstruktion Stahl/Holz
- Vorabmaßnahme
  Herrichten der Bereiche Umnutzung/Umwidmung und tlw. Interimsnutzung im Hauptgebäude
- Budget Hauptmaßnahme gem. 06.11.2019 von 7.200.000 €

Zusatzmaßnahmen gemäß Beschluss LSV-Ausschuss vom 06.11.2019 - 600.000 € ohne Risiko

- Einbau Aufzug Aula
  Behindertengerechte Erschließung 2. OG
- Sanierung anliegender WC-Kern (GG - 2.OG)
  Vollständige Sanierung inkl. Austausch des über 40 Jahre alten Leitungsnetzes

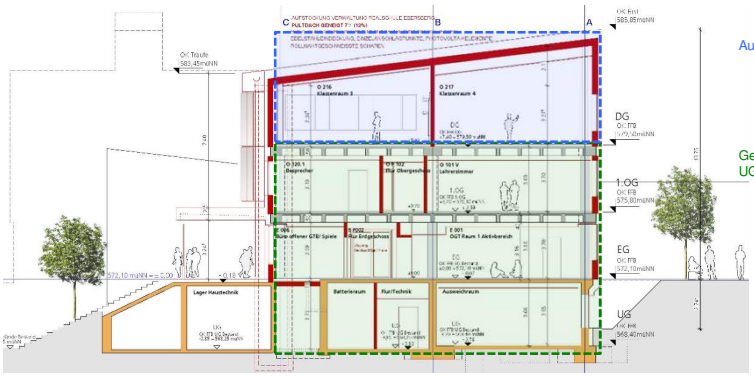
1. Übersicht Maßnahme

PROJEKTSTEUERUNG



1. Übersicht Maßnahme

PROJEKTSTEUERUNG

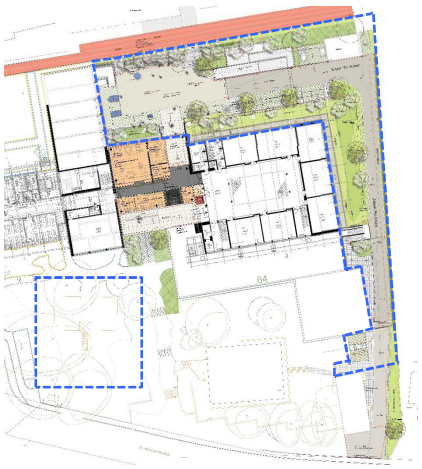


1. Übersicht Maßnahme

PROJEKTSTEUERUNG

Flankierende Maßnahmen
gemäß Beschluss LSV-Ausschuss vom 06.11.2019
und 09.06.2021 sowie KSA-Beschluss vom 19.07.2021

- Regenwasserkanal
- Abriss Container & Versickerungsanlage
- Erweiterung BMA Klassenzimmer / BS-Maßnahme Bestand
- PV Anlage



1. Übersicht Maßnahme

PROJEKTSTEUERUNG

Auflagen aus Brandschutznachweis vorgestellt im LSV am 09.06.2021 sowie KSA am 19.07.2021

Kosten: 670.000 € brutto

Automatische BMA, Turnhalle als Versammlungsstätte, Brandschutztüren, Versetzen Feuerwehrerstanlaufstelle, sowie weitere unzählige kleine Anpassungen

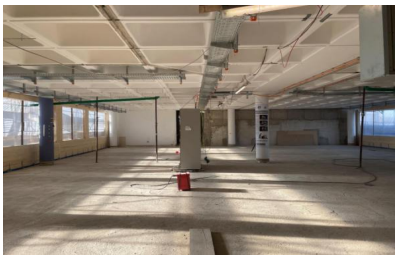
2. Projektstand

PROJEKTSTEUERUNG

Ursprünglicher Zustand und Bautenstand 2021

2. Projektstand

PROJEKTSTEUERUNG



2. Projektstand

PROJEKTSTEUERUNG

Aktueller Projektstand: Innenausbau

- Trockenbau abgeschlossen mit Ausnahme von UG & WC-Trakt
- Feininstallation HLS + ELT ist beinahe abgeschlossen
- Malerarbeiten sind bis auf UG abgeschlossen
- (geschützte) Lampenmontage ist abgeschlossen – Lampen müssen entpackt werden
- Fliesenarbeiten sind bis auf WC´s abgeschlossen + Brandschaden muss ausgebessert werden
- Bodenbelagsarbeiten inkl. Sockelleisten erfolgt
- Brandschutztüren sind montiert
- Schreinermöbel und Küchen sind eingebaut
- Türblätter sind eingebracht

2. Projektstand

PROJEKTSTEUERUNG

Aktueller Projektstand: WC-Kerne

- WC-Trakt 2. OG ist in Betrieb gegangen
- Staubschutzwände sind im EG und 2. OG entsprechend umgebaut
- Trockenbauarbeiten, Putzarbeiten und Estrich soweit abgeschlossen
- Grundinstallation ELT + HLS soweit abgeschlossen
- Fliesen- & Malerarbeiten sowie Feininstallation erfolgen zeitnah

2. Projektstand

PROJEKTSTEUERUNG

Aktueller Projektstand – Außenanlagen und Fassade

- Fassade ist in einigen Teilen montiert
- Sonnenschutzlamellen wurden aufgemessen
- Vordach Süd fertigstellt
- Pausenhof Nord ist fertiggestellt
- Asphaltierung kann aufgrund Witterung erst in Mai 2023 erfolgen
- Pflanzarbeiten weitgehend abgeschlossen
- Pflasterarbeiten Süd starten zeitnah

3. Kosten – Budget gesamt

PROJEKTSTEUERUNG

Mittelbedarf

HH-NR	Derzeit bereitgestellte Mittel
953-0003 Abriss Container + Versickerungsanlage	365.000 €
953-0013 Pausenhof Nord inkl. Entwässerung (Regenwasserkanal)	471.000 €
953-0014 BMA Klassenzimmer – Maßnahmen aus BSN in Bestand	488.000 €
953-0030 Verwaltungstrakt	8.290.000 €
Gesamt	**9.614.000 €**

Zusätzlich mit der Maßnahme mitlaufend:

953-0021 PV Anlage	105.000 €
953-0024 Datennetzverkabelung	450.000 €

*Alle Zahlen sind brutto
*Möblierung ist nicht im Zuständigkeitsgebiet des LSV

3. Kosten – 953-0013 Regenwasserkanal

PROJEKTSTEUERUNG

953-0013 Regenwasserkanal (Erneuerung Pausenhof Nord inkl. Auffahrt und Entwässerung) wurde mit 471.000 € Budgetsumme verabschiedet.

Im Zuge einer Begehung zwischen Nutzer und Landschaftsarchitekt wurden diverse zusätzliche teils sicherheitsrelevante Nutzerwünsche geäußert. Hier handelt es sich um Absturzsicherung, Schutz der frisch gepflanzten Bereiche, der Blumenwiese sowie die Bearbeitung der Grünbereiche nach den Erdarbeiten zum Kanalnetz. Zusätzlich wurden 8.000 € erforderlich für die Sanierung der Gehwegoberfläche durch Baustellenverkehr.

Bisheriges Budget:	471.000 €
Buchungsanpassungen:	87.000 €
Zusätzliche Maßnahmen:	38.000 €
Budgetbedarf:	**596.000 €**

3. Kosten – 953-0003 Rigole + 953-0014 BMA

PROJEKTSTEUERUNG

953-0003 Abriss Blechcontainer und Neubau Rigole wurde mit 365.000 € Budgetsumme verabschiedet.

Arbeiten sind zu weiten Teilen fertiggestellt. Mehrkosten werden nicht erwartet. Das Budget bleibt unverändert.

Bisheriges Budget:	365.000 €
Budgetbedarf:	**365.000 €**

953-0014 Brandmeldeanlage Klassenzimmer – Maßnahmen aus BSN in Bestand wurde mit 488.000 € Budgetsumme verabschiedet.

Automatische BMA, Turnhalle als Versammlungsstätte, Brandschutztüren, Versetzen Feuerwehrerstanlaufstelle, sowie weitere unzählige kleine Anpassungen

Einige dieser Arbeiten stehen noch aus, ein Großteil wurden hingegen bereits erbracht. Derzeit sind keine Mehrkosten bekannt bzw. vorauszusehen.

Bisheriges Budget:	488.000 €
Budgetbedarf:	**488.000 €**

3. Kosten – 953-0013 Verwaltungstrakt

PROJEKTSTEUERUNG

953-0030 Erweiterung & Aufstockung Realschule Verwaltungstrakt wurde mit 8.290.000 € Budgetsumme verabschiedet.

Bisheriges Budget:	8.290.000 €
Zusätzliche Leistungen:	364.000 €
Materialpreissteigerungen:	203.000 €
Mehrkosten aus Bauzeitverlängerung	170.000 €
Umbuchung in 953-0013:	- 87.000 €
Budgetbedarf:	**8.940.000 €**

Die Mehrkosten aus der Hauptmaßnahmen können 3 übergeordneten Bereichen zugeteilt werden. Zum einen handelt es sich dabei um zusätzliche Leistungen. Zum anderen handelt es sich um Preissteigerungen sowie Mehrkosten aus der Bauzeitverlängerung.

3. Kosten – 953-0030 Erweiterung & Aufstockung

PROJEKTSTEUERUNG

953-0030 Erweiterung & Aufstockung Realschule Verwaltungstrakt

Zusätzliche Leistungen und Mehraufwand inkl. Planerkosten:

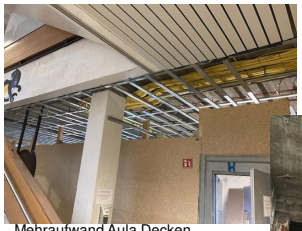
• Zusätzlich geforderte Lüftungstürme zur Be- und Entlüftung der Batterieräume gemäß Vorgabe des TÜV	30.000 €
• Zusätzliche Decken Trockenbau im Aulabereich	55.000 €
• Reparaturarbeiten auf Grund eines Wasserschadens	20.000 €
• Zusätzliche kleinere Zimmererarbeiten, z. B. Bautreppe im Außenbereich	15.000 €
• Zusätzliche Winterbaumaßnahmen an der Fassade	35.000 €
• Mehraufwand Abdichtungsarbeiten im Anschlussbereich der Fassade	20.000 €
• Mehraufwand bei Abbruch des Abdichtung Südterrasse sowie Andichtung an Bestandsflachdach	28.000 €
• Schranktüren Elektroverteiler im Lehrerzimmer	6.000 €
• Gutachterkosten	10.000 €
• Mehraufwand durch zusätzliche Fliesenarbeiten im WC-Bereich und einer Stützenbekleidung zum Schutz von Oberflächen in besonders frequentierten Bereichen	17.000 €
• Im WC-Trakt EG waren auf Grund der vorgefundenen Bestandswände Umplanungen, sowie erweiterte Rohbauarbeiten notwendig. Zusätzlicher Mehraufwand bei Stemmarbeiten für die Sanitärarbeiten.	55.000 €
• Die Boden- und Wandflächen der neuen und bestehenden Nebenräume im UG müssen nach den Bauarbeiten soweit bereinigt und gestrichen werden, damit Nutzung & Reinigung der Räume möglich ist	35.000 €
• Kleinteilige Mehrmengen aus diversen Bereichen	15.000 €
Gesamtbedarf an zusätzlichen Leistungen und Mehraufwand	**364.000 €**

3. Kosten – 953-0030 Erweiterung & Aufstockung

PROJEKTSTEUERUNG

953-0030 Erweiterung & Aufstockung Realschule Verwaltungstrakt

Zusätzliche Leistungen und Mehraufwand inkl. Planerkosten:



Mehraufwand Aula Decken

WC-Trakt

Malerarbeiten UG

3. Kosten – 953-0030 Erweiterung & Aufstockung

PROJEKTSTEUERUNG

953-0030 Erweiterung & Aufstockung Realschule Verwaltungstrakt

Materialpreissteigerungen:

Aufgrund der Corona-Pandemie und vor allem des Ukraine-Russland-Konflikts sowie des allgemeinen Preisanstiegs in allen Bereichen sind auch die Rohstoffpreise sowie die Preise von Zukauf- und Halbfertigprodukten massiv gestiegen.
Neben der allgemeinen Auffassung, dass Firmen nicht alleine dieses Preissteigerungsrisiko tragen können, hat der Gesetzgeber einen Erlass veröffentlicht, welcher die Beteiligung des Auftraggebers an den Materialpreissteigerungen vorsieht, da die Kriegsereignisse für keine Vertragspartei zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erkennbar sein konnte. (vgl. hierzu Erlass des BMWSB vom 25.03.2022)

Abb. 1 Preisanstieg in Bayern; stat. Landesamt

• Verschattungsanlage / drehbare Lamellen Südfassade	120.000 €
• Schreinerarbeiten	15.000 €
• Abdichtungsarbeiten / Spengler	8.000 €
• Elektroarbeiten	60.000 €
Gesamtbedarf an Mehrkosten aus Materialpreissteigerungen	**203.000 €**

3. Kosten – 953-0030 Erweiterung & Aufstockung

PROJEKTSTEUERUNG

953-0030 Erweiterung & Aufstockung Realschule Verwaltungstrakt

Bauzeitverschiebung und Bauzeitverlängerung:

Aufgrund diverser Bauzeitverschiebungen und Bauzeitverlängerungen haben Firmen Mehrkosten angekündigt. Grund hierfür waren statische Probleme durch Bestandsgebäude, Wasser- und Brandschäden, gutachterliche Stellungnahmen im Zuge der Estrichthematik, Lieferprobleme (durch Covid-19, Russland-Ukraine-Konflikt, Suez-Kanal-Krise etc.), Fachkräftemangel bei einzelnen Firmen.
Dies führte dazu, dass die Baustelleneinrichtung der einzelnen Firmen länger steht und die kalkulierten Kosten der Firmen nicht mehr gedeckt waren und diese Verluste machten. Dabei wurden zusätzliche AGK & BGK von diversen Firmen geltend gemacht. Die Auflistung zeigt nur die Mehrkosten bei AGK & BGK, bei denen kein Ausgleich (z. B. durch zusätzliche Leistungen, Mehrmengen, etc.) erfolgt.

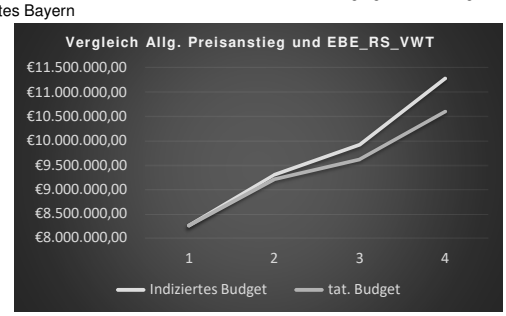
• Länger Vorhaltezeiten der Baustelleneinrichtung diverser Firmen	40.000 €
• Baumeisterarbeiten u.a. allg. BE	30.000 €
• Elektroarbeiten	80.000 €
• Längere & zusätzliche Gerüstvorhaltung wegen Fassadenarbeiten	20.000 €
Gesamtbedarf an Mehrkosten aus Materialpreissteigerungen	**170.000 €**

3. Kosten – Budget gesamt

PROJEKTSTEUERUNG

Budgetentwicklung:

- Ungünstige Zeit: Ausschreibungen während Covid-19-Pandemie und extreme Preissteigerung bei Rohstoffen während der Ausführung; Firmen waren zum Zeitpunkt der Ausschreibung ausgelastet (kaum Angebote, Wettbewerb)
- Bestandsgebäude: Struktur schlechter als angenommen, zusätzliche / fehlende Wände
- Bei zusätzlichen Leistungen, Preisanstieg und Bauzeitverlängerung hätte alternativ eine Neuausschreibung oder Vergabe erfolgen können; diese hätte die tatsächlichen Preise zur Folge gehabt -> insg. Ist man unter Indexzahlen des stat. Landesamtes Bayern



3. Kosten – Budget gesamt

PROJEKTSTEUERUNG

Mittelbedarf

HH-NR	Budget 2022 Gemäß LSV 06.04.2022	Mittelbedarf	Differenz
953-0003 Abriss Container + Versickerungsanlage	365.000 €	365.000 €	+ / - 0
953-0013 Pausenhof Nord inkl. Entwässerung (Regenwasserkanal)	471.000 €	596.000 €	- 125.000 €
953-0014 BMA Klassenzimmer – Maßnahmen aus BSN in Bestand	488.000 €	488.000 €	+ / - 0
953-0030 Verwaltungstrakt	8.290.000 €	8.940.000 €	- 650.000 €
Gesamt	**9.614.000 €**	**10.389.000 €**	- **775.000 €**

3. Kosten - Abrechnung

PROJEKTSTEUERUNG

Der derzeitige Ausgabenstand lt. Bauausgabebuch beläuft sich auf **6.533.647,66 €** (Stand 24.04.2023) und umfasst alle vorgestellten Maßnahmen.

Hierbei handelt es sich bisher zumeist um Abschlagsrechnungen. Von den Baugewerken wurden bisher nur die Vorabmaßnahmen sowie der Schlosser schlussgerechnet.

4. Vergaben

PROJEKTSTEUERUNG

Alle Ausschreibungen wurden submittiert und sind beauftragt.

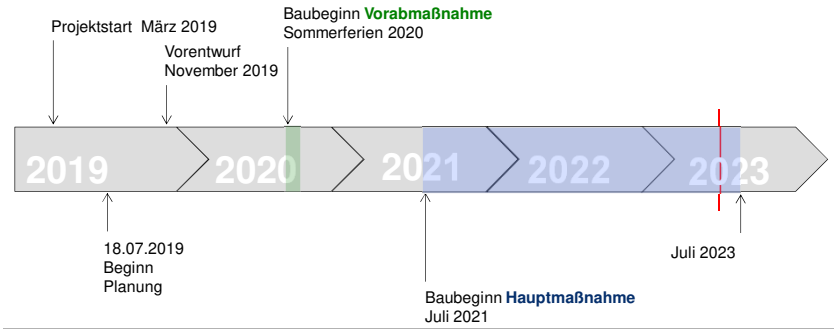
Zwischenzeitlich wurde die Beschilderung und die Schließanlage ebenfalls vergeben.

Die PV-Anlage wurde mehrmals aufgrund hoher Preise aufgrund keiner Angebote oder Preisbindung von Lieferanten ausgeschrieben. Hierbei handelt es sich um eine eigene Investitionsnummer 953-0021. Hierfür sind 105.000 € brutto vorgesehen. Inzwischen konnte die PV-Anlage im Rahmen des Budgets vergeben werden.

5. Termine -Terminschiene

PROJEKTSTEUERUNG

- Corona-Pandemie Frühjahr 2020: Umbau Dr.-Wintrich-Halle in Hilfskrankenhaus
  Andienung Krankenhaus über Auffahrt Schule und Pausenhof Nord
- Vorabmaßnahme in Sommerferien 2020 sind erfolgt -> Verschiebung Baubeginn Hauptmaßnahme auf Juli 2021
- Aufgrund von verlängerten Lieferzeiten und Materialengpässen bei Holz, Alu und Stahl sowie der vorab nicht bekannten statischen Maßnahmen sowie einiger Probleme bei der Estrichthematik verschiebt sich der Fertigstellungstermin.
  Dies wurde mit der Schule abgestimmt und kommuniziert. Die Schule hat keine Einwände.
- 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



Quelle und Nachweise

PROJEKTSTEUERUNG

- BMWSB: Erlass: Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs vom 25.03.2022; sowie deren Fortschreibungen vom 22.06.2022 und 06.12.2022;
  https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2022/03/baustoffpreissteigerung.html
- Bayrisches Landesamt für Statistik: Statische Berichte; Preisindizes für Bauwerke in Bayern im November 2022;
  https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroffentlichungen/statistische_berichte/m1400c_202244.pdf