

zum Kreis- und Strategieausschuss am 29.04.2024, TOP 10

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

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 19.04.2024

Az.

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreis- und Strategieausschuss am 29.04.2024, Ö

Kreistag am 13.05.2024, Ö

Erweiterung des Gymnasiums Kirchseeon; Ergebnis der Leistungsphase 0 und Startbeschluss

Sitzungsvorlage 2024/1228

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

- SFB- und LSV-Ausschuss am 04.10.2017
- Kreis- und Strategieausschuss am 09.10.2017
- SFB-Ausschuss am 05.10.2018
- LSV-Ausschuss am 27.05.2019
- SFB-Ausschuss am 29.05.2019
- SFB-Ausschuss am 29.06.2021
- SFB-Ausschuss am 23.03.2022
- LSV-Ausschuss am 06.04.2022
- LSV-Ausschuss am 08.12.2022
- SFB-Ausschuss am 18.10.2023
- SFB-Ausschuss am 09.04.2024
- LSV-Ausschuss am 25.04.2024

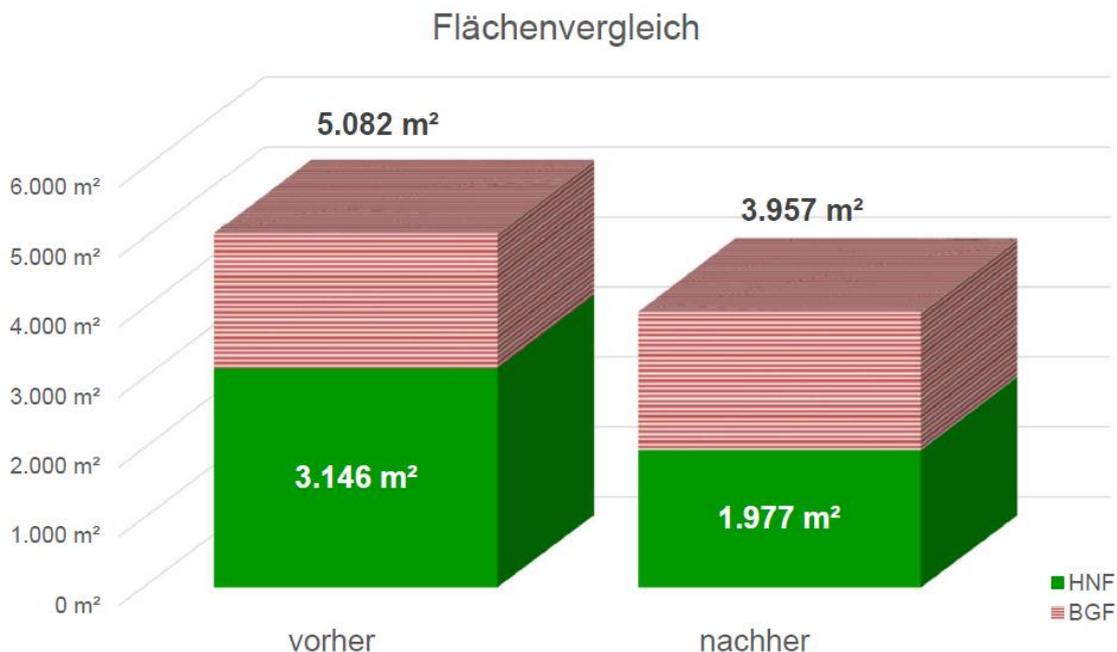
Das von der Schule in Abstimmung mit Sachgebiet 11 Bildung und IT ursprünglich erarbeitete Raumkonzept aus dem Jahr 2019 hätte zu Kosten in Höhe von 22 bis 28 Mio € geführt. Deshalb wurde eine Leistungsphase 0 vorgeschaltet, deren Ergebnis im SFB-Ausschuss am 09.04.2024 vorgestellt wurde.

Am 09.04.2024 hat der SFB-Ausschuss folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

1. *Das Gymnasium Kirchseeon wird entsprechend des ermittelten Flächenbedarfes um eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von 3.957,40 m² erweitert.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, die schulaufsichtliche Genehmigung einzuholen.*
3. *Die Erweiterung soll der Schulfamilie spätestens zum Schuljahresbeginn 2026 / 2027 zur Verfügung stehen.*
4. *Der LSV-Ausschuss wird sich mit der Art der baulichen Umsetzung befassen und den Startbeschluss des Kreistags am 13.05.2024 vorbereiten. Dabei ist eine Ausführungsform zu wählen, die die schnellstmögliche zeitliche Verfügbarkeit für den Schulbetrieb sicherstellt.*

Überarbeitung Raumprogramm – Flächenreduzierung:

Nach Durchführung der Leistungsphase 0 hat das Beratungsbüro LernLandSchaft ein Pädagogisches Raumfunktionsbuch erarbeitet und das Raumprogramm entsprechend überarbeitet. Statt der ursprünglich 3.146 m² **Hauptnutzfläche** (HNF) konnte der Erweiterungsbedarf so um 1.169 m² auf 1.977 m² reduziert werden. Nach Angaben des Beratungsbüros LernLandSchaft reduziert sich die frühere **Bruttogeschoßfläche** (BGF) von 5.082 m² (Grundlage Machbarkeit 6-zügige Erweiterung) um 1.124,60 m² auf 3.957,40 m².



Die interfraktionelle Arbeitsgruppe Schulneubauten hat sich am 22.03.2024 im Beisein der Schulleitung einstimmig für die schnellstmögliche Umsetzung des reduzierten Raumprogramms ausgesprochen.

Nach der Sitzung des SFB-Ausschusses am 09.04.2024 haben der Landrat, die Schulleitung sowie das beauftragte Büro LernLandSchaft das neue pädagogische Raumfunktionsbuch unterzeichnet.

Die **Kosteneinschätzung** für die bauliche Umsetzung des überarbeiteten Raumprogramms (3.957,40 m² BGF) wurden durch das Beratungsbüro LernLandSchaft mit ca. **19,6 Mio. EUR (incl. Baukostensteigerung 2023 in Höhe von 6,82 %)** und ohne Berücksichtigung eines Risikozuschlags angegeben:

Erweiterungsbau brutto KG 200-700	16.857.934,97
Umorganisation Bestand brutto	695.000,00
Parkdeck / Laden ... brutto	797.000,00
GESAMT	18.349.934,97
Achtung: Baukostensteigerung 2023: 6,82 %	

Der **Grobkostenrahmen** für das ursprüngliche Raumprogramm (6-zügige Erweiterung) wurde dem LSV-Ausschuss am 08.12.2022 mit der **Machbarkeitsstudie** vorgestellt. Der Grobkostenrahmen wurde damals zwischen 22,15 Mio. EUR und 26,62 Mio. EUR benannt. Wird hierin ein Preissteigerungsindex (2022-2023) in Höhe von 6,82 % berücksichtigt ergibt sich ein aktualisierter Grobkostenrahmen zwischen **23,7 Mio. EUR und 28,4 Mio. EUR** ohne Berücksichtigung eines Risikozuschlags. Diese Kosten sind mit den 19,6 Mio € als Ergebnis der Leistungsphase 0 vergleichbar.

In beiden Kosteneinschätzungen sind folgende Ausführungen nicht enthalten, Kostenschätzungen liegen weder für das ursprüngliche noch für das aktuelle Raumprogramm vor:

Nicht enthaltene (eventuelle) Kosten

Anbindung Bestandsgebäude im 1.+ 2. OG – Fläche in BGF und Kosten GESAMT enthalten
Kühlungssystem
Grauwassernutzung
Photovoltaikanlage
Speicher
Zus. Ladestellen für PKW und Fahrräder

10.04.2024

LERNLANDSCHAFT®

Wird bei der Kosteneinschätzung des Beratungsbüro LernLandSchaft ein Risikozuschlag in Höhe von 30% berücksichtigt, ergibt sich ein **notwendiges Gesamtbudget** in Höhe von **ca. 25,5 Mio. EUR, während sich beim ursprünglichen Grobkostenrahmen hierdurch ein Budget von 30,8 Mio € bis zu 36,9 Mio € ergeben hätte**. Durch das Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften wird die Einrechnung eines angemessenen Risikozuschlags dringend empfohlen, da im jetzigen Stadium noch keinerlei Planung zum späteren Gebäude vorliegt, sondern lediglich ungenaue Flächenangaben.

Vom **Finanzmanagement** wird ein Risikozuschlag künftig aus zwei Gründen generell nicht mehr empfohlen:

- Kosteneinhaltung wird suggeriert, obwohl der Risikozuschlag ausgeschöpft wurde (beispielsweise Gymnasium Vaterstetten: Risikozuschlag wurde sogar überschritten, obwohl er eingeplant war, zeitliche Umsetzung hat sich enorm verzögert).
- Schnelleres Bauen vermeidet inflationäre Kostensteigerung und kann sogar zu Kostensenkungen führen.

Hinweis:

Die durch das Beratungsbüro LernLandSchaft abgegebene Kosteneinschätzung und Bruttogeschossflächen (BGF) wurden durch das Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften bisher aus Zeitgründen nicht verifiziert. Eine Leistungsphase 0 (LPH0) hat nicht den Detailgrad einer Machbarkeitsstudie und ist dadurch möglicherweise mit einer größeren Kostenunsicherheit belastet, Erfahrungen hierzu fehlen.

Geht man allerdings von Kosten pro errichteten Quadratmeter BGF in Höhe von 5.000 € aus, führt das bei einer reduzierten Flächenerrichtung von 1.124,60 qm zu Einsparungen in Höhe von rund 5,6 Mio €, was sich auch an den veränderten Gesamtkosten im Kostenvergleich „Vor und nach Durchführung der LP 0“ zeigt.

Projektentwicklungsmöglichkeiten:

Gegenüberstellung Modulbau – konventionelle Bauweise:

Merkmale	Modulbau	Konventionelle Bauweise
Planung	<ul style="list-style-type: none">▪ komprimierte integrale Planung bei frühzeitiger Einbindung (Beauftragung) des Modulbauers	<ul style="list-style-type: none">▪ Abwicklung nach Leistungsphasen der HOAI
Konstruktion	<ul style="list-style-type: none">▪ Schlanke Konstruktion▪ Max. 6 Geschosse▪ Ab ca. 1.000 qm BGF wirtschaftlich▪ Sehr geringe Flexibilität bei späteren Nutzungsänderungen (z.B. Zusammenlegung von Räumen)	<ul style="list-style-type: none">▪ Unbegrenzte Geschosszahl▪ Hohe Bautoleranzen▪ Hohe Flexibilität bei späteren Nutzungsänderungen
Statik	<ul style="list-style-type: none">▪ Bindung an vorgegebene Planraster (Module/Systeme)	<ul style="list-style-type: none">▪ Unbegrenzt
Abwicklung	<ul style="list-style-type: none">▪ Hoher Vorfertigungsgrad▪ Kontrollierte Fertigungsabläufe▪ Saubere und leise Baustelle, kürzere Bauphase durch höheren Vorfertigungsgrad▪ Planungsänderungen kaum umsetzbar	<ul style="list-style-type: none">▪ Bauen vor Ort (witterungsabhängig)▪ Baubegleitende Planung möglich▪ längere Bauphase▪ Planungsänderungen in gewissem Umfang möglich
Kosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Ähnliche Kosten wie Massivbau, frühere Kostensicherheit, keine Kostenersparnis. Ggf. höhere Kosten durch Koordinierungszuschläge	<ul style="list-style-type: none">▪ längeres Kostenrisiko
Bauzeit	<ul style="list-style-type: none">▪ kürzere Bauzeit	<ul style="list-style-type: none">▪ längere Rohbauphase

Zeitliche Umsetzung Modulbau – konventionelle Bauweise:

Für die Projektentwicklung von der Projektvorbereitung bis zur Fertigstellung wird derzeit von nachfolgenden Laufzeiten ausgegangen:

konventionelle Bauweise: ca. 58 Monate

Modulbau: ca. 48 Monate

Rahmenterminplan - Modulbau

Vorgangsname		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Projektvorbereitung	8 Monate	■	■	■	■	■	■
Vergabe Planungsleistungen (VGV) Generalplaner	5 Monate	■	■	■	■	■	■
Planung - Funktionale Baubeschreibung	5 Monate	■	■	■	■	■	■
Funktionalausschreibung (EU-weit)	5 Monate	■	■	■	■	■	■
Planung und Ausführung Totalunternehmer	25 Monate	■	■	■	■	■	■

Rahmenterminplan - konventionelle Bauweise

Vorgangsname		2024	2025	2026	2027	2028	2029
Projektvorbereitung	6 Monate	■	■	■	■	■	■
Vergabe Planungsleistungen (VGV)	5 Monate	■	■	■	■	■	■
Planung - Ausschreibung und Vergabe	22 Monate	■	■	■	■	■	■
Baumaßnahme konventionell	25 Monate	■	■	■	■	■	■

Recherchen Finanzmanagement:

Beispiele der Landeshauptstadt München zeigen, dass eine reine Bauzeit bei diesen Modellen von unter 1 Jahre bereits realisiert wurde.

- Schulförderzentrum Rothpelzstraße (Baubeginn: 4. Quartal 2019 – Baufertigstellung: 3. Quartal 2020)
- Berufsschulpavillonanlage Bergsonstraße 109 (Baubeginn: 1. Quartal 2021 – Baufertigstellung 3. Quartal 2021)
- Gymnasium Georg-Zech-Allee (Baubeginn: 1. Quartal 2019 – Baufertigstellung 1. Quartal 2020)

Damit gibt es hinreichend konkrete Beispiele, wie eine bauliche Umsetzung innerhalb eines Jahres und sogar kürzer möglich ist.

Zur Baumsetzung in Form eines Containerbaus existieren im Bereich Kreishochbau und Liegenschaften keine Erfahrungen. Diese Umsetzungsform bietet aber große Chancen in der zeitlichen Optimierung wie in der Kostenoptimierung. Ein zu beauftragender Projektsteuerer soll deshalb auch diese Form der Realisierung untersuchen und ausschreiben.

Projektsteuerer:

Unmittelbar nach einer positiven Entscheidung des Kreistags am 13.05.2024 (Startbeschluss nach § 29 Abs. 3 der GeschO des Kreistages) kann der Projektsteuerer gesucht werden. Schon jetzt wurde ein Projektteam im Haus gebildet (Abteilungsleitung 1, Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften, Sachgebiet Bildung, Zentrale Vergabestelle), das die Leistungsbeschreibung und Vertragsbedingungen für den Projektsteuerer erarbeitet um dann schnellstmöglich nach dem KT-Beschluss ein Vergabeverfahren eröffnen zu können. Wegen der sachgebietsübergreifend notwendigen Zusammenarbeit mehrerer Sachgebiete wurde von der Abteilungsleiterin 1 die Projektverantwortung übernommen. Die erste Sitzung des Projektteams fand am 11.04.2024 statt und die Zweite am 18.04.2024. Innerhalb von 2 – 3 Monaten sollte nach erfolgreichem Vergabeverfahren ein Projektsteuerer beauftragt werden können. Im Idealfall ist das noch vor der Sommerpause.

Der Projektsteuerer untersucht dann die verschiedenen Varianten (vgl. Anlage 1 Seiten 5 - 6). Eine Untersuchung der Einzelgewerkvergabe wird nicht beauftragt. Das aus der Untersuchung resultierende Ergebnis wird dann in eine Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (Funktionalausschreibung) umgesetzt. Genauso ist Auftragsgegenstand, die Förderfähigkeit der jeweiligen Variante darzustellen und abzusichern. Im Idealfall kann diese Ausschreibung im 4. Quartal 2024 veröffentlicht werden.

Förderung:

Zur Sicherung der Förderung muss vom Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften in Zusammenarbeit mit dem Projektsteuerer und dem Sachgebiet Bildung vor Auftragsvergabe der Funktionalausschreibung der vorzeitige Maßnahmenbeginn schriftlich zugesichert sein. Ebenso muss zu diesem Zeitpunkt mindestens ein baulicher Vorbescheid vom Markt Kirchseeon erteilt worden sein.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv
- ja, negativ
- nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ja* nein*

Auswirkung auf den Haushalt:

Auf Grundlage des jetzt vorliegenden Raumprogramms, mit einer geforderten zusätzlichen Hauptnutzfläche (HNF) von 1.977 m², ergibt dies eine durch das Büro LernLandSchaft angegebene Kosteneinschätzung in Höhe von 19,6 Mio. EUR. (ohne Berücksichtigung einer Risikoreserve).

Bei der Investitionsplanung 2024 wurde seitens des Kreishochbaus und der Liegenschaften mit Gesamtkosten aufgrund der Baupreisentwicklung und dem gegebenen Raumbuch (3.146 m² HNF) mit Kosten von 28,7 Million geplant. In Haushalts- und Finanzplanung sind bisher (vor Durchführung LP 0) vorsorglich 15 Millionen für diese Maßnahme bereitgestellt und seitens der Kreistags genehmigt.

Eine Anpassung der Investitionsplanung ist derzeit weder nötig noch möglich. Sie muss im Zuge der Haushaltsplanung 2025 durchgeführt werden. In die Überarbeitung der Haushaltsplanung wird der Projektsteuerer einbezogen.

Die künftigen Nutzungskosten der Erweiterung werden mit mind. 400.000 € /Jahr.

II. Beschlussvorschlag:

Die Ladung des Kreis- und Strategieausschuss erfolgt vor der Sitzung des LSV-Ausschusses. Die Beschlussfassung des LSV-Ausschuss liegt somit noch nicht vor. Über die Beratungsergebnisse des LSV-Ausschusses wird direkt in der Sitzung berichtet.

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

- 1. Das Gymnasium Kirchseeon wird entsprechend des ermittelten Flächenbedarfes um eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von 3.957,40 m² erweitert. Die Erweiterung soll der Schulfamilie spätestens zum Schuljahresbeginn 2026 / 2027 zur Verfügung stehen (Startbeschluss gem. § 29 Abs. 3 der GeschO des Kreistages).**
- 2. Im Rahmen der Haushalts- und Finanzplanung 2025 werden die bis dahin ermittelten Kosten, die derzeit mit 15 Mio € eingeplant sind, aktualisiert.**

gez.

Brigitte Keller