



Landratsamt Ebersberg

Sachgebiet 13 Kreishochbau und Liegenschaften

Erweiterung des Gymnasiums Kirchseon
Vorstellung Ergebnis der Leistungsphase 0 und weiteres Vorgehen



LANDKREIS
EBERSBERG



Folie 2

SFB-Ausschuss

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 € brutto 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.



Folie 3

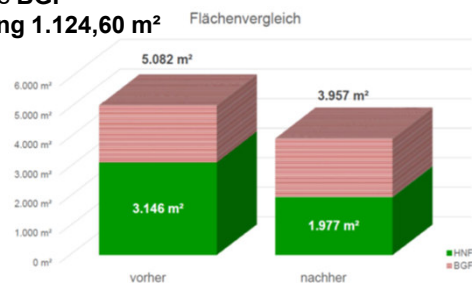


Überarbeitung Raumprogramm – Flächenreduzierung

Nach Durchführung der Leistungsphase 0 hat das Beratungsbüro LernLandSchaft ein pädagogisches Raumfunktionsbuch erarbeitet und das Raumprogramm entsprechend überarbeitet.

Reduzierung der Hauptnutzfläche **HNF**
3.146 m² → 1.977 m² → **Einsparung 1.169 m²**

Reduzierung der Bruttogeschossfläche **BGF**
5.082 m² → 3.957,40 m² → **Einsparung 1.124,60 m²**



Folie 4



Überarbeitung Raumprogramm – Kosteneinschätzung

Grobkostenrahmen ursprüngliche Raumprogramm (6-zügige Erweiterung) –
Vorstellung Machbarkeitsstudie - LSV Ausschuss am 08.12.2022
zwischen 22,15 - 26,62 Mio. EUR
Preissteigerungsindex (2022-2023) in Höhe von 6,82 %
→ aktualisierter Grobkostenrahmen **zwischen 23,7 und 28,4 Mio. EUR**

Kosteneinschätzung überarbeitetes Raumprogramms
Vorstellung LernLandSchaft – SFB Ausschuss am 09.04.2024
→ **ca. 19,6 Mio. EUR**

Kosteneinsparung pro errichteten Quadratmeter BGF
5.000 €/m² BGF x Flächenreduzierung 1.124,60 m²
→ **ca. 5,6 Mio €**

Hinweis: Keine Verifizierung der Kosteneinschätzung und der BGF durch das
Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften. Eine Leistungsphase 0 hat nicht
den Detailgrad einer Machbarkeitsstudie.

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 Geschosshöhe 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

Projektentwicklungsmöglichkeiten

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

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

Rahmenterminplan - konventionelle Bauweise

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



Folie 7

Projektentwicklungsmöglichkeiten

Förderung:

Um eine Förderung seitens der Regierung nach FAG zu erhalten, ist es bei öffentlichen Schulen erforderlich, die entsprechende schulaufsichtliche Genehmigung mit einzureichen. Auf Basis des Förderantrags kann anschließend ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn erwirkt werden.

Da die schulaufsichtliche Genehmigung als Grundlage für die Förderungsfähigkeit nach dem FAG erst dann eingeholt werden kann, wenn bereits konkrete Baupläne vorliegen, wird die Genehmigungs- bzw. Förderungsfähigkeit des Vorhabens als Bedingung in der Ausschreibung formuliert.

Hinweis: Der Landkreis hat jeden Einzelfall auch im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung eigenverantwortlich zu prüfen.

Das Risiko eines Vergabeverstoßes und/oder eines Förderausfalls trägt somit der Landkreis Ebersberg, denn das Risiko eines Förderausfalls beim Abweichen der losweisen Vergabe ist für den Landkreis bedeutend höher!



Folie 8

Projektentwicklungsmöglichkeiten

Zusammenfassung:

Modulbauweise

- Abwicklung der Baumaßnahmen in Einzelgewerken faktisch ausgeschlossen
- Planung bis Leistungsphase 2 sinnvoll
→ weitere Planungsstufen; Verengung des Wettbewerbs (anbieterseitige Systeme passen nicht zu den Planungsvorgaben)
- Abweichung von klassischen Planungsphasen 1 bis 9 der HOAI und der losweisen Vergabe von Bauleistungen
→ Erarbeitung und Abwägung von möglichen Vergabevarianten unter Berücksichtigung von Terminen, Förderung und Risiken erforderlich
- Planungsänderungen kaum oder nur äußerst kostenintensiv umsetzbar
→ umfassende Klärung des Bedarfs und der geforderten Qualitäten zu Beginn der Maßnahme erforderlich.
- höheren Kostensicherheit ab einem früheren Projektstadium
- schnellere und saubere Bauabwicklung
→ erhebliche Erleichterungen für den laufenden Schulbetrieb

Projektentwicklungsmöglichkeiten

Zusammenfassung:

konventionelle Bauweise

- losweise Gewerkeausschreibung möglich
→ vergabe- und förderrechtlich „sicheres Terrain“
→ Förderung des Mittelstand
→ überwiegend von der öffentlichen Hand angewendet
- Baugenehmigung und schulaufsichtliche Genehmigung können vor den Bauausschreibungen eingeholt werden
→ Risiko der Dauer der Genehmigung wird aus dem Vergabeverfahren genommen
- Realisierungszeitraum länger als bei Modularer Bauweise

Fazit:

Nachdem die Länge der Bauzeit ein sehr wichtiges Kriterium bei der Bewertung darstellt, überwiegen wohl für diesen „einfachen“ Erweiterungsbau mit gleichen Klassenzimmern die Vorteile eines Modulbaus. Vorausgesetzt, dass die Förderung gewährleistet wird.

Vergaberecht

Stellungnahme der Zentralen Vergabestelle



Folie 11

Grundsatz

Teil- und Fachlosvergabe nach § 97 Abs. 4 GWB

Mittelständische Interessen sind bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind in der Menge aufgeteilt (Teillose) oder getrennt nach Art und Fachgebiet (Fachlose) zu vergeben. Mehrere Teil- oder Fachlose dürfen zusammen vergeben werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern.



Folie 12

Grundsatz

Teil- und Fachlosvergabe nach § 97 Abs. 4 GWB

Gründe sind vom Auftraggeber zu dokumentieren.

- Diese müssen durch den Auftragsgegenstand sachlich gerechtfertigt sein,
- Es muss sich um nachvollziehbare objektive und auftragsbezogene Gründe handeln,
- Gründe müssen tatsächlich vorhanden sein (d. h. festgestellt und nachgewiesen)

Nicht tragfähige Gründe sind:

- Entlastung des Auftraggebers von der Koordinierung
- Nur ein Vertragspartner
- Einfachere Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
- Eilbedürftigkeit ist grds. kein Kriterium



Folie 13

Projektsteuerer/Projektberater

Begriffsbestimmungen

Generalplaner: Erbringung mehrerer oder sämtlicher Planungsleistungen

Generalunternehmer: Erbringung mehrere oder alle Leistungsbereiche des Bauens, die Ausführung erfolgt auch bzw. überwiegend durch Nachunternehmer

Totalunternehmer: Ein Generalunternehmer, der zusätzlich Planungsleistungen erbringt

Generalübernehmer: Erbringt mehrere oder alle Leistungsbereiche des Bauens, die Ausführung erfolgt ausschließlich durch Nachunternehmer

Totalübernehmer: Generalübernehmer, der zusätzlich Planungsleistungen ausführt



Folie 14

Projektsteuerer/Projektberater

Projektvorbereitende Maßnahme

Variante 1: Einzelne Fachplaner und Einzelgewerkvergabe

Variante 2: Generalplaner und Generalunternehmer bzw. Totalunternehmer/Totalübernehmer + ggf. weitere Planer sowie Ausführer für u.A. Außenanlagen und Einrichtung



Folie 15

Projektsteuerer/Projektberater

Projektvorbereitende Maßnahme

Variante 3: Totalunternehmers/-übernehmer + ggf. weitere Planer sowie Ausführer für u.A. Außenanlagen und Einrichtung

Vorsicht bei der Förderung wg. vorzeitigem Maßnahmebeginn!

- Abstimmungsbedarf mit dem Fördergeber
- Vertraglich Vorbehalt bezüglich der Förderung aufzunehmen, um die Ausführung ohne Förderung stoppen zu können

Variante 4: Einzelne Fachplaner und Generalunternehmer + ggf. weitere Ausführer für u.A. Außenanlagen und Einrichtung



Folie 16

Leistungsbeschreibung

mit Leistungsprogramm (= funktionale Leistungsbeschreibung)

Gem. § 7c EU VOB/A grundsätzlich zulässig, wenn diese nach
Abwägung aller Umstände zweckmäßig ist.

Dokumentation erforderlich.



Folie 17

Leistungsbeschreibung

mit Leistungsprogramm (= funktionale Leistungsbeschreibung)

Gründe für die Zweckmäßigkeit können sein:

- Nicht alle Möglichkeiten der Realisierung sind bekannt
- Innovation der Unternehmen (ggf. über Nebenangeboten abgedeckt)
- Spätere Betriebskosten
- Technische Komplexität
- Zur Verfügung stehende Herstellungszeit (Dringlichkeit darf aber nicht von Auftraggeber ausgehen)
- Marktspezifische Besonderheiten der Ausführung nutzen (Modulbauweise, Fertigbau v.a. im Holzfertigbau, Sonderanfertigungen)
- Leistung wegen fertigungsgerechten Planung notwendig ist (Fertigteilbauten wegen der Verschiedenartigkeit von Systemen der Bietern freigestellt, die Gesamtleistung so anzubieten, wie es ihrem System entspricht)
- mehrere technische Lösungen (Einzelnen nicht neutral beschreibbar und der Auftraggeber seine Entscheidung unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Funktionsgerechtigkeit erst aufgrund der Angebote trifft)



Folie 18

Leistungsbeschreibung

mit Leistungsprogramm (= funktionale Leistungsbeschreibung)

Eilbedürftigkeit oder Erleichterungen in der Organisation, in der Leitung der Baudurchführung und in der Vertragsabwicklung sowie Gewährleistung sind für sich keine Gründe für die Wahl dieser Beschreibungsart.



Folie 19

Leistungsbeschreibung

mit Leistungsprogramm (= funktionale Leistungsbeschreibung)

Zuschlagskriterien umfassen nicht nur den Preis!

Neben Qualität oder Innovation können auch soziale und umweltbezogene Aspekte berücksichtigt werden.



Folie 20

Risiken

Rechtsschutz des Bieters

	Primär-Rechtsschutz	Sekundär-Rechtsschutz
Ziel des Rechtsschutzbegehrens	Der Bieter will den Auftrag erhalten bzw. verhindern, dass ein Konkurrent den Auftrag erhält	Der Bieter begehrt nicht mehr den Erhalt des Auftrags, sondern eine finanzielle Entschädigung für erlittenes Unrecht (den Auftrag zu Unrecht nicht erhalten zu haben)
Maßnahme	Aktiver Eingriff in das Vergabeverfahren durch den zur Streitentscheidung berufenen Spruchkörper	Ein aktives Eingreifen in das Vergabeverfahren findet nicht statt/kann nicht mehr stattfinden
Ziel des Verfahrens	Herstellung eines rechtmäßigen Zustands im Vergabeverfahren	Finanzieller Ausgleich für erlittenes Unrecht

(Quelle: Praxislehrbuch Vergaberecht Kai-Uwe Schneevogl, Jan Peter Müller)



Folie 21

Projektvorbereitung

Beratungsleistung:

Unmittelbar nach einer positiven Entscheidung des Kreistags am 13.05.2024 (Startbeschluss nach § 29 Abs. 3 der GeschO des Kreistages) kann ein Berater gesucht werden.

Der Berater untersucht in Abstimmung mit der zentralen Vergabestelle, dem Sachgebiet Bildung und IT (SG11) und dem Sachgebiet Kreishochbau und Liegenschaften (SG13) die verschiedenen Vergabe-Varianten (vgl. Anlage 1). Die Varianten werden hinsichtlich Förderfähigkeit, Risiken, Zeitbedarf, Wirtschaftlichkeit, technische Vor- und Nachteile untersucht. Die Untersuchung der vergaberechtlichen Gesichtspunkte erfolgt durch die Zentrale Vergabestelle mittels eines Rechtsberaters.

Die Ergebnisse der Varianten-Untersuchung werden dem LSV-Ausschuss zur Entscheidung vorgestellt.



Folie 22

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 Kosten~~e~~inschätzung 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 abgeschätzt, die dann zusätzlich im Ergebnishaushalt abzubilden sind.

Beschlussvorschlag

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Klärung der baurechtlichen Fragen durchzuführen.
2. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel wird ein Berater mit der Untersuchung der Varianten und deren Förderfähigkeit beauftragt.
3. Dem LSV-Ausschuss wird beim optimalem Verlauf die Empfehlung des Beraters in der Sitzung am 01.10.2024 zur Entscheidung vorgelegt.

Beschlussvorschlag

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

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 € brutto eingeplant sind, aktualisiert.**