

BESCHLUSSVORLAGE V0312/23 öffentlich	Referat	Referat VI
	Amt	Hochbauamt
	Kostenstelle (UA)	6010
	Amtsleiter/in	Herr Wolfgang Pröbstle
	Telefon	3 05-21 60
	Telefax	3 05-21 66
	E-Mail	hochbauamt@ingolstadt.de
Datum	31.03.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Kultur und Bildung	02.05.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit	04.05.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Wirtschaft und Arbeit	10.05.2023	Vorberatung	
Stadtrat	16.05.2023	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Umbau und Teilsanierung des Bauteils Nord am Schulzentrum Süd-West / Apian Gymnasium zur Nutzung als Ausweichschulgebäude für künftige Schulbauprojekte
- 1. ergänzende Projektgenehmigung
(Referenten: Herr Hoffmann, Herr Engert)

Antrag:

- 1.) Für den Umbau und Teilsanierung des Bauteil Nord am Schulzentrum Süd-West / Apian Gymnasium zur Nutzung als Ausweich- und Auslagerungsschulgebäude wird eine 1. ergänzende Projektgenehmigung erteilt.
- 2.) Die bisher genehmigten Kosten von 5.790.000 € werden um zusätzliche Kosten in Höhe von 860.000 € ergänzt und genehmigt.
Die Gesamtkosten betragen damit 6.650.000 €.
- 3.) Die benötigten zusätzlichen Mittel in Höhe von 860.000 € werden im Rahmen des Nachtragshaushalts 2023 auf der Haushaltsstelle 233000.940100.0 Apian-Gymnasium - Sanierung Bauteil Nord bereitgestellt.

gez.

Gero Hoffmann
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 860.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 233000.940100.0 (Apian-Gymnasium: Sanierung Bauteil Nord)	Euro: 860.000
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe) keine Förderung	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Darstellung der Abweichung zum Haushalt bzw. Finanzplanung 2023 bis 2026:

Vermögenshaushalt 233000.9401000 (Apian-Gymnasium: Sanierung Bauteil Nord)

	Bedarf	Ansatz	Fehlbetrag
	in Euro		
2023	860.000	100.000	860.000

Die Mehrkosten in Höhe von 860.000 € werden im Rahmen des Nachtragshaushalts für das Haushaltsjahr 2023 angemeldet.

Es wurden für die Baumaßnahme bis einschließlich dem HHJ 2022 insgesamt 5,79 Mio. € bereitgestellt.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme
Nicht erstmals in den Gremien

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

1. Beschlusslage

Programm- und Projektgenehmigung: V0457/20 StR vom 23.10.2020

2. Sachlage

Für das Bauteil Nord am Schulzentrum Süd-West / Apian Gymnasium wurde mit der Programm- und Projektgenehmigung vom 23.10.2020 ein schulisches Gesamtraumprogramm von rund 5.000 m² HNF, davon für Auslagerungen rund 3.800 m² HNF, genehmigt.

3. Kosten

Die Projektkosten belaufen sich nach der aktuellen Abrechnungsprognose vom 30.03.2023 auf 6.650.000 €:

KG 100 – Baugrundstück	- €
KG 200 – Herrichten / Erschließen	- €
KG 300 – Bauwerk / Baukonstruktion	2.855.000 €
KG 400 – Bauwerk / Technische Anlagen	2.170.000 €
KG 500 – Außenanlagen	295.000 €
KG 600 – Ausstattung	345.000 €
KG 700 – Baunebenkosten	985.000 €
Gesamt	6.650.000 €

Gegenüber den bisher genehmigten Kosten in Höhe von 5.790.000 € fallen zusätzliche Kosten in Höhe von 860.000 € an, dies entspricht einer Steigerung von ca. 15 % gegenüber der ursprünglichen Projektgenehmigung.

4. Gründe für die Kostenmehrung

Innerhalb der letzten Jahre sah sich die Baubranche mit drastischen und unvorhersehbaren Preissteigerungen konfrontiert – zunächst verursacht durch die Corona-Krise und zuletzt verschärft durch die im Zuge des Ukraine-Krieges erneut stark steigenden Baupreise.

Das Statistische Bundesamt ermittelt vierteljährlich Indizes für die nachweisliche Entwicklung der Baupreise in Deutschland: bis Mitte 2021 (Anfang 2021 bis Mitte 2021 wurden ca. 70 % der Leistungen ausgeschrieben) sind die Preise gegenüber dem Zeitpunkt der Kostenberechnung (Grundlage für die Projektgenehmigung) gemäß Baupreisindex um etwa 12 % gestiegen. Unter den ausgeschrieben Gewerken waren auch Schreinerarbeiten, Metallbauarbeiten (Innenfassade) und Elektroinstallationsarbeiten, die aufgrund gestörter Lieferketten und hoher Rohmaterialpreise überproportional von Preissteigerungen betroffen waren.

Bis zum Frühjahr 2022, als die letzten Ausschreibungen veröffentlicht wurden, stiegen die Preise infolge des Ukrainekriegs gegenüber dem Zeitpunkt der Projektgenehmigung um ca. 30 % (gemäß Baupreisindex) in bisher nicht gekanntem Maß - einzelne Aufträge (Fassadenarbeiten, Mobiliar, Außenanlagen etc.) wurden erst nach diesem Zeitpunkt ausgeschrieben und beauftragt.

Des Weiteren sind folgende zusätzliche und dringend erforderliche Maßnahmen für eine weitere Erhöhung der Projektkosten verantwortlich, welche in der ursprünglichen Kostenberechnung nicht enthalten waren, insbesondere waren dies:

- zusätzliche Akustikmaßnahmen in Treppenhäusern und Decken wurden erforderlich um die erforderliche Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, dies zeigte sich erst anhand von Schallmessungen kurz vor der Fertigstellung, Mehrkosten gerundet 75.000 €
- vorhandener Estrich musste teilweise ausgetauscht werden, dies wurde erst nach Ausbau der alten Bodenbeläge ersichtlich; andere Bereiche des Estrichs wiesen eine Vielzahl an Rissen auf, die verharzt werden mussten; Mehrkosten für Estricharbeiten gerundet 145.000 €
- erhöhter Aufwand bzw. größere Mengen als angenommen bei der Schadstoffentsorgung (KMF und Asbest, überwiegend als Dämmstoff, im verbauten Zustand unkritisch) und erforderliche Feinreinigung des Gebäudes und der Lüftungskanäle, gerundet 190.000 €
- im Rahmen der Ausführung zeigte sich, dass mehr Oberlichtkuppeln erneuert werden mussten als ursprünglich angenommen, Mehrkosten gerundet 30.000 €

Insgesamt ergibt sich bezüglich der Kosten das folgende Gesamtbild:

Gewerk / Kostenbereich	Kostenberechnung	Abrechnung	Mehrung	Bemerkung
Bodenbelagsarbeiten	258.800 €	335.500 €	76.700 €	Gewerke mit großen Kostensteigerungen, ausgeschrieben in der Coronaphase 2021 – trotz teilweise wiederholter Ausschreibungen waren keine besseren Preise zu erzielen
Fliesenarbeiten	50.500 €	62.100 €	11.600 €	
Schreinerarbeiten Paket 1	64.000 €	172.900€	108.900 €	
Innenfassade	54.000 €	94.000 €	40.000 €	
Starkstromanlagen	701.700 €	885.000 €	183.300 €	
Lose Möblierung	127.500 €	154.500 €	27.000 €	Gewerke mit großen Kostensteigerungen, ausgeschrieben nach Beginn des Ukrainekrieges im 1. und 2. Quartal 2022
Außenanlagen	210.000 €	260.200 €	50.200 €	
Metallbauarbeiten	52.000 €	127.500 €	75.500 €	
Fassadenarbeiten	253.400 €	445.100 €	191.700 €	
Zwischensumme (gerundet)			765.000 €	
Ergänzende Maßnahmen			440.000 €	siehe Text oben
Summe (gerundet)			1.205.000 €	

Ein Teil dieser Summe konnte durch Kostenpuffer, Einsparungen an anderer Stelle im Projekt oder teilweise auch durch vereinzelte Vergabegewinne wieder aufgefangen werden, so dass am Ende ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 860.000 € verbleibt.

5. Zeitlicher Ablauf

Der Schulbetrieb wurde am 13.09.2022 planmäßig aufgenommen. Anschließend wurden noch kleinere Restarbeiten, u.a. verzögert gelieferte Spielgeräte für den neuen Pausenbereich, bzw. Mangelbeseitigungsarbeiten ausgeführt.

6. Ausblick – Maßnahmen am Gesamtgebäude

Mit dieser Maßnahme sollte gemäß der Projektgenehmigung unter anderem die Sanierungsfähigkeit des Gesamtgebäudes kritisch geprüft und anhand der gewonnenen Erfahrungen hinterfragt werden.

Es hat sich gezeigt, dass eine Sanierung des Gebäudes durchaus möglich ist, auch wenn derzeit noch nicht alle Erkenntnisse aus dem Umbau ausgewertet sind. Im Rahmen des Konzepts zum Strategischen Immobilienmanagement (die Beschlussvorlage hierzu befindet sich im selben

Stadtratslauf) wird die Sanierung des Gebäudes als dringliche Maßnahme empfohlen.

Nach erforderlicher Aufstellung des schulischen Raumprogramms, das voraussichtlich Ende 2023 vorliegen wird, kann die Programmgenehmigung zum Apian-Gymnasiums voraussichtlich in den ersten Sitzungslauf 2024 eingebracht werden. In diesem Rahmen werden dann die Erkenntnisse aus dem Umbau und der Teilsanierung des Bauteils Nord detailliert dargestellt und bewertet, so dass eine fundierte Empfehlung zum weiteren Vorgehen für das gesamte Schulgebäude ausgesprochen werden kann.