



Informationsvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Amt für Hochbau und Gebäudemanagement
Erstelldatum: 08.11.2022
Vorlagen-Nr.: IV/237/2022

Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule - Anfragen zum Baustellenstand und zur Kostenentwicklung

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

07.12.2022

Sachstandsbericht:

Zur Baumaßnahme Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule Weiden haben sich 2 Rückfragen des Stadtrates ergeben, welche wie folgt beantwortet werden:

1.) Anfrage Frau StRin Ziegler:

Wie ist der aktuelle Baufortschritt der Sanierung der Pestalozzi-Schule und liegt man hier im Zeitplan?

Derzeit werden an der Pestalozzischule die Rohbauarbeiten am Bauabschnitt 2 (Neubau Klassenzimmertrakt) ausgeführt. Aktuell wird das 2. Untergeschoss betoniert. Geplant ist (witterungsabhängig), bis zur Winterpause in den Weihnachtsferien das UG2 noch fertigzustellen. Im Frühjahr 2023 erfolgen die weiteren Geschosse (UG1-OG2). Parallel beginnen ab Sommer 2023 die Arbeiten an der Gebäudehülle (Dach + Fassade) und ab Herbst 2023 der Innenausbau. Die Arbeiten befinden sich aktuell im vorgesehenen Bauzeitplan. Geringfügige Verzögerungen bei den Unterfangungsarbeiten in den Sommerferien 2022 konnten durch personelle Verstärkung wieder aufgefangen werden.

Bzgl. der Ausschreibungen wurden die Ausschreibungspakete 1-3 bereits beauftragt. Anfang Januar 2023 erfolgt die Ausschreibung des Ausschreibungspaketes 4 (Elektroinstallationsarbeiten BA2, Brandmeldeanlage BA2-5, Fachraumausstattung Chemie-Physik und Werken-Kunst BA2, Interimsküche BA2). Die weiteren Ausschreibungen erfolgen sukzessive dem Bauvorschritt 2023/2024.

Derzeit liegt die Baumaßnahme im vorgesehenen Zeitplan.

2.) Anfrage Herr StR Rank:

Welche Nachträge bzw. Kostenmehrungen sind bereits von den ausführenden Firmen angefallen und welche sind noch zu erwarten? Um Vorlage einer entsprechenden Kostenaufstellung (IST – SOLL) wir gebeten.



Bei den Baumeisterarbeiten ist bislang 1 Nachtrag konkret angefallen. Dieser beruht auf einer Umstellung und Verlegung der notwendigen Hebeanlage: Auf Grund langer Lieferzeiten der ausgeschriebenen Anlage aus Kunststoff von mind. 12 Wochen, welches eine erhebliche Bauzeitverzögerung verursacht hätte, wurde die vorgesehene Hebeanlage und die Schmutzwasserleitung umgeplant. Auf Grund der neuen Tiefe ist eine Ausführung der Anlage in Beton notwendig, welche zu Mehrkosten in Höhe von 6.324,36 € führt. Dafür kann die neue Hebeanlage final am Ort verbleiben und muss nicht – wie ursprünglich vorgesehen - als prov. Anlage wieder erneuert werden (> Einsparungen im weiteren Bauverlauf).

Zu Beschluss der Mehrkosten im Bau- und Planungsausschuss am 27.04.2022 mit einer Gesamtkostenhöhe von 44.950.000,00 € werden zudem vstl. noch folgende Mehrkosten hinzukommen:

+ 20.000,00 Euro zusätzlicher Aufwand für die Interimsmensa. Zum Zeitpunkt der Planung stand der neue Betreiber noch nicht fest. Auf Anforderung der Lebensmittelüberwachung wurde mit dem neuen Betreiber ein Bewirtungskonzept erarbeitet, welche zusätzliche hygienische Anforderungen und Ausstattungen an die Interimsmensa ergeben hat. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar.

+ 30.000,00 Euro für Lüftungssteuerung und Motoren in der Fassade auf Grund brandschutztechnischer Anforderungen (Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in den Treppenhäusern) nach konkreter Abstimmung mit der beauftragten Fassadenbaufirma. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der Konkretisierung mit der beauftragten Firma ergeben.

+ 120.000,00 Euro für Anforderungen, welche sich aus einer stärkeren, statischen Dimensionierung der Gründung (Bodenplatte) und Winkelstützmauern nach Konkretisierung des Entwurfs in der Ausführungsplanung und Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten im Baugrund (tatsächliche Grundwasserverhältnisse) ergeben haben. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der konkreten Ausführung ergeben.

+ 30.000,00 Euro für eine zusätzliche Kabelzuganlage und Ladeinfrastruktur. Wegen neuer gesetzlicher Anforderungen ist im Bereich der Lehrer- und Besucherparkplätze (BA 5) eine Ladeinfrastruktur zu schaffen (Ladesäulen bzw. Vorrichtung für Erweiterung). Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst durch Änderung der Vorschriften ergeben.

+ 125.000,00 Euro für die Schaffung von Retentionsräumen und Regenrückhaltung: Der bestehende, städtische Kanal am ‚Alten Dorf‘ ist zu gering dimensioniert, weshalb eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser nicht möglich war. Seitens der Stadtwerke und des Umweltamtes wurde eine zusätzliche Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes gefordert. Diese ergab allerdings, dass der vorhandene Baugrund nicht versickerungsfähig ist. Um das anfallende Oberflächenwasser dennoch in den Kanal einleiten zu dürfen, ist eine Verzögerung des Abflusses durch Retentionsräume und ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der Entwässerungsgenehmigung ergeben.

+ 150.000,00 Euro fallen voraussichtlich für zusätzliche Altlasten- und Aushubentsorgung an: Beim Aushub hat sich ergeben, dass die belastete Asphaltfläche unterschiedliche Stärken gegenüber der punktuellen Voruntersuchung aufwies, was zum einen zu einer Massenerhöhung führt. Zum anderen konnte der Aushub trotz vorheriger In-situ-Beprobung nicht abgefahren werden. Die regionalen Deponiebetreiber erkennen diese trotz Zulässigkeit nicht an und verlangen zwingend zusätzlich eine Haufwerk-Beprobung. Daher mussten mangels Lagermöglichkeiten auf dem Baugelände zusätzliche



Lagerflächen angemietet werden und der Aushub mehrfach für die geforderte Beprobung transportiert bzw. umgelagert werden (auch auf dem städtischen Lagergelände (ehem. Striegl-Gelände) steht kein Platz mehr zur Verfügung). Eine genaue Bezifferung der gesamten Mehrkosten kann erst nach Abschluss aller Aushubarbeiten (BA2-5) erfolgen. Der Mehraufwand war zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung/ Kostenberechnung noch nicht vorhersehbar und hat sich erst im Zuge der Bauausführung ergeben.

Die Mehrkosten zur letzten Kostendarstellung im Bauausschuss am 27.04.2022 beziffern sich auf insgesamt + 4.663.590,59 €. Diese teilen sich auf in Mehrkosten auf Grund zusätzlich notwendiger Maßnahmen von + 481.324,36 € und Kostenmehrungen in Höhe von aktuell ca. + 4.182.266,23 €, welche sich aus der allgemeinen Baupreissteigerung seit April 2022 (Baupreisindex I/2022 = 138,1% zu Baupreisindex III/2022 = 151,0%) ergeben.

Die Kostenentwicklung zur letzten Kostendarstellung in der Sitzung des Baus- und Planungsausschusses am 27.04.2022 stellt sich wie folgt dar:

Kostenberechnung	Kostenentwicklung	
Gesamtkostenstand Beschluss BPAS 27.04.2022 (Indexstand I/2022 138,1%*)	100%	44.950.000,00 €
Mehrkosten wg. Hinzugekommener Maßnahmen	+1,1%	481.324,36 €
Mehrkosten wg. allgemeiner Baupreissteigerung (Indexstand I/2022 138,1% > Indexstand III/2022 151,0%)	+9,3%	4.182.266,23 €
Summe		49.613.590,59 €
(Rundung)		1.409,41 €
Gesamtkostenstand zum 15.11.2022**	+10,4%	49.615.000,00 €

* Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden, Quelle: <https://bki.de/baupreisindex.html>

** Der Gesamtkostenstand beinhaltet die bereits bis 15.11.2022 ausgeschriebenen und beauftragten Gewerke des BA2, sowie die (hochindizierten) übrigen Gewerke des BA2-5 unter Berücksichtigung der aktuellen erkennbaren, voraussichtlichen Baupreisentwicklung.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Förderung durch die Regierung der Oberpfalz von 21.500.000,00 € erhöht sich der Eigenanteil der Stadt Weiden auf aktuell ca. 28.113.590,59 €.

Die Mehrkostenentwicklung wird jeweils bei den jährlichen Haushaltsmittelanmeldungen berücksichtigt.

Die Verwaltung berichtet nach Abschluss der Ausschreibungen des 2. Bauabschnitts unter Zugrundelegung dann konkreter Ausschreibungsergebnisse und der laufenden Kostenkontrolle erneut über die Gesamtkostenentwicklung.



Der Bericht dient zur Kenntnisnahme.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden