



## Informationsvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat  
Amt: Amt für Hochbau und Gebäudemanagement  
Erstelldatum: 28.03.2022  
Vorlagen-Nr.: IV/073/2022

### **Generalsanierung der Pestalozzischule Weiden - Sachstandsbericht zur Gesamtkostensituation und Förderung**

#### **Beratungsfolge:**

Bau- und Planungsausschuss

27.04.2022

#### **Sachstandsbericht:**

Vorgang:

Beschluss des BPAS vom 02.06.2016  
Beschluss des BPAS vom 31.05.2017  
Beschluss des BPAS vom 07.12.2017  
Beschluss des FVGS vom 09.01.2018  
Beschluss des BPAS vom 07.06.2018  
Beschluss des BPAS vom 13.02.2019  
Beschluss des BPAS vom 23.10.2019  
Beschluss des BPAS vom 27.05.2020  
Beschluss des STR vom 22.06.2020  
Beschluss des BPAS vom 04.02.2021

Die Generalsanierung und Erweiterung der Pestalozzischule wurde vom Bau- und Planungsausschuss letztmalig in seiner Sitzung am 04.02.2021 behandelt. Der Bau- und Planungsausschuss hat zugestimmt, die Maßnahme auf Basis des vorgestellten Entwurfes und der Kostenberechnung mit Gesamtkosten von ca. 37.441.700,84 € umzusetzen. Vorschläge der Verwaltung zur Kosteneinsparung in Höhe von 472.000,00 € wurden nicht beschlossen.

Das Architekturbüro dp-Architekten hat in Zusammenarbeit mit den Fachplanern darauf basierend zwischenzeitlich die Ausführungsplanung erstellt und Anfang Februar das erste Ausschreibungspaket ausgeschrieben. Auf die noch folgenden, gesonderten Vorlageberichte zur Vergabe der Bauaufträge der Gewerke Baumeisterarbeiten BA2 und Baustelleneinrichtung BA2-5 wird verwiesen.

#### **Gesamtkostenentwicklung**

Die Kostenentwicklung seit Vorstellung der Kostenberechnung vom 28.10.2020 in der Sitzung am 04.02.2021 stellt sich wie folgt dar:



Kostenberechnung	Kostenentwicklung
Kostenberechnung vom 28.10.2020 (Indexstand III/2020: 115,1% → 118,1%*)	37.441.700,84 Euro
Mehrkosten wg. hinzugekommener Maßnahmen (vgl. nachfolgende Zusammenstellung)	+ 1.123.899,16 Euro
Mehrkosten wg. allgemeiner Baupreissteigerung (Indexstand I/2022: 138,1%**)	+ 6.340.677,53 Euro
Summe (Rundung)	44.906.277,53 Euro + 43.722,47 Euro
<b>Gesamtkostenstand*</b>	<b>44.950.000,00 Euro</b>

\* Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Stand 08.04.2022. Der Indexstand IV/2020 bildet mit 115,1% die Bruttobaukosten unter Anwendung des verminderten Umsatzsteuersatzes von 16% ab. Die Kostenberechnung erfolgte unter Anwendung des nicht verminderten Umsatzsteuersatzes von 19%. Der Index wert ist daher zu korrigieren:  $115,1\% / 116\% \times 119\% = 118,1\%$

\*\* Quelle: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>; Stand 08.04.2022  
Weitere Preissteigerungen z. B. auf Grund steigender Energiepreise und Materialknappheit und der Ukraine-Krise sind zu erwarten, konnten hier aber mangels statistischer Erfassung noch nicht berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der seit Oktober 2020 noch hinzugekommenen Kosten für zusätzliche Maßnahmen im Zuge der Ausführungsplanung (vgl. nachfolgende Zusammenstellung) liegen die Gesamtkosten der Maßnahme aktualisiert auf den Kostenstand I/2022 bei **ca. 44.950.000,00 Euro**.

## Übersicht über zusätzliche Maßnahmen

Im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung für die Ausschreibung sind nachfolgende Maßnahmen hinzugekommen:

Schülerbeförderung ca. 50.000,00 €  
Auf Grund des Bauablaufes beim Abbruch der Bestandsturnhalle (BA4+5) wird es notwendig werden, den Sportunterricht kurzzeitig zeitweise auszulagern. Schülerbeförderungskosten waren bislang in den Gesamtkosten nicht vorgesehen. Nach Rücksprache mit der Schulabteilung wurden hierfür Kosten aufgenommen.

Zus. Aufwand Interimsmensa ca. 40.000,00 €  
Für die während der Sanierung der Bestandsmensa im Neubau eingerichtete Interimsmensa ergeben sich zusätzliche hygienetechnische Anforderungen der Lebensmittelüberwachung. Diese waren in der Entwurfsplanung nicht vorgesehen, da eine Abstimmung über den Betrieb der Interimsmensa mit der Schule erst nach Abklärung des neuen Betreibers und des Arbeitsablaufes erfolgen konnte.

RWA + Lüftungssteuerung ca. 70.000,00 €  
Im Zuge der Ausführungsplanung ergeben sich Mehrkosten bei der Entrauchung der Treppenhäuser auf Grund brandschutzrechtlicher Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept.

Geänderte Vorschriften für die Beleuchtung ca. 110.500,00 €



Auf Grund sich mittlerweile geänderter DIN-Vorschriften zur Beleuchtungsstärken (Anhebung der Beleuchtungsstärken für Unterrichtsräumen) ergeben sich Mehrkosten bei der Beleuchtung.

Statik Gründung und Stützwände ca. 330.000,00 €  
Nach konkreter statischer Untersuchung anhand des Bodengutachtens im Rahmen der Ausführungsplanung wurde die Dimensionierung der Winkelstützmauern und der Gründung endgültig festgelegt. Aus den Anforderungen ergibt sich eine stärkere statische Dimensionierung. Durch diese Ausbildung kann der wertvolle alte Baumeistand an der Südseite des Grundstücks erhalten bleiben.

Gitteroste vor den Haupteingängen ca. 40.000,00 €  
Als Schmutzlaufflächen vor den Haupteingängen wurden zusätzlich Gitteroste vorgesehen.

Fahrradparker ca. 30.000,00 €  
Durch die Ausführung der Fahrradparker in Doppelstockausführung wird eine größere Anzahl an Fahrrädern bei geringerem Platzbedarf untergebracht und dem Wunsch der Schule auf eine maximale Auslastung bei weniger Platzbedarf entsprochen.

Einfriedung ca. 90.000,00 €  
Eine weitgreifende Sanierung der Einfriedung (Mauer) war in der Planung bislang nicht vorgesehen. Auf Grund erforderlicher Öffnungen (Baustellenverkehr, zus. Bedarfsausfahrt für den Bauunterhalt (Gärtnerei, Pelletsanlieferung, etc.) und durch Umverlegung der alten Trafostation sind große Teile der Bestandsmauer abzuändern und anzupassen.

Baumfällarbeiten ca. 13.000,00 €  
Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden Baumfällarbeiten seitens der Stadtgärtnerei extern vergeben.

Stromanschluss neuer Trafo ca. 50.000,00 €  
Für die Baumaßnahme wurde zur Verstärkung des Stromanschlusses ein neuer Trafo benötigt. Da Lieferengpässe absehbar waren (z. B. wg. Hochwasserkatastrophe Ahrtal), wurde das Angebot von Bayernwerk genutzt und der Trafo als Vorabmaßnahme bereits in den Sommerferien 2021 vorgezogen errichtet.

Untersuchung Betonrippendecken Altbau ca. 23.000,00 €  
Für eine statische Bewertung der Bestandsdecken im Altbau mussten auf Grund von vorgefundenen Bestandsmängeln die Decken in größeren Teilbereichen geöffnet und statisch und labortechnisch näher bewertet werden.

Statische Vordimensionierung Klinker- und Glasfassaden ca. 8.000,00 €  
Zur statischen Einschätzung der konkretisierten Fassaden wurden für die Planung Vordimensionierungsberechnungen durchgeführt.

Baugrunduntersuchungen, Altlastenvoruntersuchung ca. 92.000,00 €  
Bei der Baugrunduntersuchung wurde belastetes Auffüllmaterial vorgefunden (Schlacke und Keramikreste, Teerbelastung). Auf Anordnung des Umweltamtes muss daher für die Beseitigung ein gutachterliches Altlastenbeseitigungskonzept erstellt werden und der Aushub durch einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG begleitet werden.  
Zur Deklaration für die Entsorgung des anfallenden, belasteten Bodenaushubs mussten für die Ausschreibung vorab Baggerschürfen und labortechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Beim Überflutungsnachweis für das Baugrundstück wurde errechnet, dass der vorhandene städtische Kanal unterdimensioniert ist. Auf Anforderung der Stadtwerke musste die fehlende Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachgewiesen werden, um die Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal zu rechtfertigen. Zudem müssen zusätzlich auf dem Baugrundstück Retentionsräume und Regenrückhaltung geschaffen werden, um den Kanal nicht zu überlasten.



Altlastenentsorgung ca. 150.000,00 €  
Für die Entsorgung des vstl. anfallenden, belasteten Aushubmaterials wurden vorsorglich zusätzlich Mittel vorgesehen. Der tatsächliche Umfang ergibt sich erst bei der Ausführung des gutachterlich begleiteten Aushubs.

Kampfmittelerkundung ca. 8.000,00 €  
Vor Baubeginn wurde eine Voruntersuchung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung des Areals durchgeführt. Diese ergab, dass das Bau-Areal im Bereich einer Verdachtsfläche liegt (Beschuss des Weidener Bahnhofareals im April 1945 durch Artillerie und Fliegerbomben). Die Untersuchungsergebnisse werden derzeit noch durch Vor-Ort-Untersuchungen konkretisiert.

Gebühren ca. 19.500,00 €  
Daraus resultierende zusätzliche Baunebenkosten für Prüfstatik, etc.

---

Summe ca. + 1.124.000,00 €

### **Förderung**

Basierend auf dem freigegebenen Entwurf wurde am 20.11.2020 der FAG-Förderantrag bei der Regierung der Oberpfalz eingereicht. Ein Förderbescheid der Regierung der Oberpfalz liegt noch nicht vor. Mit Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 16.07.2021 wurde jedoch die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt, sodass mit der Ausschreibung, Vergabe und Umsetzung der Baumaßnahme begonnen werden darf.

Seitens der Regierung der Oberpfalz wurde darin mitgeteilt, dass unter Zugrundelegung der förderfähigen Kosten des schulischen Bedarfs von rd. 26.870.000 Euro unverbindlich mit einer Förderung der Maßnahme von rd. 21.500.000,00 Euro = rd. 80% der förderfähigen Kosten ausgegangen werden kann. Demnach verbleibt für die Stadt Weiden ein Eigenanteil von ca. 23.450.000 Euro.

### **Personelle Auswirkungen:**

Keine personellen Auswirkungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Nach Fortführung der Ausführungsplanung und Aktualisierung des Mittelabflusses in 2021 wurden für die Maßnahme im Haushalt insgesamt 38.207.344,00 € von der Verwaltung beantragt und durch den Stadtrat zur Verfügung gestellt (Planung bis 2027). Nach derzeitigem Stand sind insgesamt ca. 44.950.000,00 Euro bis 2027 zur Verfügung zu stellen. Der Mittelabfluss wird jeweils mit der Mittelbeantragung angepasst.

### **Anlagen:**

Keine Anlage vorhanden