

**Neubau Grundschule Nordwest;  
Kostenkontrolle durch Kostenanschlag von 40 - 60 % der Baukosten;  
Freigabe Angebotseinholung**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>3</b>	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	<b>20.05.2022</b>	Stadt Landshut, den	02.05.2022
Sitzungsnummer:	35	Ersteller:	Schulze, Bettina

**Vormerkung:**

Gemäß Projektprozess der Stadt Landshut sind vor Vergabe der ersten Gewerke bzw., vor Beginn der Bauphase, 40 % - 60 % der Baukosten mittels bepreister LVs oder vorliegender Submissionsergebnisse mit der freigegebenen Kostenberechnung zu überprüfen und dem Bausenat zur Zustimmung vorzulegen (Kostenkontrolle durch Abgleich Kostenberechnung/Kostenanschlag).

Für das Projekt Neubau Grundschule Nordwest wird der Kostenanschlag mit Nachweis von 77 % der Baukosten durch bepreiste LVs vorgelegt. Diese 77 % umfassen den Rohbau, die Gebäudehülle, die Außenanlagen und die großen haustechnischen Gewerke wie Elektrotechnik, Heizung, Lüftung.

Da die Baupreise seit September 2020 bis heute entsprechend der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes um ca. 20,43 % gestiegen sind und die weitere Entwicklung auf Grund der äußeren Einflüsse auf die Bauwirtschaft sehr schwer einzuschätzen ist, kann der Kostenanschlag nur eine Momentaufnahme Stand Mai 2022 sein, in der durch den Vergleich der Kostenberechnung und einer Kostenfortschreibung nach Fertigstellung der Werkplanung in 77 % der Gewerke festgestellt wird, dass die im Bausenat am 18.09.2020 beschlossenen Baukosten um ca. 1 Mio. € überschritten werden und wo es zu diesen Überschreitungen gekommen ist.

Diese Kostenkontrolle kann heute, fast 2 Jahre nach Aufstellung der Kostenberechnung, nicht mit der Kostenberechnung von 2020 verglichen werden. Daher wurde die Kostenberechnung gem. dem Baupreiskostenindex indiziert, um eine realistische Einschätzung der vorgelegten Kosten vornehmen zu können.

Gesamtbaukosten inkl. Nebenkosten bestätigt im Bausenat am 18.09.2020  
brutto 32.500.000,00 €

Indizierte Gesamtbaukosten Bausenat vom 18.09.2020 bis zum Ende der Vergaben in 2024, die in den Haushalt eingestellt wurden  
brutto 37.000.000,00 €

Kostenanschlag/-prognose Stand 03.05.2022 mit ca. 77 % der bepreisten LVs ergibt Gesamtbaukosten inkl. Nebenkosten von  
**brutto 37.930.000,00 €**

Damit wird festgestellt, dass die Kostenberechnung (Q3/2020) um 5,43 Mio € überschritten wird. Dies entspricht einer Kostensteigerung von ca. 17 % in 2 Jahren. Die Preissteigerungen wurden im gleichen Zeitraum durch das Statistische Bundesamt mit 20,43 % festgestellt. Die Differenz von ca. 3 % kann durch die Kosten der Kostengruppe 700, die nicht den Preissteigerungen unterliegen, hergeleitet werden. Die im Haushalt 2022 ff eingestellten Mittel von 37 Mio. € werden um 930.000 € überschritten.

Im Detail kommt es im Vergleich zur indizierten Kostenberechnung (Q1/2022), die als Grundlage für die Kostenkontrolle zu nehmen ist, zu Verschiebungen zwischen den Gewerken und auch Kostenunter- und Überschreitungen überwiegend bei den Baugewerken. Die Kosten der Technischen Anlagen (KG 400) wurden um ca. 350.000 € unter- und die Baukosten (KG 300) um ca. 1,4 Mio. € überschritten. Daraus folgt im Kostenvergleich der indizierten Kostenberechnung mit dem Kostenanschlag eine Gesamtkostensteigerung von insgesamt ca. 1,1 Mio. €, ca. 3 % der Gesamtbaukosten. Diese Kostenüberschreitung resultiert im Wesentlichen aus dem Gewerk Baumeisterarbeiten, alle anderen Kostenüber- oder unterschreitungen heben sich mehr oder weniger gegeneinander auf und wurden nachvollziehbar begründet.

Die Kostenüberschreitung der Baumeisterarbeiten von ca. 1.460.000 € muss zunächst um die Verschiebung aus den Erdarbeiten von ca. 260.000 € reduziert werden. Die dann verbleibende Kostenmehrung von ca. 1,2 Mio. € wird von den Architekten mit der Planungstiefe und damit in der Kostenberechnung mit nicht berücksichtigten Details der Gebäudegeometrie begründet. Zudem wird eingeräumt, dass eine Fehlkalkulation in der Kostenberechnung im Stahl und Stahlbetonbau nicht ausgeschlossen werden kann. Zudem muss festgestellt werden, dass die Preise für Stahl und Stahlbetonarbeiten wesentlich höheren Preiserhöhungen unterliegen als die gemittelten Baupreise insgesamt. Mit all diesen nachvollziehbaren Faktoren kann die Kostenüberschreitung von 3 % begründet werden. Kompensations- oder Einsparungspotential konnte bisher nicht genannt werden und ist aus Sicht des Amts für Gebäudewirtschaft kaum zu generieren. Die Planung ist sehr weit fortgeschritten und nach der Annahme des Wettbewerbsentwurfes nur mit den notwendigen Maßnahmen ausgeführt.

Mit diesem Kostenanschlag sind die gesamten im Haushalt 2022 ff. eingestellten Mittel überschritten. Eine Reserve für unvorhersehbare Aufwendungen, mit denen jedoch zumindest bis zum Abschluss der Gründungsarbeiten (Erdbau, Wasserhaltung, Spezialtiefbau, Keller Grundschule) gerechnet werden muss, ist nicht mehr vorhanden. Selbst bei aller Sorgfalt in der Planung kann bis dahin niemand wissen, wie viele Kampfmittel geborgen, welche exakten Bodenverhältnisse im gesamten Bereich herrschen, welche Schadstoffe im Erdaushub nachgewiesen werden oder wie die Ausführung der Bohrpfähle voran geht. Es ist davon auszugehen, dass sich die Kosten der Gesamtbaumaßnahme dadurch weiter erhöhen werden.

Vor der im Juni beginnenden Angebotsphase wird nun mit den Fachplanern zunächst geprüft, für welche Baustoffe es sinnvoll ist, Stoffgleitpreisklauseln zu vereinbaren (Stahl, Dämmstoffe,...), um die Unternehmen zu entlasten und möglichst keine Angebote zu erhalten, in denen große Risikozuschläge enthalten sind.

Weiterhin wird zurzeit genau überlegt, wann die Leistungsverzeichnisse am besten verschickt werden, um auszuschließen, dass die Unternehmen zu lange Preissicherheiten geben müssen. Bei allen Gewerken lässt sich das nicht berücksichtigen, da auch Liefer-, Planungs- und Fertigungszeiten bedacht werden müssen. Der Grundsatz von kurzen Fristen zwischen Vergabe- und Ausführungsbeginn soll jedoch wenn möglich berücksichtigt werden.

Da der vorgelegte Kostenanschlag trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse wegen der Preisunsicherheiten keine sichere Prognose für die tatsächlichen Vergaben darstellt, bleibt zunächst abzuwarten, welche Kostenentwicklung bei den Vergaben festgestellt wird.

Daher wird vorgeschlagen, die Vergaben nun zu beginnen und eine weitere Gesamtkostenkontrolle Mitte nächsten Jahres (07/2023) im Bausenat vorzulegen, um die Kostensituation nach den Vergaben der Hauptgewerke nochmals zu bewerten. Selbst wenn es zu weiteren Steigerungen der Gesamtbaukosten kommen sollte, kann eine weitere Verschiebung des Baubeginns auf Grund der Entwicklung der Schülerzahlen nicht empfohlen werden.

Ausblick nächste Schritte:

- Die Baugenehmigung für Grundschule, Turnhalle und Neuordnung der Außenanlagen Wirtschaftsschule liegt vor.
- Der Bescheid zum Brandschutz I (Prüfung + Genehmigung Brandschutznachweis) liegt vor, hier haben einige Auflagen zu geringfügigen Mehrkosten geführt.

- Die Genehmigung zur Wasserhaltung während der Bauzeit liegt vor. Auch hier haben sich, trotz vorheriger Abstimmungen, durch Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Mehrkosten ergeben.
- Der Zustimmungsbekcheid zur Förderung der Maßnahme durch die Regierung von Niederbayern wurde für Mai 2022 in Aussicht gestellt.
- Die Angebotseinholung der ersten für den Baubeginn benötigten Gewerke soll ab Juni 2022 erfolgen.
- Die vorbereitenden Maßnahmen beginnen im September 2022. Hierzu gehört vor allem die Kampfmittelsuche, da das Baugrundstück im Bereich der Bahnleise liegt und bei den Sondierungen Verdachtsfälle festgestellt wurden.  
Weiterhin werden ab Oktober die genehmigten Baumfällungen von ca. 70 Bäumen auf dem gesamten Areal vorgenommen. Hierzu wird die Öffentlichkeit vor Beginn der Arbeiten separat informiert.  
Mit dem Grobaushub und weiteren vorbereitenden Maßnahmen soll dann Mitte Oktober begonnen und die Wasserhaltung bis Dezember eingerichtet werden.  
Durch die Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen noch im Herbst dieses Jahres wäre ein Baubeginn der Rohbauarbeiten im Januar 2023 möglich, wenn die Witterungsverhältnisse dies zulassen.  
Die Fertigstellung der Gebäudehülle aller Gebäudeteile ist dann bis zum Winter 2023/24 vorgesehen, um die Ausbauarbeiten in den Wintermonaten vorantreiben zu können.  
Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2025 geplant. Insgesamt sind genug „Puffer“ für Ausschreibungswiederholungen oder verlängerte Lieferzeiten vorhanden, da bis zur Nutzungsaufnahme im August 2025 ein weiteres halbes Jahr vergeht.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Kostenanschlag über die Erstellung und Bepreisung der Leistungsverzeichnisse von ca. 77 % der Gesamtbaukosten wird als Grundlage für die Freigabe der Angebotseinholung anerkannt.
3. Die Maßnahme Neubau der Grundschule Nordwest wird auf Basis des Kostenanschlags zum Stand Mai 2022 von 37,93 Mio. € begonnen.
4. Der Bausenat wird nach den Vergaben aller Rohbaugewerke (voraussichtlich Mitte 2023) über Kostenstand und Kostenprognose informiert.

**Anlagen:** Kostenanschlag 77 % bepreiste Leistungsbeschreibungen