

**Neubau Staatliche Realschule an der Fuggerstraße, Landshut
Bauheizung Winter 2022/2023**

Gremium:	Feriensenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	19.08.2022	Stadt Landshut, den	29.07.2022
Sitzungsnummer:	3	Ersteller:	Zehntner, Edith

Vormerkung:

Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung 2019 war im zukünftigen Bauablauf vorgesehen, ohne eine gesonderte Bauheizung für Winterarbeiten auszukommen. Die weiteren Meilensteine „Baugenehmigung“, „Förderantrag“ sowie die Werkplanung und die Ausschreibungen der ersten Arbeiten wurden entsprechend bearbeitet und zeitgerecht auf den Weg gebracht. Folglich wurden keine Kosten für eine gesonderte Bauheizung in die Kostenberechnung aufgenommen.

Wegen unterschiedlicher, nicht kalkulier- und vorhersehbarer Gründe, konnte weder der ursprünglich geplante Baubeginn noch der weitere Bauablauf gehalten werden. Nach Baubeginn im November 2020 haben zusätzlich zum extremen Schlechtwetter im Sommer 2021 die Folgen der Coronakrise die Bauarbeiten belastet.

Im aktuellen Jahr erschweren die Auswirkungen der Ukraine Krise weiterhin den Baufortschritt, so dass zusätzliche längere Unterbrechungen oder Pausen (z.B. Winterpause) im Hinblick auf die geplante Inbetriebnahme im September 24 (Schuljahresbeginn 24/25) nicht mehr aufgefangen werden können.

Wegen des erheblichen Bauumfanges der Innenausbauarbeiten und der zu beachtenden Vergabezeiträume und Vorläufe wurden die Haupttinnengewerke wie z.B. Trockenbau, Schlosser sowie sämtliche Technikgewerke bereits im zeitigen Frühjahr 2022 – vor oder kurz nach Kriegsbeginn - mit entsprechenden Vertragsterminen veröffentlicht. Zu diesem Zeitpunkt waren die extremen Preissteigerungen bei den Energiekosten (z.B. Heizöl) nicht absehbar.

Eine Unterbrechung der Arbeiten für etwa 3 - 4 Monate (November bis mind. Februar, abzüglich Weihnachtszeit) würde demzufolge sowohl Mehrkostenforderungen wegen Bauverzug nach sich ziehen, als auch die Inbetriebnahme für das Schuljahr 2024/25 erheblich gefährden. Unmittelbar abhängig von der pünktlichen Inbetriebnahme der neuen Realschule ist die Nachnutzung der bestehenden Staatlichen Realschule durch die Mittelschule Schönbrunn. Diese wiederum ist für eine Interimsnutzung in Überlegung, um die notwendige Schulsprengeänderung 2025 umzusetzen, falls die neue Grundschule Ost nicht rechtzeitig fertiggestellt werden kann.

Das Amt für Gebäudewirtschaft empfiehlt deshalb, die Bauarbeiten trotz der erheblich gestiegenen Energiepreise in der Winterzeit 2022/23 weiterzuführen, eine Bauheizung zu beauftragen und die Kostenberechnung entsprechend fortzuschreiben.

Zur Abwägung der Kostenrisiken hat das Amt für Gebäudewirtschaft eine Vergleichsberechnung zu den erwartbaren Bauheizungs- /Verzugskosten aufgestellt.

1. Grobschätzung Kostenrisiko Mehrkosten wegen Bauverzug:

Auf Basis von Erfahrungswerten aus einem früheren Bauvorhaben ist mit einem Kostenanteilsrisiko von ca. 6 % pro Monat Verzug zur Hauptauftragssumme zu rechnen.

Die Summe der o. g. vergebenen Hauptaufträge beläuft sich auf 7.282.568,18 € brutto.

Bei einer Unterbrechung von nur 3 Monaten ergeben sich somit ggf. Verzugskosten von

1.310.862 € brutto.

Geht man von der günstigeren Annahme aus, dass nicht alle Gewerke Mehrkosten wegen Behinderung anmelden - Annahme halbierte gesamte Hauptauftragssumme 3.641.284,09 € brutto - und gleichzeitig die Verzugskosten bei monatlich nur 3 % - ebenfalls halbiert - liegen, ergibt sich ein Mindestkostenrisiko von **ca. 327.715,57 € brutto**.

Nicht einberechnet ist das Risiko der Kündigung, welche den Firmen nach einer Unterbrechung von mehr als 3 Monaten laut VOB zusteht, sowie weitere Kosten für Aufwendungen bei Streitigkeiten.

2. Schätzung Baukosten Bauheizung und Heizöl:

Gemäß absehbarem Baufortschritt bis November 2022 sind folgende Bauteile zu heizen:

- Schulgebäude Bauteil A, ca. 24.000m³, Heizdauer ca. 4 Monate
(Nov. 22 bis Mitte März 23)
- Sporthalle, ca. 19.000m³, Heizdauer ca. 2 Monate
(Mitte Jan. 23 bis Mitte März 23)

Auf Basis vorliegender Angebote für die Aufstellung von Heizgeräten inkl. Verteilung in den genannten Gebäuden liegen die Kosten für die Gerätschaften bei ca.: **40.000 € brutto**.

Auf Grund der Gebäudevolumina ist mit einer Heizölmenge von ca. 143.000 L auszugehen. Bei einem derzeit aktuellen Preis von 1,50 €/L (Momentaufnahme!) ergibt sich eine Summe von **ca. 215.000 € brutto**.

Geschätzte Gesamtkosten Bauheizung (Geräte + Heizöl), ca.: **255.000 € brutto**

Nicht berücksichtigt ist eine Reduzierung der Heizleistung während der arbeitsfreien Weihnachtstage und ggf. eine milde Witterung sowie die Preisentwicklung/Preisindex des Heizöls.

Es ist geplant die Geräte der Bauheizung und die Heizöllieferung getrennt und in öffentlichen Verfahren auszuschreiben.

Als Abrechnungsbasis für das Heizöl ist beabsichtigt, den jeweils gültigen Preisindex anzuwenden.

Die Bauheizung dient in erster Linie dazu, die Arbeiten kontinuierlich auch bei Frostperioden durchführen zu können. Das Raumvolumen wird dabei auf das Mindeste aufgeheizt.

Die geschätzten Mehrkosten für die Bauheizung können momentan noch im Gesamtprojektbudget von 52,5 Mio. € abgebildet werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Der Feriensenat stimmt der Aufnahme einer Bauheizung in die Kostenberechnung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Ausschreibung und Beauftragung, um die Bauarbeiten über den Winter 2022/23 ohne Unterbrechung zügig fortzuführen.

Anlagen: --