

## Sachstandsbericht Schulneubauten

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>6</b>	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	<b>07.03.2024</b>	Stadt Landshut, den	27.02.2024
Sitzungsnummer:	63	Ersteller:	Mayer, Gerhard

### Vormerkung:

#### **A: Neubau Realschule**

##### **1. Kurzbeschreibung:**

Projekt:	Neubau einer 7-zügigen Realschule mit Dreifachsporthalle mit Außen- und Sportanlagen
Bauort:	Fuggerstraße 2, 84034 Landshut, Fl.Nr. 2430/1
Baubeginn:	Februar 2021
Bauende:	voraussichtlich Ende 2024/ Anfang 2025
Inbetriebnahme:	voraussichtlich Schuljahr 2025/26
HH- Mittel:	brutto 58,6 Mio. €
Fördermittel:	nach Art.10 BayFAG erwartet

##### **2. Stand der Planung:**

Leistungsphasen 1 - 4 (Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungsplanung):	100 % erfüllt
Leistungsphase 5 (Werk- Detailplanung):	95 % erfüllt
Leistungsphase 6 und 7 (Ausschreibung und Vergabe):	95 % erfüllt
Leistungsphase 8	70 % erfüllt

##### **3. Stand Baustelle:**

###### a.) Schulgebäude:

- Rohbau seit Juni 2022 abgeschlossen
- Dach und Fassaden mit Sonnenschutz, Fertigstellung ca. Ende 1. Quartal 2024, außer Inbetriebnahmen
- Fluchtbalkon, Außenfluchttreppen, Fertigstellung ca. Herbst 2024
- Intensiver Innenausbau im gesamten Gebäude seit Herbst 2022
  - Rohinstallation HLS und ELT zu ca. 70 % fertig
  - Estricheinbau zu 90 % fertig, ohne Beschichtung
  - Trockenbau Wände zu 70 % fertig
  - Schlosserarbeiten innen zu 90 % fertig
  - Abhangdecken in den Fluren und Sanitär-Anlagen vorbereitet, Montagen ab 2. Quartal 2024
- Abhangdecken in den Klassen-, Verwaltungsräumen, Küchen und Mensa noch nicht erfolgt
- Fliesenarbeiten zu 70 % fertig

###### b.) Sporthalle:

- Rohbau seit Juni 2022 abgeschlossen
- Dach und Fassadenverkleidung fertiggestellt
- Außenfenster und Türen zu 95 % fertig
- Innenausbau im gesamten Gebäude seit Januar 2023
  - Rohinstallation HLS und ELT zu 50 % fertig
  - Estricheinbau zu 80 % fertig
  - Trockenbau Wände zu 70 % fertig
  - Schlosserarbeiten innen zu 90 % fertig
  - Abhangdecken in allen Räumen und Halle noch nicht erfolgt

Beginn Fliesenarbeiten  
Einbau Sportboden noch nicht erfolgt  
Prallwand Unterkonstruktion vorbereitet, ca. 50 %

c.) Außenanlagen:

- Rigolenanlagen fertiggestellt
- Beginn Garten – und Landschaftsbau ab Oktober 2023

**4. Aktuelle Probleme mit Lösungsansätzen:**

a.) Planung, Objektüberwachung Elektrotechnik:

- Verzug Innenausbau wegen planerischer Mangelleistung durch das Ingenieurbüro in den Jahren 2022 und 2023
- Insolvenz des Ingenieurbüros Ende Mai 2023
- Betroffene Planung/ Gewerke: Elektro, Förder-, Brandmeldeanlagen und Medientechnik
- Neuausschreibung, VGV- Verfahren TGA Planung Elektro Juni und Juli 2023
- Beauftragung und Einarbeitung neues Ingenieurbüro August - September 2023
- In der Folge weiterer Verzug bei allen Innenausbauwerken
- Notwendige grundlegende Überarbeitung Bauzeitenplan

b.) Gewerk Trockenbau:

- Erheblicher Verzug der Trockenbauarbeiten, v. a. im Bereich der Abhangdecken
- Erhebliche wirtschaftliche und fachliche Defizite
- In der Folge Verzug bei allen Gewerken des Innenausbaus
- Umsetzung VOB-Schriftverkehr
- Einvernehmliche Teilauflösung Vertrag im Bereich Abhangdecken
- Weiterer Verzug ca. 3 - 4 Monate wegen Neuausschreibung der Deckenarbeiten (EU-Verfahren verpflichtend, Vergabe bis Ende Februar 2024)
- In der Folge Verzug damit verbundener Gewerke HLS, Sportboden, Prallwand, usw.
- Notwendige grundlegende Überarbeitung Bauzeitenplan

c.) Gewerke Sanitär, Techn. Dämmung, usw.:

Allgemeiner Verzug wegen unzureichender Förderung der Baustelle

- Umsetzung VOB-Schriftverkehr

d.) Planung, Objektüberwachung HLS:

Defizite in der Planung und Objektüberwachung der Gewerke HLS

- Wiederholte Aufforderungen zur Erfüllung der Vertragsleistung

e.) Gewerk Bodenbelag:

Verweigerung der vertraglich vereinbarten Leistung

- Juristische Beratung erforderlich

Die geplante Inbetriebnahme der neuen Realschule zum Schuljahr 2024/25, kann auf Grund der oben genannten zahlreichen negativen Ereignisse, die erhebliche Störungen des Bauablaufs zur Folge hatten, nicht mehr gehalten werden. Diese haben zusätzlich zu den bekannten Gründen wie schleppender Materialfluss im gesamten Jahr 2022 bis Anfang 2023 auf Grund der Corona-Pandemie und Ukraine Krise zur Verschiebung des Fertigstellungs- und Eröffnungstermins geführt.

Eine vorzeitige Nutzungsaufnahme kann aus heutiger Sicht für die Bereiche der Sporthalle und die MB-Dienststelle in Aussicht gestellt werden. Zudem ist angedacht, der Schulfamilie einzelne Klassenzimmer nach der Fertigstellung vorzeitig für einen Probetrieb zur Verfügung zu stellen.

**5. Kunst am Bau:**

- Für Kunst am Bau stehen 200.000 € brutto zur Verfügung.
- Zur Beauftragung wurde durch das Referat 5 Bauen und Umwelt ein einstufiger, begrenzt offener Wettbewerb in Eigenleistung durchgeführt. In einem vorgeschaltetem offenen Bewerberverfahren wurden 8 Künstler zu dem aktuell laufenden anonymen Wettbewerb eingeladen.

- Der Wettbewerb ist mittlerweile abgeschlossen: Am 23.02.2024 fand die Preisgerichtsitzung statt, am 26.02.2024 erfolgte die offizielle Preisverleihung.
- Die Umsetzung des Kunstwerks wird in den weiteren Bauablauf eingepflegt, im Wesentlichen werden Auswirkungen auf die Arbeiten der Freianlagen erwartet.

## 6. Kostenentwicklung:

- Kostenberechnung Stand Juni 2019: 49,5 Mio. € brutto
- Budgeterhöhung: 52,5 Mio. € → 58,6 Mio. € brutto
- Auszahlungsstand, Februar 2024: 35,1 Mio. € brutto
- Gesamtnachtragssumme, Februar 2024: 2,37 Mio. € brutto = ca. 4,8 % der Kostenberechnungssumme
- Gesamtauftragssumme, Februar 2024: 55,4 Mio. € brutto

Aktuell ist von der Einhaltung des HH-Budgets von 58,6 Mio. € auszugehen.

## B: Neubau Grundschule Nordwest

### 1. Kurzbeschreibung:

Projekt:	Neubau einer 4-zügigen Grundschule im Konzept der kooperativen Ganztagesbetreuung und einer 1-fach Turnhalle mit Außensportflächen sowie Freianlagen
Bauort:	Parkstraße 43 / Oberndorferstraße 40, 84032 Landshut
Baubeginn:	November 2022
Bauende:	voraussichtlich August 2025
Inbetriebnahme:	voraussichtlich Schuljahr 2025/26
HH- Mittel:	brutto 42,5 Mio. €
Fördermittel:	nach Art.10 BayFAG erwartet

### 2. Stand der Planung:

Leistungsphasen 1 - 4 (Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungsplanung):	100% erfüllt
Leistungsphase 5 (Werk- Detailplanung):	95% erfüllt
Leistungsphase 6 und 7 (Ausschreibung und Vergabe):	70% erfüllt
Leistungsphase 8	20% erfüllt

Im Einzelnen:

- Die Ausführungsplanung der gesamten Möblierung wird unter Anwendung des neuen Möblierungsleitfadens fertiggestellt. Hier sind auf Grund von Kapazitätsengpässen beim beauftragten Architekturbüro noch Anpassungen im Architektenvertrag nötig.
- Offene Vergaben sind v.a. Glas-Trennwände, Innentüren Holz, Innentüren Metall, Malerarbeiten und Beschichtungsarbeiten, Bodenlegerarbeiten Naturkautschuk, Fliesen, Sportboden, Sporthalle Prallwand, Schreiner Festeinbauten, Schließanlage, Bühnentechnik, Dämmung technischer Anlagen, Küchentechnische Anlagen, Freianlagen im Bauabschnitt 2

### 3. Stand Baustelle:

- Die Rohbauarbeiten am Gebäudeteil Mensa sind abgeschlossen.
- Aktuell laufen die Arbeiten am Gebäudeteil Schule mit der Betonage der Decke über 1. OG.
- Die Spezialtiefbauarbeiten der Turnhalle wurden in 12/2023 abgeschlossen. Beginn der Baumeisterarbeiten voraussichtlich 02/2024.
- Die Rohbauarbeiten aller Gebäudeteile werden voraussichtlich im Mai 2024 abgeschlossen.
- Die Baumeisterarbeiten sind im Zeitplan.
- Im März 2024 beginnt der Einbau der Fenster an Mensa und Schulgebäude mit deutlicher Verzögerung.
- Der Montagebeginn des Innenausbaus der Mensa erfolgt termingerecht im März 2024

### 4. Aktuelle Probleme mit Lösungsansätzen:

- Das größte Problem der Baustelle war die Wasserhaltung, welche aufgrund der unerwartet hohen Ergiebigkeit des Grundwassers nicht wie geplant als offene Wasserhaltung ausgeführt werden konnte. Es musste nachträglich ein dichter Spundwandverbau eingebracht werden, um eine geschlossene Wasserhaltung mit wesentlich reduzierten

Wassermengen zu gewährleisten. Dies führte zu erheblichen Verzögerungen und in der Folge zu einem gestörten Bauablauf im Gewerk Baumeister.

- Durch die gemeinsame Beauftragung eines spezialisierten Sachverständigen für Bauablaufstörung werden die daraus entstandenen Mehrkosten zwischen der Baufirma und der Stadt Landshut einvernehmlich geklärt und ein Rechtsstreit vermieden.
- Durch den verstärkten Einsatz von Fertigteilen wird versucht, die entstandenen Verzögerungen teilweise zu kompensieren.
- Auf Wunsch der Baufirma wird der Gebäudeteil Turnhalle nun parallel zum Gebäude-teil Grundschule gebaut und nicht wie ursprünglich geplant nacheinander. Auch dadurch können entstandene Verzögerungen abgemildert werden.
- Es gibt Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung der Ausbaugewerke, welche im Rahmen des Terminplanes aufgefangen werden sollen.

## 5. Kunst am Bau:

Im Bausenat vom 18.09.2020 wurde das weitere Vorgehen mit dem bestehenden Skulpturbrunnen der Wirtschaftsschule beschlossen. Der Brunnen wurde zurückgebaut und eingelagert. Zusammen mit dem Künstler Slavko Oblak wird eine Aufbereitung erfolgen und ein neuer Standort erarbeitet.

Die Überlegungen zur Kunst am Bau für die Grundschule laufen in Zusammenarbeit mit der Kulturbeauftragten. Zusätzliche Haushaltsmittel werden im Haushalt 2025 beantragt.

## 6. Kostenentwicklung:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| - Kostenberechnung Stand 12/ 2020:    | 31,25 Mio. € brutto                                      |
| - Budgeterhöhung:                     | 37,0 Mio. € → 42,5 Mio. € brutto                         |
| - Auszahlungsstand Stand 02/ 2024:    | 10,5 Mio. € brutto                                       |
| - Gesamtnachtragssumme, Februar 24:   | 1,2 Mio. € brutto = ca. 3,8 % der Kostenberechnungssumme |
| - Gesamtauftragssumme Stand 02/ 2024: | 25,25 Mio. € brutto                                      |

Aktuell ist von der Einhaltung des HH-Budgets von 42,5 Mio. € auszugehen.

## C: Neubau Grundschule Ost

### 1. Kurzbeschreibung

Projekt:	Neubau einer 3 zügigen Grundschule im Bildungshaus mit 1-fach Sporthalle und Außenanlagen
Bauort:	Am Schallermoos 17, 84036 Landshut
Bauzeitbeginn:	07/2023
Bauende:	voraussichtlich 07/2025
Inbetriebnahme:	geplant Schuljahr 2025/26
Kosten HH 2024 ff.:	36 Mio. €, inkl. Schallschutzwand B299.
Fördermittel:	nach Art.10 BayFAG erwartet

### 2. Stand der Planung

Leistungsphasen 1 - 4 (Vorentwurf, Entwurf, Genehmigungsplanung):	100% erfüllt
Leistungsphase 5 (Werk- Detailplanung):	80% erfüllt
Leistungsphase 6 und 7 (Ausschreibung und Vergabe):	60% erfüllt
Leistungsphase 8	5% erfüllt

In der Ausführungsplanung und in der Folge der Ausschreibungen ergaben sich, wohl aufgrund personeller Engpässe bei den Planungsbeteiligten, zum Teil erhebliche Verzögerungen. Aktuell wird versucht, dies zu kompensieren, was zum Teil nur durch Kompromisse bei der Qualität der Unterlagen zu erreichen ist.

### 3. Stand der Baustelle

- Nach Baubeginn im Juli 2023 wurden die Erdarbeiten fristgerecht abgeschlossen.
- Die Wasserhaltung wurde Ende Oktober 2024 in Betrieb genommen. Durch die Fertigstellung der Bodenplatte vor Weihnachten konnten die Wasserhaltungsmaßnahmen bereits

- deutlich reduziert werden. Aktuell läuft der Rückbau der Anlage.
- Die Baumeisterarbeiten kommen sehr gut voran, so dass die Baustelle im Moment dem Terminplan ca. 1 Monat voraus ist. Leider kann dieser Zeitvorsprung durch die verzögerte Planung und Ausschreibung nicht voll genutzt werden.
- Entsprechend des aktuellen Bauzeitenplanes sind folgende Termine vorgesehen:
  - bis 08/ 2024 Fertigstellung Rohbauarbeiten Schule und Sporthalle
  - ab 07/ 2024 - 11/ 2024 konstruktiver Holzbau (Vergabe Ende März)
  - ab 08/ 2024 - 02/ 2025 Dachabdichtungsarbeiten (Vergabe Ende März)
  - ab 09/ 2024 - 12/ 2024 Fenster (Vergabe noch nicht begonnen, Stand heute Ende Juni)
  - ab 11/ 2024 - 02/ 2025 Fassadenarbeiten (Vergabe wie Fenster)
  - ab 07/ 2024 Start Rohmontage Technikgewerke im UG (Vergaben Ende Mai)
  - Der Innenausbau soll sukzessive nach Fertigstellung der Gebäudehülle der einzelnen Gebäudeteile und Sporthalle erfolgen und bis 07/ 2025 fertiggestellt werden.
  - Für die Inbetriebnahme und Abnahmen stehen dann noch 2 Monate zur Verfügung.
  - Die Arbeiten der Außenanlagen beginnen in 10/ 2024

#### 4. Aktuelle Probleme und Lösungsansätze

- Der aktuelle Bauzeitenplan ist auf Grund der beschriebenen Verzögerungen inzwischen ohne jeglichen zeitlichen Puffer. Eine Inbetriebnahme zum Schuljahr 2025/26 ist unter Idealbedingungen noch möglich. Weitere Verzögerungen können nur noch unter größten Anstrengungen kompensiert werden.
- Die Auftragsvergaben sind teilweise um ca. 6 Monate verzögert und gefährden einen reibungsloser Bauablauf. Um den Auswirkungen zu begegnen werden Vergaben nötigenfalls als Eilverfügung angesetzt.
- Es besteht ein erhöhtes Nachtragsrisiko im Bereich der Fachplaner und der Gewerke.
- Zur bestmöglichen Abwendung von Schaden für die Stadt Landshut aus den vorgenannten Sachverhalten wird seit Dezember 2023 eine Rechtsanwaltskanzlei aus München wieder beratend in das Projekt einbezogen. Die Kanzlei hat schon bei der Klärung der Folgen der pandemiebedingten Bauzeitverschiebung, der nötigen Kündigung des Fachplanungsbüros ELT und der vertraglichen Vereinbarung zur Auflösung des Vertrages mit dem Architekten bezüglich der Leistungsphasen 6 – 9 unterstützt und ist daher mit dem Projekt sehr gut vertraut.

#### 5. Kunst am Bau

Für einen Wettbewerb „Kunst am Bau“ werden aufgrund der personellen Engpässe erst für den Haushalt 2025 Mittel beantragt.

#### 6. Kostenentwicklung

Gesamtkostenberechnung Stand 12/ 2020	brutto 25,3 Mio. €
Gesamtkosten Prognose Stand 02/ 2024	brutto 34,8 Mio. €
Im Haushalt vorgesehen 2024 ff.	brutto 35,5 Mio. €

Die Prognose ergibt sich aus den vorgelegten indizierten Kosten und den bepreisten Leistungsverzeichnissen der Fachplanungen. Daraus errechnen sich Preissteigerungen von ca. 45 %. Die vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreissteigerungen von IV 2020 bis IV 2023 betragen 41 %.

Die Mehrkosten für die lose Möblierung sind in die Prognose aufgenommen.

Kosten von brutto 250.000 € für den Bereich „Kunst am Bau“ sind noch nicht berücksichtigt.

Budget für erfolgte Vergaben indiziert (35 %)	brutto 10.930.335,00 €
Tatsächliche Vergaben (35 %)	brutto 10.771.640,00 €
Bisher beauftragte Nachträge Baukosten	brutto 280.000,00 €
Bisher beauftragte Nachträge Planungskosten	brutto 160.000,00 €

## **D: Erweiterung und Sanierung Grundschule St. Peter und Paul**

### **1. Kurzbeschreibung:**

Projekt: Erweiterung und Sanierung der 4zügigen Grundschule St. Peter und Paul  
in drei Bauabschnitten  
Bauort: Niedermayerstraße 14, 84028 Landshut, Fl.Nr. 2528/12  
Baubeginn: voraussichtlich März 2025  
Bauende: voraussichtlich März 2031  
Inbetriebnahme: in Bauabschnitten 1. BA: Schuljahr 2027/28  
HH-Mittel: 34,8 Mio. € brutto  
Fördermittel: nach Art.10 BayFAG erwartet

### **2. Stand der Planung:**

Leistungsphasen 1 - 3 (Vorentwurf, Entwurf):	100 % erfüllt
Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung):	90 % erfüllt
Leistungsphase 5 (Werk- Detailplanung):	20 % erfüllt
Leistungsphase 6 und 7 (Ausschreibung und Vergabe):	0 % erfüllt
Leistungsphase 8:	0 % erfüllt

Schulaufsichtliche Genehmigung: beantragt, in Prüfung bei der Regierung von Ndb.  
Förderantrag: Erstellung der Unterlagen für den Förderantrag in finaler  
Bearbeitung

### **3. Stand Baustelle:**

---

### **4. Aktuelle Probleme mit Lösungsansätzen:**

Die Planungen laufen aktuell im Zeitplan.

### **5. Kunst am Bau:**

Im und am bestehenden Schulgebäude existieren Kunstwerke. Es wird aktuell nach Möglichkeiten gesucht, diese in das neue Gebäude zu transferieren bzw. adäquate Standorte im Außenbereich zu finden. Über die Ergebnisse wird zu einem späteren Zeitpunkt berichtet.

### **6. Kostenentwicklung:**

Kostenberechnung ist indiziert, genauere Angaben noch nicht möglich.

### **Beschlussvorschlag:**

Vom Sachstandsbericht über die Schulbaumaßnahmen

- Neubau Realschule
- Neubau GS Nordwest
- Neubau GS Ost
- Erweiterung und Sanierung GS Peter und Paul

wird Kenntnis genommen.

**Anlagen:** ---