

Informationsvorlage 2021/3747

Sachgebiet/Aktenzeichen: Sg. 11/621-248	Datum 29.01.2021	öffentlich
Beschluss-, Beratungsgremium Bau- und Vergabeausschuss		Sitzungsdatum 10.02.2021
Top Nr. 2.2		
Betreff		
Neubau Realschule Geisenfeld mit Sporthalle und Mensa; Erläuterung zu den Kosten des Schultrakts (I)		

Sachverhalt/Begründung

In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 09.12.2020 wurde einstimmig die Kostenschätzung bezüglich des Neubaus der Realschule Geisenfeld mit Sporthalle und Mensa zustimmend zur Kenntnis genommen. Es wurden dabei folgende Kostenblöcke im Einzelnen dargestellt:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Neubau Schule | ca. 40,0 MIO € |
| 2. Sanierung Bestandsgebäude Schule | ca. 3,1 MIO € |
| 3. Neubau Mensa | ca. 5,7 MIO € |
| 4. Neubau Dreifachsporthalle | ca. 11,1 MIO € |
| 5. Anbindung zwischen Sporthalle und Grund und Mittelschule | <u>ca. 0,8 MIO €</u> |

Dies ergibt eine Gesamtsumme von ca. 60,7 MIO €

Diese Kosten werden noch zwischen den Aufwandsträgern Landkreis Pfaffenhofen und Stadt Geisenfeld aufgeteilt.

Insofern erschien im Nachgang zur vorgenannten Sitzung ein Pressebericht, der die von der Regierung von Oberbayern auf Basis fiktiver Neubaukosten für eine fünfzügige Realschule (30 Klassen) ermittelte Summe für das reine Schulgebäude mit rd. 24,06 MIO € und die nunmehr aufgerufene Kostenschätzung für alle Gebäulichkeiten in Höhe von 60 MIO verglichen hat. Die Kosten für die Neubauten der Mensa und der Dreifachsporthalle sowie der Anbindung zwischen Sporthalle und Grund- und Mittelschule sind jedoch entsprechend auszuklammern.

Deshalb sind die Neubaukosten der Schule sowie die Sanierungsaufwendungen für das Bestandsgebäude der Schule mit insgesamt 43,1 MIO € mit den seinerzeit ermittelten 24,06 MIO € zu vergleichen und werden im Folgenden näher erläutert:

In der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 21.03.2018 wurde das Ergebnis der intensiven Abstimmung zwischen dem vom Landkreis beauftragten Ingenieurbüro Eichenseher und der Regierung von Oberbayern eingehend dargestellt. Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit zwischen Neubau und Sanierung des reinen Schulgebäudes ermittelte die Regierung von Oberbayern auf der Basis der fiktiven Neubaukosten für eine fünfzügige Realschule (30 Klassen) mit 6081 m² Hauptnutzfläche (incl. Flächen für moderne Unterrichtsgestaltung) mal Kos-

tenrichtwert in Höhe von 3957 €/m² (Stand 01.01.2016) rund 24,06 MIO € und kam demnach zu dem Schluss, dass eine Sanierung des bestehenden Schulgebäudes nicht wirtschaftlich sei.

Um von den fiktiven Neubaukosten nunmehr die tatsächlichen Baukosten mit dem neuen Raumprogramm abzuleiten sind folgende Parameter anzusetzen:

1. Grundlage sind die aktuell geplanten Flächen

Der aktuellen Planung liegen 36 Klassen zuzüglich räumlicher Ganztagsbetreuung mit einer Hauptnutzfläche von ca. 7400 m² (Neubau 6.310 m² und Sanierung 1.090 m²) zu Grunde. Dies bedeutet eine Erhöhung des Flächenbedarfs um ca. 22 % zur Vergleichsgrundlage von 6081 m² Hauptnutzfläche

➤ + 22 %

2. Anpassung des Kostenrichtwerts anhand der Baupreissteigerung

Der Modelrechnung zu den fiktiven Neubaukosten wurde der Kostenrichtwert vom 01.01.2016 in Höhe von 3957 €/m² zu Grunde gelegt. Der aktuell verwendete Kostenrichtwert zum 01.01.2020 beträgt 4750 €/m² Hauptnutzfläche (+ 19 %). Für die tatsächliche Ausführungszeit von 2022 bis 2024 ist eine weitere Steigerung von ca. 3 % p.a. zu berücksichtigen (+ 10 %).

➤ 19 % + 10 % = + 29 %

3. Ungedeckte Kosten aus dem Kostenrichtwert für die tatsächliche Herstellung des Schultrakts

Die nicht vom Kostenrichtwert erfassten Kosten (Abbruch, Provisorien, nicht gedeckte Baunebenkosten, Teile der Freianlagen) sind in der Regel durch einen Aufschlag von ca. 20 bis 25 % auf den Kostenrichtwert zu berücksichtigen.

➤ + 20 %

Damit ergibt sich für einen vollständigen Neubau gleicher Größe und Ausführungszeit eine vergleichbare Summe von:

24,06 MIO € x 1,22 x 1,29 x 1,20 = rund 45 MIO €

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ca. 85 % der Hauptnutzfläche neu hergestellt werden (= 6.310 m²), ergeben sich folgende vergleichbare Kosten für den Neubauanteil der Schule:

85 % von 45 MIO € = 38,3 MIO € im Vergleich zu 40,0 MIO €.

Für Rückfragen steht Herr Eichenseher zur Verfügung.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen Auswirkungen auf den Haushalt:

- Nein
- Ja
- Gesamteinnahmen in Höhe von €
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Saldo €

<input type="checkbox"/> im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Ja	
<input type="checkbox"/> Nein	Finanzierungsvorschlag bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmittel:
Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben bei folgenden Haushaltsstellen:	

<input type="checkbox"/> im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
Deckungsmittel stehen bei der zuständigen Haushaltsstelle zur Verfügung	
<input type="checkbox"/> Ja	
<input type="checkbox"/> Nein	Finanzierungsvorschlag bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmittel:
Mehreinnahmen bzw. Minderausgaben bei folgenden Haushaltsstellen:	

Der Bau- und Vergabeausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

genehmigt:

Sachgebietsleiter
Sebastian Daser

Abteilungsleiter^
Walter Reisinger

Landrat
Albert Gürtner