

**Schulzentrum Obermenzing an der Grandlstraße 5
Teilprojekt 1: Neubau Grundschule mit Dreifachsporthalle
im 21. Stadtbezirk Pasing - Obermenzing**

Teilprojekt 1

**Bauteil I: Neubau 4-zügige Grundschule
mit Räumen für ganztägige Betreuung**

Projektkosten 22.680.000 Euro
(prognostizierte Ausführungskosten)
davon Ersteinrichtungskosten 1.220.000 Euro

Bauteil II: Neubau Dreifachsporthalle

Projektkosten 12.730.000 Euro
(prognostizierte Ausführungskosten)
davon Ersteinrichtungskosten 240.000 Euro

**Kostenansatz projektübergreifende
Gewerke für Teilprojekte 2 und 3**
10.660.000 Euro

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03064

Anlagen:
Lageplan
Projektdateien

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 06.05.2015
(SB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung haben sich keine Änderungen ergeben.

2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag für vier Teilprojekte am 18.09.2013 im Ausschuss für Bildung und Sport und am 02.10.2013 vom Stadtrat in der Vollversammlung erteilt. Die Projektgenehmigung wurde verwaltungsintern erteilt.

Der geplante Fertigstellungstermin für die Gesamtmaßnahme ist voraussichtlich Dezember 2018. Die Mobilien Schulraumeinheiten (Teilprojekt 4) wurden termingerecht fertiggestellt.

Der geplante Baubeginn für das Teilprojekt 1 – Errichtung der 4-zügigen Grundschule mit Dreifachsporthalle – ist für Juni 2015 vorgesehen. Mit dem Projektauftrag genehmigte Vorabmaßnahmen sind bereits seit Oktober 2014 in Ausführung. Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung für das Teilprojekt 1 und die projektübergreifenden Gewerke für die Teilprojekte 2 und 3 – Neubau Realschule und Generalinstandsetzung Altbau – vorbereitet.

3. Planung

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

Um dem gestaffelten Planungsablauf der einzelnen Baukörper und damit dem Erfordernis der zeitnahen Ausschreibung zur Ausführung der Bauleistungen Rechnung zu tragen, wurde die Baumaßnahme in vier Teilprojekte unterteilt, die zeitlich versetzt abgewickelt werden:

Teilprojekt 1: Neubau Grundschule und Dreifachsporthalle (Baubeginn Juni 2015)

Teilprojekt 2 + 3: Neubau Realschule und Generalinstandsetzung Altbau (Baubeginn Februar 2017)

In diesem Beschluss wird das Teilprojekt 1 – Neubau Grundschule und Dreifachsporthalle – behandelt.

Die Teilprojekte 2 + 3 – Neubau Realschule und Generalinstandsetzung Altbau – wurden auf der Grundlage der bisherigen Entwurfsplanung nachrichtlich übernommen und werden nach der Ausführungsplanung Gegenstand einer weiteren Ausführungsgenehmigung im Jahr 2016 sein.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung des Teilprojektes 1 Bauwerkskosten submittiert und aus wirtschaftlichen Gründen bereits vorab einen Teil

der Gewerke (wie z.B. Fassadenarbeiten, Dachabdichtungsarbeiten) übergreifend für die Teilprojekte 2 + 3 ausgeschrieben. Im Ergebnis sind damit rund 55 % der Bauwerkskosten submittiert.

In den Ausführungskosten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken enthalten (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Darstellung der Kostenentwicklung des Gesamtprojektes

zuletzt genehmigte Kostenobergrenze (Index: Feb 2013/106,9)	83.300.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,27 %	2.730.000 Euro
Index bereinigte Kostenobergrenze	86.030.000 Euro
Gesamtbaukosten (Index Nov 14/110,4)	74.900.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 14,8 % des Kostenanschlages)	11.130.000 Euro

Damit wird die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze nachzeitigem Stand der Kosten eingehalten.

4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose ist eine möglichst große Annäherung der zu genehmigenden an die sich tatsächlich einstellenden Kosten. Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Ausschuss für Bildung und Sport hat als Senat über die Realisierung des Teilprojektes 1 und über die für die Teilprojekte 2 + 3 übergreifend submittierten Gewerke des Projektes zu entscheiden:

Kostenanschlag Teilprojekt 1, Bauteil I Neubau Grundschule mit Räumen für ganztägige Betreuung	20.940.000 Euro
Reserve für Ausführungskosten (rd. 7,5 % des Kostenanschlags)	1.570.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	170.000 Euro
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2017/2018)	22.680.000 Euro
Kostenanschlag Teilprojekt 1, Bauteil II Neubau Dreifachsporthalle	11.770.000 Euro
Reserve für Ausführungskosten (rd. 7,5 % des Kostenanschlags)	880.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	80.000 Euro
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2017/2018)	12.730.000 Euro
Kostenanschlag projektübergreifende Gewerke für Teilprojekte 2+3	9.910.000 Euro
Reserve für Ausführungskosten (rd. 7,5 % des Kostenanschlags)	750.000 Euro
Ausführungskosten	10.660.000 Euro

Somit ergeben sich Ausführungskosten für Teilprojekt 1 einschließlich der projektübergreifenden Gewerke für die Teilprojekte 2 und 3 in Höhe von 46.070.000 Euro.

Wegen der sehr hohen Komplexität der Bauaufgabe, der sehr beengten Bauverhältnisse und des erforderlichen Anschlusses an das noch bestehende Realschulgebäude wird eine Reserve von 7,5% für Kostenrisiken als angemessen erachtet.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, auch in Bezug auf die Investitionskosten. Aufgrund der Integration des pädagogischen Konzeptes der „Lernwelten“ in den modernen Schulbau und der damit verbundenen Veränderung der räumlichen Standards, u.a. der Auflösung der klassischen Klassenräume, der Schaffung von offenen Lernbereichen durch Aufweitung der Flurzonen oder zusätzliche Teamräume lassen sich die Kostenkennwerte für den Neubau der Grundschule mit Dreifachsporthalle nicht mehr mit den konventionellen Richtwertvorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Überprüfung der Baukosten bei Kindertageseinrichtungen und Grundschulen“ vom 28.07.2004 bzw. des Beschlusses „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 vergleichen.

Um jedoch eine Plausibilität der Kosten und damit eine wirtschaftliche Ausführung nachweisen zu können wurden diese daher mit aktuellen Projekten verglichen.

Teilprojekt 1, Bauteil I: Neubau Grundschule

Für den Nachweis der Wirtschaftlichkeit wird der Neubau der 4-zügigen Grundschule an der Grandlstraße mit dem Neubau der im September 2012 in Betrieb gegangenen 5-zügigen Grundschule Nymphenburg Süd verglichen. Für eine Vergleichbarkeit werden die Baukosten unter Berücksichtigung des projektspezifischen Mehraufwands in der Grundschule Grandlstraße mit dem Stand der Ausführungsgenehmigung der GS Nymphenburg verglichen. Bei diesem Vergleich zeigt sich, dass die Kosten pro Zug der Grundschule Nymphenburg Süd von der Grundschule in der Grandlstraße unterschritten werden.

Teilprojekt 1, Bauteil II: Neubau 3-fach Sporthalle

Der Neubau der 3-fach Sporthalle im Schulzentrum Obermenzing an der Grandlstraße wird mit der ebenfalls teilweise eingegrabenen 3-fach Sporthalle am Staudengarten und der 3-fach + 1 Sporthalle in der Riesstraße mit ähnlicher Ausführung verglichen. Im Vergleich liegen die Kennwerte der bereinigten Bauwerkskosten der 3-fach Sporthalle Grandlstraße unter denen der Bauwerkskosten beider Vergleichsprojekte (Stand Ausführungsgenehmigung).

5. Finanzierung

Für das Bauvorhaben wurde zum Projektauftrag eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von 83.300.000 Euro ermittelt.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014-2018 in Liste 1, unter der Maßnahmennummer 2200.7780, Rangfolgenummer 007 veranschlagt, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Mit der ersten Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm entsprechend berichtigen.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich für das Teilprojekt 1 auf 1.460.000 Euro.

Die Maßnahme wurde bis einschließlich 2014 mit 8.970.000 Euro finanziert. Für das Haushaltsjahr 2015 wurden Kassenmittel in Höhe von 6.600.000 Euro sowie Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2017 in Höhe von 5.000.000 Euro angemeldet. Die darüber hinaus erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen werden durch Umschichtungen aus anderen Maßnahmen bereitgestellt.

Die Maßnahme ist grundsätzlich förderfähig. Die Stadtkämmerei hat für die Neubaumaßnahmen des o.g. Schulzentrums (Teilprojekte 1 und 2) im Dezember 2014 staatliche Zuwendungen beantragt. Hierzu hat die Regierung von Oberbayern die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn im Januar 2015 erteilt.

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage unter der Maßgabe zu, dass folgende Ergänzung aufgenommen wird:

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 4 der Beschlussvorlage wurden aus wirtschaftlichen Gründen nunmehr Gewerke auch übergreifend für das Teilprojekt 3 (TP 3) ausgeschrieben, für die bislang keine förderrechtlichen Genehmigungen vorliegen. Die Stadtkämmerei weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Beauftragung der Bauleistungen für das TP 3 derzeit einen Verlust der Fördermittel für dieses Teilprojekt zur Folge hätte.

Eine förderrechtliche Zustimmung für das TP 3 ist bis zur Beschlussfassung der vorliegenden Ausführungsgenehmigung, durch die Regierung von Oberbayern nicht möglich. Ob eine förderrechtliche Zustimmung noch kurzfristig erwirkt werden kann, ist fraglich, da die Maßnahme bisher weder in den staatlichen Finanzplanungen des Jahres 2015 enthalten noch durch die Regierung von Oberbayern hinsichtlich der förderrechtlichen Wirtschaftlichkeit geprüft ist.

Das Referat für Bildung und Sport wird in Zusammenarbeit mit dem Baureferat und der Stadtkämmerei alle Anstrengungen unternehmen, finanzielle Einbußen für die LHM zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten.

Gemäß Bezirksausschusssatzung erfolgt für diesen Beschluss eine Unterrichtung des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing.

Eine termingerechte Zuleitung der Beschlussvorlage in der nach der AGAM vorgesehenen Frist war nicht möglich, da die baulichen Unterlagen aufgrund der Submittierungstermine erst jetzt vorgelegt werden konnten. Eine Behandlung in dieser Sitzung ist dringend erforderlich, um den erforderlichen Baubeginn und damit die Einhaltung der Terminplanung mit den Fertigstellungen zu gewährleisten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Neff, sowie der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Sauerer, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Die Realisierung des Teilprojektes 1 mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten einschließlich der projektübergreifenden Gewerke in Höhe von insgesamt 46.070.000 Euro wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Rainer Schweppe
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport - ZIM

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

 2. An
 - das Direktorium – HA II
 - das Direktorium – IT@M
 - das Baureferat
 - das Baureferat – RZ, RG
 - das Baureferat – H, HZ, H5, H6, H7, H9
 - das Baureferat – T, G
 - das Planungsreferat – Referatsgeschäftsleitung / SG 3
 - das Kommunalreferat
 - die Stadtkämmerei – II/21, II/22
 - das Kassen- und Steueramt – BWA
 - das Referat für Bildung und Sport – GL2
 - das Referat für Bildung und Sport – KBS
 - das Referat für Bildung und Sport – A
 - das Referat für Bildung und Sport – A – F4
 - das Referat für Bildung und Sport – V – ZIB
 - das referat für Bildung und Sport – S
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – N/ West, Br
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – N/ Ersteinrichtung
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – ImmoV/ West
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA/ FI, Anlagenbuchhaltung
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA/ FI, MIP
 - das Referat für Bildung und Sport – ZIM – VM
 - den Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing
- z. K.

Am