



Beschlussvorlage FB12/050/2025

Sachgebiet Fachbereich 12 - Kreishochbauverwaltung	Sachbearbeiter Frau Debes	Aktenzeichen 12.1-621-1850
Beratung Bauausschuss	Datum 10.04.2025	Behandlung öffentlich
Betreff Staatliches Berufliches Bildungszentrum des Landkreises Aschaffenburg; Generalsanierung mit Ersatzneubau - Sachstandsbericht		

Sachverhalt:

Planungsstand

Die Planungen der Architekten und Fachplaner sind abgeschlossen. Derzeit werden von ihnen noch die Planungs- und Firmendokumentationen für die Hochbauverwaltung zusammengestellt.

Baurechtliches Genehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung der Stadt Aschaffenburg für das Neubau- und Sanierungsvorhaben datiert vom 16.07.2019.

Aufgrund einiger Änderungen z.B. der Öffnung des Windfangbereiches im EG des Bestandsgebäudes, diverser Anpassungen des Brandschutzkonzeptes und der Reduzierung der Fahrradabstellflächen im Pausenhofbereich musste ein Tekturbauantrag gestellt werden.

Dieser wurde mit Schreiben vom 12.02.2025 beim Bauordnungsamt der Stadt Aschaffenburg eingereicht. Die bauaufsichtliche Tekturgenehmigung wurde am 03.03.2025 erteilt. Allerdings wurde am 03.12.2024, bei einer gemeinsamen Begehung mit Bauaufsicht und Feuerwehr, die für den 02.12.2024 angezeigte Nutzungsaufnahme schon „formell“ mit einigen Auflagen freigegeben.

Förderrechtliches Genehmigungsverfahren

Mit Schreiben vom 12.10.2021 hat die Regierung von Unterfranken den Förderbescheid verteilt und dem Landkreis Aschaffenburg einen Gesamtförderbetrag von **12.303.000,00 €**, basierend auf einem durchschnittlichen Fördersatz in Höhe von rd. 50%, in Aussicht gestellt.

Entsprechend den allgemeinen Nebenbestimmungen für Zuwendungen an kommunale Körperschaften ist die Verwendung der Zuwendungen innerhalb von einem Jahr nach der Nutzungsaufnahme der Bewilligungsbehörde nachzuweisen. Die Maßnahme soll also bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

Ausschreibungen und Vergabe

Die Ausschreibungen und Vergaben sind abgeschlossen.

Kostenrahmen (KoBe I) (alle Kosten inkl. 19% MwSt.)

Die Gesamtkosten (KGR 200 – 700) der Kostenberechnung vom 17.12.2018 belaufen sich

für den Abbruch und Ersatzneubau auf **8.900.000,00 €**

für die Sanierung des Bestandes auf **19.750.000,00 €**

Somit ergeben sich derzeit Gesamtkosten in Höhe von **28.650.000,00 €**

Die daraus resultierenden Gesamtbaukosten (KGR 200 – 600 ohne Baunebenkosten) für den Ersatzneubau und die Sanierung des Bestandes mit Außenanlagen und Ausstattung belaufen sich auf ca. **22.672.686, - €** brutto.

Wie bereits letztmals in der BA-Sitzung vom 18.07.2024 erläutert, mussten die Kosten im Zuge des Projektverlaufes durch Ergänzungen in der Ausführungsplanung und Bauausführung, resultierend aus nicht bekannten Feststellungen aus dem Bestand und nachträglichen Wünschen des Bauherrn bzw. Nutzers, angepasst und in der Kostenberechnung II (KoBe II) fortgeschrieben werden. Durch die bisher bearbeiteten 12 Entscheidungsvorlagen mit einem Kostenumfang von brutto ca. **520.790,52 €** stiegen die Gesamtbaukosten (KGR 200 – 600) auf ca. **23.193.476,56 €** brutto an.

Kostenentwicklung

Die vorgenannten Kosten aus der Kostenberechnung, basieren allesamt auf dem Zeitpunkt Dezember 2018. Die Kostenfortschreibung von mittlerweile über 6 Jahren beinhaltet Kostensteigerungen im Bereich der Erdarbeiten und Entsorgungskosten, ferner Material- und Lohnpreisteuerungen durch die Pandemie und den Ukrainekrieg sowie der daraus folgenden Baustoffknappheit und der Energiekostenerhöhung. Laut aktuellem Baupreisindex IV 2024 des statistischen Bundesamtes sind die Baupreise in diesem Zeitraum um **über 40%** gestiegen.

Bezogen auf die lange Bauzeit und die deutlich zeitversetzten Ausschreibungen zu Dezember 2018 prognostizierten unsere Architekten und Fachplaner in der BA-Sitzung vom 18.07.2024 eine mögliche Kostensteigerung der Gesamtbaukosten für Erweiterung und Sanierung auf ca. **26.425.851, - €** brutto.

Aufgrund aller bisherigen Vergaben und Abrechnungen, Neuvergaben nach Kündigungen bzw. Insolvenz von Firmen, sowie bisher beauftragter Nachträge und Kleinaufträge gehen wir aktuell von Gesamtbaukosten für die Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahme von ca. **27.344.400, - €** brutto aus, was mit ca. **4.150.924, - €** brutto einer Steigerung von ca. 17,9% gegenüber der fortgeschriebenen Kostenberechnung (KoBe II), basierend auf den Baupreiszahlen aus dem Dezember 2018, entspricht.

Die Werte liegen jetzt noch einmal über der prognostizierten Kostenfortschreibung vom Juli 2024 (13,9%), was einigen Mehrausgaben im Bestand und in der Tiefgarage (zusätzliche Installationskosten von Elektro- und Brandmeldeanlagen, zusätzlichen Möblierungen in Verwaltung und Aula, Mengenanpassungen beim Fassaden- und Trockenbau sowie Preissteigerungen bei der Schließanlage) geschuldet ist.

Aktuelle und weitere Terminplanung

- Die Arbeiten im Erweiterungsneubau (BA 1) sowie in allen drei Teilsanierungsabschnitten (BA 2 – 4) sind einschl. der VOB-Abnahmen abgeschlossen.
- Die Nutzungsaufnahme wurde auch formal mit den Vertretern von Bauaufsicht und Feuerwehr der Stadt AB durchgeführt. Die Schule wurde von Schülern und Lehrern seit Dezember 2024 wieder in vollem Umfang in Benutz genommen.
- Auch die Außenanlagen konnten rechtzeitig Ende März 2025 mit allen Anpflanzungen abgeschlossen und seither uneingeschränkt genutzt werden.
- Die Erneuerung der alten PV-Anlagen auf den Schulgebäudedächern sowie die Neuanlage auf dem Dach über der TG-Zufahrt wird in den kommenden Wochen noch fertiggestellt. Die Summe aller Vergabekosten lag im Rahmen des eingestellten Haushaltsansatzes von 2025.
- Die feierliche Einweihung des sanierten Schulgebäudes ist für Freitag, den 23.05.2025 geplant.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

Dr. Alexander Legler
Landrat

Christina Schmitt
Leitung Geschäftsbereich 1

Christian Gehlert
Leitung Fachbereich 12