

Beschlussvorlage

SG 3.2.1/0049/2025

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.09.2025	öffentlich

Grundschule - Aufstockung und Sanierung: Entscheidung über das 1. Auftragsvolumen

Anlagen:

Anlage_2025-09-11_Begründung 1. Ausschreibungspaket 40 %, IPROconsult GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Zusammenstellung des ersten Ausschreibungspaketes für die Aufstockung der Grundschule mit 40% der aktuellen Gesamtkosten zu.

Begründung:

Im Regelfall ist es bei Bauvorhaben der Gemeinde Pullach üblich, dass im ersten Ausschreibungspaket ein Umfang von 60% der aktuellen Gesamtbausumme ausgeschrieben wird, um eine solide Planungssicherheit für die Kostenentwicklung zu erhalten.

Aufgrund der Komplexität der Aufstockung ohne Auslagerung der Schule in Provisorien ist bei der Abwicklung der Baumaßnahme der eng gefasste Terminplan der einzelnen Gewerke unbedingt einzuhalten.

Dies erfordert eine intensive Planung des Bauablaufs und der Holzbauelemente im Vorfeld unter Berücksichtigung der werksseitigen Vorfertigungsmöglichkeiten. Aus diesen Gründen ist eine möglichst lange Vorlaufzeit für die Kapazitätsplanung sowie der Werk- und der Montageplanung des Holzbaubetriebs von Vorteil. Darüber hinaus müssen betriebsinterne Produktions- und Montageabläufe abgestimmt werden.

Zum jetzigen Stand der Werk- und Detailplanung ist es möglich, 40 % der Gesamtbaumaßnahme bzw. der Gesamtkosten mit folgenden Gewerken abzubilden (ANLAGE):

- Rohbauarbeiten
- Abbrucharbeiten und Provisorien im Bestandsgebäude
- Gerüstarbeiten
- Baustelleneinrichtung
- Holzbau- und Zimmererarbeiten für die Aufstockung (ohne Fenster)

Die Fachplanungen HLS (Heizung-Lüftung-Sanitär) und Elektro haben derzeit noch nicht die Ausschreibungsreife und sind für Februar/ März 2026 geplant. Laut Aussage des Fachplaners HLS birgt zudem eine sehr frühe Ausschreibung das Risiko von höheren Angebotspreisen mit entsprechenden Risikozuschlägen, da eine längere Wartezeit bis zur Ausführung zu Preisunsicherheiten bei den Bietern führen kann.

Aus den o.g. Gründen ist das erste Ausschreibungspaket mit einem Umfang von 60 % der Gesamtmaßnahme unter Berücksichtigung der Dringlichkeit für den Holzbau nicht darstellbar. Die Vorgehensweise, zunächst 40 % der Leistungen auszuschreiben, stellt unter den gegebenen

Rahmenbedingungen die wirtschaftlich und terminlich sinnvollste Lösung dar.

Für die Einhaltung des zeitlichen Bauablaufs ist die Freigabe des ersten Ausschreibungspaketes in Höhe von 40 % bis November 2026 essentiell.

Es ist geplant, mit der Aufstockung im Mai 2026 zu beginnen und den tragenden Holzbau mit Abdichtung bis Ende der Sommerferien 2026 fertig zu stellen, so dass im Anschluss während des Ausbaus der Aufstockung der Schulbetrieb für das Schuljahr 2026/27 möglichst reibungslos laufen kann.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin