

Beschluss-Vorlage 2018/0176 zur Sitzung am 08.05.2018
des STADTRATES

TOP 11

öffentlich

Betreff: Kinderhaus Abenteuerland; Generalsanierung und Erweiterung
- Erster Projektbericht

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2018	im Investitions-HH X 2018	Mit 2.675.000,00 Euro
--	---------------------------------	--------------------------

Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben	3651304-096100 800.000,00 € 133.869,05 €
---	--

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Stadtrates am 07. 11. 2017 wurde der Projektbeschluss für die Sanierung und Erweiterung des Kinderhauses Abenteuerland gefasst. Die Projektsumme beträgt insgesamt 2.675.000,00 €, darin enthalten sind Kosten für die Erweiterung in Höhe von 675.000,00 €.

Termine

Nach dem Projektbeschluss am 07.11.2017 konnte der Bauantrag für die Gesamtmaßnahme durch das beauftragte Architekturbüro Messmer, Germering Ende Februar 2018 bei der Stadt Germering eingereicht werden. Die Baugenehmigung ist in absehbarer Zeit zu erwarten.

Planungsaufträge

Neben dem Architekturbüro Messmer (Leistungsphasen 3 und 4 HOAI) wurden für die anstehenden Planungen folgende Fachplaner beauftragt:

Objektplanung LP 5 -8 HOAI (Werkplanung, Ausschreibung, Bauleitung):
Büro Zinner Ingenieure, München-Freiham

Technische Gebäudeausrüstung HLS:
Büro Linsmeier, München

Technische Gebäudeausstattung Elektro:
Büro Geyer & Fels, Huglfing

Brandschutz:
Büro Olivia Mayr, Miesbach

Tragwerksplanung:
Büro Prof. Feix, München

Bauphysik/Akustik/Schallschutz
Büro Müller BBM, Planegg

Küchenplanung:
Büro Glonner, Bad Wiessee

Vermessung:
Büro Schollweck, Germering

Bodengutachten:
Büro Augeon, München

Bauablauf

Bereits im Haushaltsjahr 2017 wurde die Sanierung der Heizungszentrale beschlossen, da alle weiteren Einrichtungen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung darauf aufbauen. Die Arbeiten wurden im September/Oktober 2017 beschränkt ausgeschrieben. Am 01. 12. 2017 wurde der Auftrag zur Heizungssanierung an die Firma Dandl-ÖGFA GmbH, Dachau vergeben. Die Auftragssumme beträgt 133.869,05 €.

Die Arbeiten in der Heizungszentrale begannen am 26. 03. 2018, die wesentlichen Arbeiten wurden mit dem Umschluss auf die neue Gasanbindung am 11. 04. 2018 beendet. In KW 18 (ab dem 2. Mai) fand der Rückbau des Öltanks statt. Ausstehend sind noch kleinere Isolierungsarbeiten.

Die nächsten Schritte sind der Umbau der Küche sowie die Errichtung des Anbaus. Die Werkplanung dafür ist so weit fortgeschritten, dass ab 07.05.2018 die ersten Vergabeverfahren eingeleitet werden können.

Das betrifft folgende Gewerke:

1. Küchenplanung
2. Baumeisterarbeiten (Abbruch, Rohbau Erweiterung)
3. Kanalarbeiten und Grundleitungen insgesamt
4. Sanitär- und Lüftungsarbeiten im Bereich der Küche

Angestrebt wird ein Baubeginn für die Arbeiten zum Küchenumbau sowie für die Kanal- und Erdarbeiten ab ca. Mitte Juli.

Anschließend soll der Rohbau der Erweiterung errichtet werden. Die Fertigstellung soll bis Ende 2018 sein, so dass eine Nutzungsaufnahme im Frühjahr 2019 erfolgen kann. Ab diesem Zeitpunkt beginnt dann die Sanierung der Bestandsräume. Dazu werden jeweils zwei Gruppen ihren Gruppenraum vorübergehend verlassen, und den neuen Gruppen- bzw. Gymnastikraum beziehen.

Förderung/Kosten

Für die Gesamtmaßnahme der Erweiterung und Sanierung wurde ein Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern gestellt. Bereits in 2017 genehmigte die Förderstelle einen Antrag zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn für die Sanierung der Heizzentrale. Die für die Gesamtmaßnahme in Aussicht gestellte Projektförderung beträgt rund 60 %.

Da sich die Grundstücke im Bereich möglicher Bodendenkmäler befinden, wurde ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Aufgrabung gestellt und am 06.04.2018 genehmigt. Kosten für einen üblichen Oberbodenabtrag sind in den Projektkosten enthalten. Kosten für eine Sicherung etwaiger Bodendenkmalfunde sind bisher nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die Heizungssanierung wurden auf 134.000,00€ geschätzt. Das beauftragte Angebot von 133.869, 05 € entspricht dem Kostenrahmen.

Allerdings ist es aus folgenden Gründen zu Mehrungen gekommen:

1. An Stelle des ausgeschriebenen Heizungsgeräts musste ein anderes mit einer erhöhten Heizleistung eingebaut werden, um den zusätzlichen Bedarf durch die Erweiterung abzudecken. Der Grund liegt darin, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung der Kindergartenerweiterung die Vergabeverfahren liefen.
2. Während der Bauarbeiten stellte sich heraus, dass die vorhandene Hebeanlagenpumpe defekt war und ausgetauscht werden musste.

Die Mehrkosten hierfür belaufen sich auf ca. 5.000,- €. Dies führt zu voraussichtlichen Gesamtkosten für die Sanierung der Heizzentrale von ca. 138.870,- € brutto.

Es hat sich im Zuge der Detailplanung gezeigt, dass insbesondere im Zusammenhang mit dem Umbau der Küche konstruktiv sehr aufwändige Lösungen umgesetzt werden müssen, die im Vorfeld nicht absehbar waren. Der notwendige Abbruch einer statisch tragenden Trennwand im Erdgeschoss stellt einen erheblichen Eingriff in das statische Gefüge dar. Den Ersatz bildet ein System aus Stahlträgern unter den Decken und einer Stahlstütze. Wie sehr sich dies auf die Kosten auswirkt, kann noch nicht abgeschätzt werden.

Generell können verlässliche Angaben zu den Kosten erst nach Abschluss der Vergabeverfahren gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den ersten Projektbericht zur Kenntnis.

Wilfriede Schamoni

genehmigt OB