

Beschluss-Vorlage 2019/0177 zur Sitzung am 04.06.2019
des Werkausschusses

TOP 1

öffentlich

Betreff: Anbau des Lehrschwimm-/Multifunktionsbeckens mit Eltern-Kind-Bereich an das Hallenbad;
Vorberaterung zum Projektbeschluss

Finanzielle Auswirkungen?

Ja
x

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro x

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro x

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro x

Folgekosten

x einmalig

x lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Wirtschaftsplan
2019

im Investitionsplan
2019

mit

x Euro

Sachkonto
Bereits vergeben

x

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört
x

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Ausgangslage

Da das 50 Jahre alte Lehrschwimmb Becken in der Wittelsbacher Schule nicht mehr sanierbar war und einer Erweiterung der Schule im Wege stand, wurde 2015 die Firma GMF, Neuried beauftragt, ein Bäderkonzept für das Hallenbad mit mehreren Varianten eines Lehrschwimmb Beckens zu erstellen.

Auf Basis der Vorlage 2016/0412 beschloss der Stadtrat dann am 8.11.2016 an das Hallenbad ein Lehrschwimmb Becken in Form eines Multifunktionsbeckens anzubauen. Vorzusehen war dazu die Ausbauparvariante eines Eltern-Kind-Beckens.

Wettbewerbsverfahren

In der Stadtratssitzung vom 8.11.2016 wurde auch beschlossen (Vorlage 2016/0411), einen Planungswettbewerb in Form einer europaweiten Ausschreibung durchzuführen, um ein Architekturbüro für die zu vergebenden Planungsleistungen des Projektes zu finden. Für die Vorbereitung und Ausführung des Planungswettbewerbes wurde das Büro Landherr, München beauftragt.

Nach Beschlüssen zur Bestimmung der Sachpreisrichter (Vorlage 2017/0570) und Beschlussfassung zur Auslobung (Vorlage 2017/0667) fand am 14. Sept 2017 die Sitzung des Preisgerichtes statt. Aus den abgegebenen Arbeiten ging nach einer Vorauswahl die Bietergemeinschaft Seifert Hugues Architekten GmbH, München mit Teutsch Ritz Rebmann Landschaftsarchitekten, München als erster Preisträger hervor.

Vorplanung/Kostenberechnung

Mitte 2018 wurde als Bauherrenvertreter/Projektsteuerer das Büro Maurer, Stockdorf beauftragt. Für vertragsrechtliche Fragen wurden Herr Rechtsanwalt Dr. Scholz von der Kanzlei Glock, Liphardt, Probst, München hinzugezogen.

Die erste Kostenschätzung (22.6.2018) des Architekturbüros für das Projekt lag bei 8,6 Mio.€ (netto); nicht enthalten in dieser Summe waren u.a. die Kosten für die Süd-Fassade des Bestandes sowie ein Ansatz für Kostensteigerung und Unvorhergesehenes. Dieser Betrag wurde in den Haushalts- und Wirtschaftsplan 2019ff aufgenommen.

Nach den ersten Voruntersuchungen und ersten Planungsleistungen wurde vom Büro Seifert Hugues zusammen mit den beauftragten Fachplanern eine Kostenberechnung nach DIN 276 für das Projekt erstellt und weitergeschrieben. Die Kostenberechnung vom 27.03.2019 liegt dem Sitzungsvortrag als Anlage bei. Diese Anlage ist die Zusammenfassung einer 18-seitigen Detailliste, die die Gewerke im Einzelnen beschreibt und nach Kosten bewertet.

Die Kostenberechnung gliedert das Projekt in die Bausteine A0 bis A4 und B1 bis B4 sowie den Baustein F (Fassade). Die drei Pläne zur Übersicht der Bausteine liegen dem Sitzungsvortrag bei. Die Bausteine A0 bis A4 umfassen den aus dem Wettbewerb definierten Umfang: A2 Lehrschwimmbecken, A1 Eltern-Kind-Bereich, A3 Umkleide und A4 Foyer. A0 sind allgemeine Kosten, die keinem Baustein zuzuordnen sind.

Die Bausteine B1 bis B4 umfassen Bereiche des Hallenbades, die bei einer Gesamtbetrachtung des Objektes saniert, verbessert, erweitert werden sollten. Dies muss nicht im Zuge der Bausteine A1 bis A4 erfolgen. Die Architektin rät aber dazu, zumindest den Baustein B1 zukunftsgerichtet und für das Personal mit zu verwirklichen.

Die Kostenberechnung des eigentlichen Projektes vom 27.3.2019 mit den Bausteinen A0 bis A4 (ohne Fassade/Unvorhergesehenes/Preissteigerung) liegt mit einer Summe von 10,3 Mio. € über dem bisher veranschlagten und im Haushaltsplan der Stadt abgebildeten Betrag von 8,6 Mio. € (netto).

Zu diesem Planungsstand wurde mit der Architektin vereinbart, das Projekt im Hinblick auf eine Kostenoptimierung durchzuarbeiten, also Positionen abzuwandeln oder herauszunehmen, um das „Finanzziel“ von 8,6 Mio. zu erreichen.

Die Architektin hat dies mit der Zusammenstellung „Kostenoptimierung Bausteine A1 – A4“, die als Anlage beiliegt, vorgelegt.

Bewertung der Kostenoptimierung

Die Stadtwerke haben die Positionen zur Kostenoptimierung in einer Arbeitsgruppe bewertet und mit dem Projektsteuerer abgestimmt. Dieses Papier mit den Bewertungen der einzelnen Positionen liegt dem Sitzungsvortrag ebenfalls als Anlage bei.

Zusammenfassend lässt sich hierzu feststellen:

Das Finanzziel ließe sich erreichen. Allerdings sind damit wesentliche Abstriche zu den im Wettbewerb formulierten Anforderungen und Aufgaben des Lehrschwimmbeckens verbunden:

Wichtigster Punkt diesbezüglich ist der Verzicht auf einen Hubboden und somit die Ausführung als „Lehrschwimmbecken“ mit fester Wassertiefe gleitend von 0,85m bis 1,65m. Dies schließt aber de facto wesentliche Nutzergruppen aus, oder lässt nur beschränkte Nutzungen zu; siehe dazu Bemerkungen zu „Gebäude, Pos. 17“ der Bewertungsliste.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist der Verzicht auf einen Materialaufzug für den neuen Technikbereich.

Dies ist aus Gründen des Arbeitsschutzes aus betrieblicher Sicht abzulehnen. Diese Position bedeutet aber auch eine Verbesserung für Situation im Bestand.

Einige Positionen im Bereich Lüftungstechnik erscheinen einsparbar. Allerdings vergäbe man sich damit energetische Optimierungen. Der Fachplaner für Lüftungstechnik hat die Amortisationszeit für die Optionen Lüftungsgeräte auf 12 bis 13 Jahren, beim Spülwasserbehälter auf 5 1/2 Jahren beziffert. Dazu rät er aus fachlicher Sicht „dringend und mit Nachdruck“ davon ab, diese Kosten einzusparen.

Darüber hinaus gibt es auch klare Einsparpositionen (grün in der Detailbewertung) oder Positionen, die als Sanierung des Bestandes zu sehen sind und nicht dem Neubauprojekt zuzurechnen sind.

Die Projektsteuerung hat dazu eine Gesamt-Übersichtsliste der Kosten erstellt, die als Anlage beiliegt.

Die Kosten (optimiert und bereinigt), Stand 28.5.19 liegen bei	9,466 Mio. € (netto)
Zusätzlich für Fassade:	0,456 Mio. € (netto)
Ansatz für Unvorhergesehenes (10% aus 9,466 Mio):	0,947 Mio. € (netto)
Ansatz für Kostensteigerung (3 Jahre à 3%):	0,878 Mio. € (netto)
Gesamtprojektrahmen:	11,747 Mio. € (netto)

Frau Architektin Hugues ist zur Erläuterung des Projektes und zur Beantwortung von Fragen zur Planung und zu den Kosten in der Sitzung anwesend. Zur Sitzung geladen sind ebenfalls von der Projektsteuerung bzw. Bauherrenvertretung Herr Maurer und Frau Stangl sowie Rechtsanwalt Dr. Scholz.

Projektbeschluss, weitere Beauftragung

Ziel der Beratung in dieser Werkausschusssitzung sollte sein, eine Empfehlung für den Stadtrat zu finden:

ob das Finanzziel von 8,6 Mio. € als Planungsvorgabe bestehen soll. Wenn ja, gilt es zu entscheiden, ob dann entsprechend der Kostenoptimierungsliste geplant werden soll, oder ob ggf. auf den Eltern-Kind-Bereich verzichtet werden soll.

Soll die Planung des Anbaus des Lehrschwimm-/Multifunktionsbeckens mit Eltern-Kind-Bereich weiter betrieben werden, ist ein Projektrahmen von 11,747 Mio. € (netto) notwendig

Um bis zur Beratung im Stadtrat am 2. Juli keine Zeit zu verlieren und um weitere Kostenklarheit herzustellen, sollte der Werkausschuss in der heutigen Sitzung noch folgende Leistungen für die Architektin und die Fachplaner beauftragen:

- VGV-Verfahren für die Beauftragung des Fachplaners Heizung/Lüftung/Sanitär/Bädertechnik
- Stufenweise Beauftragung des Fachplaners für Außenanlagen
- Für die Architektin die im Juni erforderlichen Leistungen der Stufe 2.
- Beauftragung der Ermittlung der Kosteneinsparung bei Entfall des Bausteins A1 (Eltern-Kind-Bereich)

Beschlussvorschlag:

1. Der Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat zum Beschluss:
Der Stadtrat beschließt das Projekt „Anbau des Lehrschwimm-/Multifunktionsbeckens mit Eltern-Kind-Bereich an das Hallenbad“ mit Projektkosten von 11,747 Mio.€ (netto). Die Verwaltung wird ermächtigt, entsprechende Haushaltsmittel in den Haushalts- und Wirtschaftsplänen 2020ff vorzusehen.
2. Der Werkausschuss ermächtigt die Verwaltung, das VgV-Verfahren für die Beauftragung des Fachplaners Heizung/Lüftung/Sanitär/Bädertechnik einzuleiten.
3. Der Werkausschuss beauftragt das Architekturbüro Seifert Hugues, München mit den im Juni erforderlichen Leistungen der Stufe 2 des Projektes.
4. Der Werkausschuss beauftragt das Büro Seifert Hugues mit der Ermittlung der Kosteneinsparung bei Entfall des Bausteins A1(Eltern-Kind-Bereich)

Schmid, Roland

genehmigt OB

00 Erdgeschoss Bausteine_50
00 Obergeschoss Bausteine_51
00 Untergeschoss Bausteine_52
72064-190527.Bewertung Kostenoptimierung SW
72064-190528.Vergleich KB-KS Hugues
Kostenaufstellung_germering_20190327
Kostenverfolgung_germering_20190507