

Beschluss-Vorlage 2019/0386 zur Sitzung am 10.12.2019
des STADTRATES

TOP 8

öffentlich

Betreff: Kinderhaus "Abenteuerland", Generalsanierung und Erweiterung
- zweiter Projektbericht und Erhöhung des Projektrahmens

Finanzielle Auswirkungen? Ja Nein

<u>Kosten laut Beschlussvorschlag:</u>	<u>Kosten der Gesamtmaßnahme</u>	<u>Folgekosten</u>
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro

Veranschlagt im Ergebnis-HH 2019	im Investitions-HH 2019	mit Euro	Produktkonto Haushaltsansatz Bereits vergeben
--	----------------------------	-------------	---

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 €. Im 1. Projektbericht vom 25.4.2018 wurde die damalige Terminsituation dargestellt sowie auf zum damaligen Zeitpunkt noch nicht bezifferbare Mehrkosten durch notwendige Abfangungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Küchenumbau hingewiesen.

Termine und Bauablauf

Die Baumaßnahme gliedert sich in einzelne Abschnitte. Bereits vor dem Projektbeschluss wurde bei der zuständigen Förderstelle innerhalb der Regierung von Oberbayern ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt und genehmigt. Dieser vorzeitige Maßnahmenbeginn im Frühjahr/Sommer 2017 betraf die zu dem Zeitpunkt dringend notwendige Sanierung der Heizzentrale. Im zweiten Bauabschnitt wurde im Juli 2018 mit dem Umbau und der Erweiterung der Küche bzw. den dafür notwendigen Vorarbeiten begonnen. Seit Juni 2019 ist die Küche wieder in Betrieb. Im September 2018 begannen die Arbeiten des dritten Teilabschnitts, der Neubau der Erweiterung. Dieser konnte zum 1. September 2019 fertiggestellt und dem Nutzer übergeben werden.

Seit August 2019 werden die Sanierungsarbeiten im Bestand während des laufenden Betriebs durchgeführt. Diese gliedern sich in mehrere Schritte, in denen die Kindergartengruppen nach einem mit der Kindergartenleitung abgesprochenen Plan ihre angestammten Räume verlassen und nach erfolgter Sanierung wieder zurückkommen. Gleichzeitig werden die Fassaden und Dächer der Bestandsgebäude umfassend saniert. Der gesamte Bauablauf erfolgt in enger Abstimmung mit der Einrichtungsleitung.

Gegenüber der eigentlichen Zeitplanung haben sich leider viele Termine verschoben.

Gründe sind u.a.

- Auflagen des Denkmalschutzes (das Grundstück befindet sich im Bereich einer Bodendenkmalverdachtsfläche),
- besondere nicht vorher erkennbare statische Sicherungsmaßnahmen,
- verzögerte Abläufe der Vergabeprozesse, u.a. bedingt durch mehrere Vergabeverfahren, welche wiederholt werden mussten, weil zur Submission keine Angebote vorlagen und dementsprechend keine Aufträge vergeben werden konnten.
- die aktuelle Marktsituation am Bau und das damit verbundene Problem, zum gewünschten Zeitpunkt fachlich geeignete Handwerker zu finden.
- Im Zusammenhang mit der Sanierung der Bestandsbereiche: wiederholte unvorhersehbare Ereignisse, welche regelmäßig mindestens Änderungen im Arbeitsablauf zur Folge hatten oder auch weitere Arbeitsschritte erforderten.

Der aktuelle Zeitplan sieht die Fertigstellung der letzten Gruppen- und Sanitärräume zum Jahresende vor. Restarbeiten im gesamten Gebäude werden dann im neuen Jahr durchgeführt, ebenso die Arbeiten im Garten bzw. die Wiederherstellung der Parksituation und des Bereichs am Birnbaumsteig.

Kostensituation und Entwicklung

Hinweise:

Für die Baumaßnahme gelten die Richtlinien der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO), alle Aufträge wurden dementsprechend nach sorgfältig durchgeführten Vergabeverfahren erteilt.

Alle Mehrungen oder Minderungen beziehen sich auf die jeweiligen Kostenberechnungen der Fachplaner bzw. der Kostenschätzung der Verwaltung.

1. <u>Heizzentrale</u>	
Kostenschätzung IB Linsmeier	134.124,90 €
Schlussrechnung Fa. Dandl-ÖFFA, Dachau	<u>136.112,66 €</u>
Mehrung	1.987,76 €

Gründe:

Änderung der Heizkesselgröße wegen der geplanten Erweiterung; zum Zeitpunkt der Ausschreibung war die Erweiterung des Gebäudes noch nicht bekannt.

2. <u>Baumeister</u>	
Ausschreibung beinhaltet Arbeiten im Neu- und Altbau sowie Kanalarbeiten, Arbeiten sind noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung/LV Architekt	273.988,56 €
Auftragssumme Fa. Rogorsch & Strobl GmbH, Frieding	285.812,55 €
Auszahlungsstand	187.118,73 €

Gründe: höhere Auftragssumme bedingt durch Marktsituation

3. <u>Kücheneinrichtung</u>	
Kostenschätzung IB Glonner	91.643,09 €
Angebotssumme Fa. Voss GmbH, München	76.206,41 €
Schlussrechnung	95.219,04 €
Mehrung	3.575,95 €

Gründe: derzeitige Marktlage

4. <u>Holzbau Erweiterung</u>	
Kostenschätzung/LV Architekt	351.000,00 €
Auftragssumme Fa. Aicher GmbH, Halfing	337.510,22 €
Nachträge	24.189,19 €
Schlussrechnung Fa. Aicher GmbH, Halfing	346.903,37 €
Minderung	4.096,63 €

Gründe:

Holz-Alu-Fenster statt Holzfenster (wartungsfrei), Stahlträger für Trennwand (Kostenverschiebung aus Baumeister-LV); Mehraufwand durch zusätzliche Brandschutzanforderungen.

5. <u>Trennwände</u>	
Kostenschätzung	20.000,00 €
Schlussrechnung Fa. Nüsing, Münster	28.811,17 €
Mehrung	8.811,17 €

Gründe: Erhöhung durch Marktsituation, nicht vorhersehbare konstruktiv bedingte besondere Detail- und Anschlussausbildung, Anforderung an Schallschutz und Brandschutz.

6. <u>Maler- und Anstricharbeiten</u>	
Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	88.000,00 €
Auftragssumme Fa. Unterreitmeier, Germering	63.828,03 €
Nachtrag	20.318,06 €

Gründe: zusätzlicher Stundenaufwand wegen notwendiger Nachbesserungen durch die Arbeiten im laufenden Betrieb, erhöhter Aufwand durch Sanierungsbehandlung feuchter Stellen in Folge langjähriger Undichtigkeiten, zusätzliche Dämmmaßnahmen.

7. <u>Fliesen- und Plattenarbeiten</u>	
Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	75.000,00 €
Auftragssumme Fa. Brendel GmbH, München	119.412,61 €
Mehrung (derzeit)	44.412,61 €

Gründe: erhöhte Kosten durch Marktsituation.

8. <u>Estricharbeiten</u>	
Kostenschätzung	14.200,00 €
Auftragssumme Fa. Singhammer GmbH, Rimsting	10.342,29 €
Nachtrag	14.128,39 €
Schlussrechnung	19.888,40 €
Mehrung:	5.688,40 €

Gründe: Estricharbeiten im Bestand (entfallen z.T. bei den Fliesenarbeiten), konstruktiv bedingte Änderungen im Bodenaufbau.

9. <u>Bodenbelagsarbeiten</u>	
Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	102.000,00 €
Auftragssumme Fa. Brandl GmbH, Kehlheim	47.285,66 €
Nachtrag	1.800,00 €
Minderung (derzeit)	52.914,34 €

10. <u>Schlosserarbeiten</u>	
Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	30.904,30 €
Auftragssumme Fa. Effenberger & Schäfer, Wolfratshausen	27.304,55 €

Hinweis: weitere Schlosserarbeiten werden vermutlich im Zusammenhang mit den Außenanlagen beauftragt werden müssen.

11. <u>Schreinerarbeiten</u>	
Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	192.500,00 €
Auftragssumme Fa. Umgeher, Babenham,	118.518,05 €
Nachträge	26.521,71 €
Minderung (derzeit)	47.960,24 €

12. <u>Schreinerarbeiten Küche (Teeküche)</u>	
Kostenschätzung	4.000,00 €
Auftragssumme Fa. Hamon Küche. Gilching	5.278,00 €
Schlussrechnung	5.278,00 €
Mehrung	1.278,00 €

13. <u>Schreinerarbeiten Schränke</u>	
Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	10.000,00 €
Auftragssumme Fa. Ganslmeier, Albaching	11.243,12 €
Mehrung (derzeit)	1.243,12 €

Gründe: Vorgaben des Gesundheitsamtes (Personalumkleide) bzw. Schrank im Gruppenraum Neubau mit akustischen Eigenschaften; die Fa. Umgeher (Auftragnehmer Schreinerarbeiten) hatte keine Kapazitäten frei, daher musste eine weitere Firma beauftragt werden.

14. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Noch nicht abgeschlossen

Kostenschätzung	152.950,00 €
Auftragssumme Fa. Knodel, Germering	178.483,32 €
Nachträge	28.000,00 €
Mehrung (derzeit)	53.533,32 €

Gründe: Kostenerhöhung durch Marktsituation, Mehrungen durch fehlende Positionen im LV und unvorhergesehene zusätzliche Arbeiten wegen des insgesamt deutlich schlechteren Bauzustands als erwartet.

15. Trockenbau Küche

Kostenschätzung	5.000,00 €
Auftragssumme Fa. TRB	4.933,15 €
Nachträge	5.756,69 €
Schlussrechnung	10.698,84 €
Mehrung	5.698,84 €

Gründe: Mehrungen durch erhöhten Stundenaufwand wegen nicht vorhersehbarer Schwierigkeiten bei den Montagarbeiten, Mehrungen durch zusätzliche Verkofferungsarbeiten (Massenmehrung).

16. Trockenbau Bestandssanierung

Noch nicht abgeschlossen

Kostenschätzung	78.900,00 €
Auftragssumme Fa. WM Thermoakustik, Gilching	71.233,40 €
Nachträge	21.269,09 €
Mehrungen (derzeit)	13.602,80 €

Gründe: erhöhte Brandschutzmaßnahmen, Leitungsverkleidung, Verkleidungen der Lüftungsgeräte. Weitere Leistungen werden möglicherweise während der weiteren noch laufenden Arbeiten erforderlich werden.

17. Elektroinstallationsarbeiten

Noch nicht abgeschlossen

Kostenschätzung	216.630,00 €
Auftragssumme Fa. KOC GmbH, Gilching	257.706,07 €
Nachträge	20.984,25 €
Mehrungen (derzeit)	63.370,00 €

Gründe: Mehrkosten durch Marktlage, erhöhte Brandschutzmaßnahmen, nicht vorhersehbare Leitungsführungen, Mehraufwand durch Änderungen im Arbeitsablauf und der Ausstattung sowie nicht eingeplante Anforderungen an LAN-Versorgung im gesamten Kindergarten

18. Sanitärarbeiten

Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung IB Linsmeier	267.678,60 €
Auftragssumme Fa. Dandl-ÖGFA, Küche	55.662,25 €
Auftragssumme Fa. Pongratz, Neubau und Bestand	152.384,32 €
Minderung (derzeit)	59.632,03 €

19. Heizungsarbeiten

Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung IB Linsmeier	60.095,00 €
Auftragssumme Fa. Pongratz GmbH, Hohenwarth	35.387,48 €
Nachträge	5.972,52 €
Minderung (derzeit)	18.095,00 €

20. Heizungsarbeiten Sanierung Heizkreis 1

Noch nicht begonnen, notwendig wegen Undichtigkeiten im Bodenkanal, der Heizkreis muss zeitnah erneuert werden, da sonst mit erheblichen Schäden im Heizsystem gerechnet werden muss.

Kostenschätzung	40.000,00 €
-----------------	-------------

21. Lüftungsarbeiten

Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung IB Linsmeier	168.373,10 €
Auftragssumme Fa. Luka GmbH, München	115.326,82 €
Nachträge	71.537,65 €
Mehrung (derzeit)	18.491,37 €

Gründe:

Zusätzliche Arbeiten im Bereich der Küchenabluft, zusätzliche Abluftanlagen zur Verbesserung der Raumluft in zwei Nebenräumen (keine ausreichenden Lüftungsmöglichkeiten vorhanden).

22. Fluchttüren Küche und Büro

Noch nicht abgeschlossen	
Kostenschätzung	7.500,00 €
Auftragssumme Fa. Engelmann und Riedl	6.555,71 €
Minderung (derzeit)	944,25 €

23. Honorare und Nebenkosten KG 700

Kostenschätzung (2017)	400.000,00 €
Honorare geschätzt (11/2019)	675.000,00 €
Mehrung (derzeit)	275.000,00 €

Gründe: zusätzliche Fachplaner wurden ebenso benötigt wie weitere Untersuchungen und Gutachten, Honoraranpassung durch gestiegene Baukosten.

Im Bereich der Kostengruppen 3 und 7 ergaben sich – wie dargestellt – wesentliche Kostenerhöhungen: Für die Kostengruppe 3 begründen sich die Mehrkosten durch einen tatsächlich oft schlechteren Bauzustand als zunächst angenommen. Es ist zwar richtig, dass die Substanz des Gebäudes so gut ist, dass die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in jedem Fall einem Abbruch bzw. einem Ersatzneubau vorzuziehen war. Dennoch stellte sich heraus, dass Bauteile, welche nach stichprobenartigen Voruntersuchungen in die Kategorie „erhaltenswert“ eingestuft wurden, sich dann während der Bauarbeiten als trotzdem sanierungsbedürftig herausstellten. Das betrifft u.a. die Dachaufbauten aller Bestandsgebäude, aber auch die Heizleitungen innerhalb des Gebäudes. Ebenso mussten konstruktive Änderungen vorgenommen werden, weil die Situation vor Ort nicht den Planunterlagen entsprach. Oft waren damit auch Änderungen gegenüber den Ausschreibungen verbunden. Mehrfach stellte sich heraus, dass scheinbar funktionstüchtige Bauteile, wie z.B. abgehängte Decken nicht mehr heutigen Sicherheitsanforderungen entsprechen. Hinsichtlich der Sicherheit der Kinder wurde entschieden, diese Decken vollständig zu erneuern, nachdem z.T. mangelhafte Befestigungen festgestellt wurden. Als großes Kostenelement stellte sich auch der Brandschutz heraus. Jede Maßnahme im Bestand verletzt den Bestandsschutz und bedeutet für die Arbeiten, die heute geltenden Anforderungen an den Brandschutz zu erfüllen. Das betrifft elektrische Leitungen genauso wie Trockenbauarbeiten oder die Erfordernis bestimmter Materialien und Konstruktionen. Ähnliches gilt für den Schallschutz, auch hier sind heute geltende Anforderungen an den Schallschutz zu beachten.

Im Bereich der Kostengruppe 7 sind vor allem Kostensteigerungen durch zusätzliche Honorare von Planern entstanden, deren Leistungen im Vorfeld nicht unmittelbar bzw. im notwendigen Umfang zu erkennen waren. Das betrifft z.B. Fachplaner für Kucheneinrichtungen, Elektroinstallation, Bauphysik und Brandschutz.

Weiterhin sind deutliche Honorarsteigerungen durch erhöhten Arbeitsaufwand festzustellen. Das betrifft generell alle Honorare durch die gestiegenen anrechenbaren Kosten, aber auch Leistungsmehrungen. Hier ist z.B. das Bodengutachten für den Anbau zu nennen, da sich dieses im Bereich einer Bodendenkmalverdachtsfläche befindet. Hier waren besondere Leistungen zu erbringen. Weiterhin waren zusätzliche Schadstoffuntersuchungen erforderlich, die aber letztlich dazu dienten, den Kindergarten nach heutigen Maßstäben insgesamt schadstofffrei und nachhaltig zu sanieren, auch hinsichtlich einer klimafreundlichen Nachhaltigkeit.

Kostenübersicht nach Kostengruppen

Erweiterung und Anbau

Die Arbeiten fanden statt im Zeitraum von September 2018 bis Ende August 2019.

Die nachfolgende Übersicht stellt die geplanten und tatsächlichen Baukosten bis zur Übergabe an den Nutzer am 1. September 2019 dar.

	Projektrahmen	Kosten Stand 11/2019	Mehrung
KG 3	500.000,00 €	624.467,37 €	
KG 4	175.000,00 €	137.615,00 €	
Summe	675.000,00 €	762.082,37 €	87.082,37 €

Tatsächlich sind die Kosten der Kostengruppe 3 im Anbau um ca. 124.500 € höher als in der Kostenschätzung 2017 geplant. Vornehmlich liegen die Gründe dafür vor allem in erschwerten Umbaukosten im Zusammenhang mit dem Küchenumbau (s. 1. Projektbericht 2018). Die Kosten für diesen Teilab-

schnitt haben sich gegenüber der Kostenschätzung um 87.082,27 € erhöht. Neben den baulichen Zusatzarbeiten ist die Marktlage ein Grund für die Steigerung.

Übersicht Baukosten Gesamtmaßnahme

(Hinweis: Diese Kosten sind als gesichert zu betrachten)

	Kosten Stand 11/2019
KG 3	1.419.169,74 €
KG 4	891.074,02 €
KG 6	16.521,12 €
KG 7	675.000,00 €
Summe	3.001.764,88 €

Die Kostenübersicht zeigt, dass der Projektrahmen von 2.675 Mio € aktuell um ca. 325.000 € überschritten wird, das entspricht derzeit einer Steigerung von ca. 12 %.

Für die im kommenden Jahr geplanten Restarbeiten im Gebäude und im Außenbereich kann zum heutigen Zeitpunkt und mit den Erfahrungen der Baumaßnahme insgesamt keine sichere weitere Prognose der Kostenentwicklung getroffen werden.

Aufbauend darauf bittet die Verwaltung darum, den Projektrahmen von bisher 2,675 Mio Euro um 325.000 Euro auf 3,0 Mio Euro zu erhöhen. Entsprechende Mittel sind im Haushalt 2020 ff. einzuplanen.

Darüber hinaus ist der Haushaltsansatz 2019 für das Projekt auf Grund eines schnelleren Baufortschritts und damit einhergehender Rechnungsstellung derzeit ausgeschöpft. Für 2019 fallen noch Kosten in Höhe von 750.000 Euro an, die überplanmäßig bereitgestellt werden müssten.

Deckungsmittel hierfür stehen bei Produktkonto 3650.017100 (Investitionszuschüsse Kinderbetreuungseinrichtungen) zur Verfügung.

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 zugesagte Fördersumme beträgt voraussichtlich 1.284.000 €.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt den zweiten Projektbericht zur Kenntnis und beschließt eine Erhöhung des Projektrahmens um 325.000 Euro von bisher 2,675 Mio Euro auf 3,0 Mio Euro.

2. Der Stadtrat genehmigt die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 750.000 Euro für das Haushaltsjahr 2019 bei Produktkonto 3.6.5.1.3.0.4 .096100. Mit der vorgeschlagenen Deckung durch Minderausgaben bei Produktkonto 3.6.5.0.017100 besteht Einverständnis.

Schamoni Wilfriede

genehmigt OB