

Vorlage Nr.: GB II/451/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
Datum: 21.05.2019
Verfasser: Peters Nadine

Sanierung Bürgerhaus - Vorstellung der aktuellen Kostensituation mit Darlegung der Kostenerhöhung und Freigabe Auftragserhöhungen

Beratungsfolge:

Datum Gremium

04.06.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 24.11.2016 hat der Stadtrat für die Sanierung des Bürgerhauses, die Sanierungsstufe 1 + Stufe 2.1 (Wiederaufbau Lesegarten) inkl. der notwendigen Brandschutzmaßnahmen, sowie die Umsetzung des alternativen Lüftungskonzepts mit einem Budget von 8.928.339,55 € zur Umsetzung freigegeben.

Mit Beschluss vom 23.02.2017 hat der Stadtrat sich für den Verzicht der Ausführung der baulichen Vorhaltung für eine mögliche spätere Foyererweiterung ausgesprochen und gleichzeitig beschlossen, die Entwurfsplanung zu Gunsten der Umnutzung der Pächterwohnung anstelle der Hausmeisterwohnung anzupassen.

Mit Beschluss vom 27.07.2017 hat der Stadtrat den überarbeiteten Entwurf mit einem Budget von 9.322.254,23 € zur Umsetzung freigegeben.

Mit Beschluss vom 22.11.2018 hat der Stadtrat die nötigen prognostizierten und begründeten Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 1.442.282,95 freigegeben. Die Gesamtkosten wurden somit auf 10.764.537,18 € brutto erhöht.

Mit Kostenverfolgung vom Oktober 2018 haben die Planer eine Prognose über die Abrechnung der Baumaßnahme erstellt. Leider hat sich im Verlauf der Fertigstellung der Maßnahme gezeigt, dass die Prognosen der Planer nicht gehalten werden können und es zu weiteren Mehrkosten gekommen ist. Dies ist größtenteils mit der vorgefunden Bestandssituation zu begründen, da oftmals die vorgefunden verbaute Situation nicht den Bestandsplänen entspricht und die Ausführungen nicht fachgerecht erfolgt sind und immer wieder, speziell bei den Elektroinstallationen und damit verbunden Bauleistungen, wie Abbruch etc. Anpassungen erfolgen müssen. Des Weiteren wurden noch zusätzliche Wünsche der EDV sowie Kulturabteilung umgesetzt, da sich im Baufortschritt gezeigt hat, dass nicht wie geplant alle alten Komponenten weiter genutzt werden können, z.B. in der Anbindung der Bühnentechnik an die neue Elektroanlagen.

Hinzu kommen Anforderungen der Prüfsachverständigen und die Umsetzung von Wünschen des Bauherrn, wie z.B. der Kulturabteilung, sowie nötige provisorische Maßnahmen für die Spielzeit ab Mai 2019.

Besonders sind hier der Boden im Saal und Foyer, Erneuerung der Saalheizung sowie die Schadstoffsanierung als Kostenmehrung zu erwähnen. Des Weiteren wurden noch Maßnahmen in die Kosten mit aufgenommen, die im eigentlichen Sanierungsumgriff nicht enthalten waren, jedoch aus Sicht der Verwaltung empfohlen werden bzw. von den Nutzern wie der Kulturabteilung oder der Abteilung Umwelt gefordert.

Maßnahmen sind u.a.

- barrierefreier Zugang Bücherei
- Außenbeleuchtung Bürgerhaus
- Außenwerbung Bürgerhaus
- Busparkplatz Künstler in den Außenanlagen

Diese Kosten wurden größtenteils als pauschalierte Prognosen mit in die Kostenverfolgung aufgenommen, da die Planung noch nicht abgeschlossen bzw. erfolgt ist somit die Kosten noch nicht durch die Verwaltung geprüft werden konnten.

Mehr- bzw. Minderkosten gegenüber freigebenden Budget vom 22.11.2018 (Kostenverfolgung Stand 29.10.2018)

Hochbau KG 300: ca. 468.695,87 €

HLS KG 410 - 430+480: -1.506,67 € brutto

ELT KG 440-460: + 252.341,96 € brutto

Landschaftsbau KG 500: + 100.757,81 € brutto - siehe Beschluss vom 21.03.2019 zzgl. Mehrungen durch Abteilung Umwelt und Wünsche Kultur

Kostensteigerung Baukosten KG 300+600: ca. 820.288,97 € brutto

Durch die Anpassungen müssen auch die Kosten für KG 700 - Baunebenkosten angepasst werden. In diesen Mehrkosten sind neben den Anpassungen auch Honorar- Mehrkosten für die Planung der Freianlagen und Kostenmehrungen für nötige Sachverständige für Teilabnahmen auf Grund der Abschnittsweisen Inbetriebnahmen mit einem Kostenansatz berücksichtigt, sowie weitere nötigen Maßnahmen, wie Öllieferung Winterbauheizung, ggf. notwendiger Schließdienst etc.

Mehrung Prognose KG 700 ca. 50.000 €

Mehrkosten gesamt für KG 300-700: 870.288,97 € brutto

Auftragserhöhungen – in den Mehrkosten enthalten:

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme und auf Grund der vorgefunden Bestandsituation und nötigen Anpassungen, sowie Anpassungen in der Umsetzung der Nutzerwünsche kam und kommt es bei folgenden Gewerken zu notwendigen Nachträgen.

Raumlufttechnische Anlagen 1 – Fa. Feistl:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.09.2017 beschlossen die Fa. Feistl Lüftungs- und Klimatechnik GmbH & Co. KG aus 84051 Essenbach für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Raumlufttechnische Anlagen 1 mit einer Brutto-Auftragssumme von 63.764,65 zu beauftragen. Mit Beschluss vom 03.05.2018 hat der Bau-Planungs- und Umweltausschuss die Auftragserhöhung für die Nachträge 1-3 auf 118.902,10 € beschlossen.

Im weiteren Bauablauf wurden folgende 2 weitere Nachträge in Höhe von 11.889,14 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom IB Kinast aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 3.

Die Auftragssumme der Fa. Feistl Lüftungs- und Klimatechnik GmbH & Co. KG erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 130.791,24 € brutto. Die Mehrkosten wurden lt. Angabe IB Kinast bereits in der, in der BPU Sitzung vom 06.11.2018 und Stadtratssitzung vom 22.11.2018 dargelegten Kostenüberschreitung der Maßnahme berücksichtigt. (Kostenverfolgung Stand 29.10.2018). Die durch IB Kinast prognostizierte Abrechnungssumme für diese Gewerk beläuft sich auf voraussichtlich 148.608,14 € brutto. Hierin sind Kosten für die noch auszuführende weitere Demontage der Zuluft Restaurant im Bereich Fluchtweg Bürgerhaus enthalten.

Raumluftechnische Anlagen 2 – Fa. Prüfling :

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 beschlossen den ersten Bürgermeister Dr. Gruchmann zu ermächtigen, die Fa. Prüfling Lufttechnik GmbH aus 85521 Ottobrunn für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Raumluftechnische Anlagen 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 688.479,26 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden 13 Nachträge in Höhe von insgesamt 55.294,99 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom IB Kinast aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 3.

Die Auftragssumme der Prüfling Lufttechnik GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 743.774,25 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 781.898,45 € prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch IB Kinast prognostizierte Abrechnungssumme für dieses Gewerk beläuft sich auf voraussichtlich 748.435,53 brutto. (-33.462,92 € gegenüber Stand 29.10.2018)

Sanitär,- Heizung- und Kältetechnik 2 – Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 beschlossen den ersten Bürgermeister Dr. Gruchmann zu ermächtigen, die Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH aus 81829 München für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Sanitär,- Heizung- und Kältetechnik 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 318.979,74 zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden 12 Nachträge in Höhe von insgesamt 85.801,30 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom IB Kinast aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 4.

Die Auftragssumme der Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 413.993,00 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 387.479,74 € prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben.

Die durch IB Kinast prognostizierte Abrechnungssumme für dieses Gewerk beläuft sich auf voraussichtlich 451.617,01 brutto.

Hierin sind weitere Kosten für die Anpassung der neuen Heizung im Saal in Höhe von 37.624,00 € als Puffer enthalten. Nachdem festgestellt wurde, dass die Heizung im Saal ausgetauscht werden muss, wurde der Austausch gemäß Bestand beauftragt, also die Heizung wurde 1 zu 1 (Anzahl/Größe der Heizkörper) erneuert, da weiterhin Sitzbänke über den Heizkörpern gewünscht sind.

Gem. Wärmebedarfsrechnung deckt die vorhandene Heizleistung jedoch wie der Bestand vorher auch, nur 60% des Wärmebedarfs im Saal ab. Nach Rücksprache mit der Kulturabteilung und dem Bauunterhalt hat die vorhanden Heizleistung im Bestand in den letzten Jahren ausgereicht. Da jedoch die Hülle des Saals, durch die Sanierung des Dachs und dem Austausch der Fenster verändert wurde, kann derzeit nicht abgeschätzt werden, ob diese auch in Zukunft so wahrgenommen wird.

Die Heizung könnte durch zusätzliche große Flach-Heizkörper an den Wänden und in der Galerie ergänzt werden. Dies hätte zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch, der Saal ist fast fertiggestellt, erneute Bauarbeiten im Saal, wie Schlitzfenster von Wänden, zur Folge.

Diese Arbeiten könnten jedoch auch z. B. nach einer Testphase nachgeholt werden. So könnten man das Gebäude z.B. 1-2 Jahre beobachten um festzustellen, ob es im Winter zu kalt im Saal ist, oder die Heizung weiterhin als ausreichend erachtet wird.

Die durchzuführenden Baumaßnahmen wären dann im Großen und Ganzen die Gleichen wie zum jetzigen Zeitpunkt (Decken müssten wieder geöffnet werden, Wand- und Deckendurchbrüche erstellt, Heizleitungen verlegt,)

Sollte sich in diesem Zeitraum zeigen, dass die Heizleistung zu gering ist, kann Übergangsweise auch mit der neuen Lüftungsanlage zugeheizt werden, um die winterlichen Spitzen abzufangen. Dies ist auf Dauer jedoch nicht ökologisch.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Erweiterung der Heizung mit dem Kostenansatz von ca. 37.624,00 € vorerst (z.B. für 1-2 Jahre) zurückzustellen und zu beobachten, ob die Maßnahme notwendig ist. Durch die Rückstellung verringert sich die prognostizierte Abrechnungssumme für dieses Gewerk auf voraussichtlich 413.993,01 brutto. (+26.513,27 € gegenüber Stand 29.10.2018)

Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik – Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 beschlossen den ersten Bürgermeister Dr. Gruchmann zu ermächtigen, die Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb aus 94244 Teisnach für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik mit einer Brutto-Auftragssumme von 80.301,72 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden 5 Nachträge in Höhe von insgesamt 31.119,64 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom IB Kinast aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 5

Die Auftragssumme der Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 111.421,36 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 135.301,72 € prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben.

Die durch IB Kinast prognostizierte Abrechnungssumme für dieses Gewerk beläuft sich auf voraussichtlich 117.421,36 € brutto. (-17.880,36€ gegenüber Stand 29.10.2018)

Elektroarbeiten 1- Blitzschutz – Fa. Bavaria Blitzschutzbau GmbH

Mit Beschluss vom 24.11.2016 hat der Stadtrat für die Sanierung des Bürgerhauses, die Sanierungsstufe 1 + Stufe 2.1 (Wiederaufbau Lesegarten) inkl. der notwendigen Brandschutzmaßnahmen, sowie die Umsetzung des alternativen Lüftungskonzepts mit einem Budget von 8.928.339,55 € zur Umsetzung freigegeben.

Das Gewerk Elektroarbeiten 1 inkl. Blitzschutz war in der Kostenberechnung mit 48.719,74 € angesetzt.

Die Fa. Bavaria Blitzschutz GmbH hat mit einer Angebotssumme von 46.673,18 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben, die Beauftragung erfolgte am 22.03.2017.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden und werden u.a. aufgrund der längeren Bauzeit folgende Nachträge in Höhe von 51.346,34 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Büro Headlight aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt.

Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 6

Die Auftragssumme der Fa. Bavaria Blitzschutzbau GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 98.019,52 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 57.000 € prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben.

Die durch das Büro Headlight prognostizierte Abrechnungssumme auf Grund der längeren Miete der Baustromverteiler beläuft sich auf 115.000 € brutto. (+ 58.000 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Elektroinstallationen 3 – Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 beschlossen die Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH aus 83627 Warngau für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Elektroinstallationen 3 mit einer Brutto-Auftragssumme von 910.691,79 € zu beauftragen.

Mit Beschluss vom 06. 11.2018 hat der Bau-Planungs- und Umweltausschuss die Auftragsserhöhung für die Nachträge 1-14 auf 1.120.643,00 € beschlossen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden und werden u.a. aufgrund der vorgefunden Bestandsituation und nötigen Anpassungen, sowie weiterer Wünsche der Kultur- und IT- Abteilung folgende Nachträge in Höhe von 294.288,52 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Büro Headlight aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 7

Die Auftragssumme der ESR Elektroanlagen Stadler GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen vorbehaltlich der Prüfung der offenen + prognostizierten Nachträge somit auf 1.414.931,52 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 1.197.257,69 € prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch das Büro Headlight prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 1.414.931,52 € brutto. (+ 217.673,83 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Förderanlagen Aufzug –Fa. Osma Aufzüge Albert Schenk GmbH & Co. KG

Mit Beschluss vom 24.11.2016 hat der Stadtrat für die Sanierung des Bürgerhauses, die Sanierungsstufe 1 + Stufe 2.1 (Wiederaufbau Lesegarten) inkl. der notwendigen Brandschutzmaßnahmen, sowie die Umsetzung des alternativen Lüftungskonzepts mit einem Budget von 8.928.339,55 € zur Umsetzung freigegeben.

Das Gewerk Aufzug war in der Kostenberechnung mit 50.515,50 € € angesetzt.

Die Fa. Osma Aufzüge Albert Schenk GmbH & Co. KG hat mit einer Angebotssumme von 45.762,39 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben, die Beauftragung erfolgte am 22.09.2017.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgender Nachtrag in Höhe von 2.368,10 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Büro Headlight beauftragt:

Nachtrag 1 – Lieferung der Portalzargen und Entrauchungsöffnung 2.368,10 € brutto

Die Auftragssumme der Fa. Osma Aufzüge Albert Schenk GmbH & Co. KG erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 48.130,49 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 48.153,35 € prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben.

Die durch das Büro Headlight prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 50.521,00 € brutto, da auf Grund der längeren Bauzeit die TÜV Abnahme verschoben werden musste. (+ 2.367,65€ brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Baumeisterarbeiten 2 – Fa. Innovo Bauen & Sanieren Bau GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 beschlossen die Fa. Innovo Bauen & Sanieren Bau GmbH aus 85221 Dachau für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Baumeisterarbeiten 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 1.024.945,23 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden 13 Nachträge in Höhe von insgesamt 370.469,57 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 8

Die Auftragssumme der Fa. Innovo Bauen & Sanieren Bau GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit vorbehaltlich der Prüfung der offenen Nachträge auf 1.395.441,80 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 1.369.283,46 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 1.391.905,33 € brutto. (+22.621,87 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Trockenbau – Fa. Goldhofer Trockenbau GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 die Beauftragung der Fa. Goldhofer Trockenbau GmbH aus 82346 Andechs für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Trockenbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 169.385,79 € zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden 3 Nachträge in Höhe von insgesamt 110.192,81 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 9

Die Auftragssumme der Goldhofer Trockenbau GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit vorbehaltlich der Prüfung der offenen Nachträge auf 279.578,60 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 278.865,94 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 279.578,60 € brutto. (+712,66 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Estricharbeiten – Fa. Spoma Parkett und Ausbau GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 beschlossen die Fa. Spoma Parkett und Ausbau GmbH aus 81241 München für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Estricharbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 133.369,13 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich 2 Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 118.107,48 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt. Liste der Nachträge/ Prognose mit kurzer Begründung in Anlage 10

Die Auftragssumme der Fa. Spoma Parkett und Ausbau GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit vorbehaltlich der Prüfung der offenen Nachträge/ Prognosen auf 251.471,61 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 169.064,13 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 251.471,61 € brutto. (+82.407,48 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Fliesenarbeiten – Fa. Abel

Mit Beschluss vom 24.11.2016 hat der Stadtrat für die Sanierung des Bürgerhauses, die Sanierungsstufe 1 + Stufe 2.1 (Wiederaufbau Lesegarten) inkl. der notwendigen

Brandschutzmaßnahmen, sowie die Umsetzung des alternativen Lüftungskonzepts mit einem Budget von 8.928.339,55 € zur Umsetzung freigegeben.

Das Gewerk Fliesenarbeiten war in der Kostenberechnung mit 35.139,98 € angesetzt.

Die Fa. Fliesen Abel GmbH aus 94563 Otzing hat mit einer Angebotssumme von 48.161,09 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben, die Beauftragung erfolgte am 14.02.2018.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich gem. Prognose 4 Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 32.369,28 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt.

Liste der Nachträge/ Prognose mit kurzer Begründung in Anlage 11

Die Auftragssumme der Fa. Fliesen Abel GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit vorbehaltlich der Prüfung der offenen Nachträge/ Prognosen auf 80.530,37€ brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 65.564,84 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 80.530,37 € brutto. (+14.965,53 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Malerarbeiten - Sartori & Fuhrmann GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 25.07.2017 beschlossen die Fa. Sartori & Fuhrmann GmbH aus 88662 Hohenbrunn für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Malerarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 122.108,64 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf werden voraussichtlich gem. Prognose 2 Nachträge in Höhe von insgesamt 53.253,18 € brutto notwendig und müssen nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten beauftragt werden. Die Nachträge liegen derzeit noch nicht vor.

Stellungnahme BHIZ zur Prognose Kostenerhöhung:

„Die vollständige Erneuerung der Elektroinstallation bedingte Wandschlitz in erheblichen Ausmaß. Dadurch entstehen Mehraufwendungen durch zusätzliche Spachtel- und Beschichtungsarbeiten arbeiten welche sich im Zuge des Bauablaufes konkretisierten. Dies betrifft v.a. Bereiche mit Sichtmauerwerk. Die Kosten werden auf ca. €35.000 geschätzt. Ferner müssen abgehängte Decken in Bereichen im UG (z.B. Räume des Schützenvereins, in der Kegelbahn, Fotolabor) und EG (Flur und WC H Clubräume) geöffnet und nach dem Wiederverschließen neu malermäßig beschichtet werden. Dadurch ergibt sich eine Mengenmehrung von ca. €3.000. Für die Ausgestaltung der Deckenvoute im Foyer mit Spiegeleffekt sind zusätzliche 9.000, enthalten.“

Die Auftragssumme der Fa. Sartori & Fuhrmann GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf voraussichtlich 175.361,82 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 128.058,64 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 175.361,82 € brutto. (+47.303,18 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Schreinerarbeiten Holzfenster – Fa. Hierbeck

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.07.2018 die Beauftragung per Eilhandlung der Fa. Hierbeck aus 94508 Schöllnach für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Schreinerarbeiten Holzfenster mit einer Brutto-Auftragssumme von 418.530,74 € zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich gem. Prognose 2 Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 56.971,25 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt. Liste der Nachträge/ Prognose mit kurzer Begründung in Anlage 12

Die Auftragssumme der Fa. Hierbeck erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf voraussichtlich 475.501,99 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 462.560,74 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 475.501,99 € brutto. (+12.941,25 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Dachdeckerarbeiten 2 – Fa. Kordik + Wolf GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2018 beschlossen die Fa. Kordik + Wolf GmbH aus 82299 Türkenfeld für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Dachdeckerarbeiten 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 293.922,65 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich gem. Prognose 4 Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 63.361,81 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt.

Nachtrag 01 — Rauchabzugsöffnungen Bücherei u. Lesegarten – Forderung Brandschutz

6.783,00 € brutto

Nachtrag 02 - 04 Prognose BHIZ - liegen derzeit nicht vor.

ca. 56.578,81 € brutto

Begründung Mehrkosten BHIZ:

„Nach vorliegenden Aufmaß zum überwiegenden Teil der Arbeiten lassen sich nun Mengenmehrung exakter Feststellen als zur Prognose 2018. Diese sind v.a. durch die Ausführung von Notabdichtungen im Zuge der Erstellung der neuen Stahlbetondecke ü. Foyer und des neuen Lesegartendachs sowie durch erhöhten Abbruchmengen bei den Flachdächern, entstanden. Große TGA-Komponenten der Dachzentrale mussten über eine Öffnung im Flachdach eingebracht werden. Dies verursachte Aufwendungen für provisorische Abdeckungen und Abdichtungsmaßnahmen und wiederholtes Schließen und Öffnen der Öffnung in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen“

Die Auftragssumme der Fa. Kordik & Wolf GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf voraussichtlich 357.284,46 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 326.290,65 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 357.284,46 € brutto. (+30.993,81 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Parkettarbeiten – Fa. Brandl GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 07.11.2017 beschlossen die Fa. Brandl GmbH aus 93309 Kelheim für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Parkettarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 130.394,67 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich gem. Prognose 2 Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 39.955,62 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt.

Nachtrag 01 – Schutzbelag Saal + Foyer – Entfall bei Baumeisterarbeiten 2

30.435,62 € brutto

Nachtrag 02 – Prognose BHIZ für Massenmehrung LV

ca. 9.520,00 € brutto

Stellungnahme BHIZ:

In die Kostenprognose wurde die Leistungen des 1. Nachtragsangebotes Fa. Brandl, berücksichtigt. Als nachträgliche Leistungen fallen die Mehraufwendungen bei der Vorbereitung des Untergrundes der Saalgalerie, und die Schutzmaßnahme in Saal und Foyer, an. Die Kosten der Schutzmaßnahmen waren in der Prognose Auftrag Innovo enthalten und sind dort nun entsprechend entfallen. Zusätzliche Kosten sind für die Belegung der Wendeltreppen im Büro Bibliothek und im Clubraumbereich zu berücksichtigen, da aufgrund der veränderten Höhen der Fußbodenaufbauten die Steigungshöhen der Treppenstufen angepasst werden müssen. Ferner erfordert der unregelmäßige Untergrund aus Holzbohlen der Zuschauergalerie im Saal eine besondere Untergrundvorbereitung die erst nach Abbruch des Altbelages und nach Bewertung des Auftragnehmers festgelegt werden konnte.

Die Auftragssumme der Fa. Brandl GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf voraussichtlich 170.350,29 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 136.344,67 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 170.350,29 € brutto. (+34.005,62 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Schlosserarbeiten – Fa. Hampel und Eckstein GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.07.218 beschlossen die Fa. Hampel und Eckstein GmbH aus 85567 Grafing für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Schlosserarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 92.399,81 € zu beauftragen.

Im weiteren Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich gem. Prognose 5 Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 53.587,87 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt.

Nachtrag 01 – Gitterroste Hebeanlage, da Austausch Hebeanlage erfolgt

2.918,84 € brutto

Nachtrag 02 – Wandkonsolen für Sitzbänke über Heizung Saal und Foyer

2.840,29 € brutto

Nachtrag 03 - 05 Prognose BHIZ - liegen derzeit nicht vor.

ca. 47.828,74 € brutto

Stellungnahme BHIZ:

„In die aktuelle Kostenprognose sind verschiedene Leistungen eingeflossen, welche im Oktober 2018 noch nicht bekannt waren. Dies betrifft das Geländer im Sozialraum für den höherliegenden Bereich über dem Kleingüteraufzug, das Geländer im Außenbereich vor den Palisaden, sowie Bodenwinkel für Außentüren des Saals und Foyer, welche aufgrund der Anpassung der Fußbodenhöhe und aufgrund von Fehlstellen in bestehenden Bodenkonstruktionen, erforderlich wurden. Des Weiteren liegt inzwischen eine mündliche Mehrkostenanmeldung der Schlosserfirma zum Vordach Bühnenanlieferung vor. Die zur Wiederverwendung vorgesehenen Konstruktionsteile müssten repariert werden. Die Gläser können nicht mehr eingesetzt werden, da diese nicht den aktuellen Sicherheitsvorschriften genügen. Die Aufwendungen für das Vordach wurden in der aktuellen Prognose mit €25.000, berücksichtigt“

Die Auftragssumme der Fa. Hampel und Eckstein GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf voraussichtlich 145.987,68 € brutto. In der Kostenprognose vom 29.10.2018 waren Kosten in Höhe von 97.136,01 € brutto prognostiziert worden und vom Stadtrat in

der Sitzung vom 22.11.2018 freigegeben. Die durch BHIZ Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 145.987,68 € brutto. (+48.851,67 € brutto gegenüber Stand 29.10.2018)

Die Architekten und Fachplaner werden in der Sitzung anwesend sein und die Mehrkosten erläutern. Die aktuelle Kostenverfolgung mit den Prognosen liegt dem Beschlussantrag als Anlage bei. Die zusätzlich benötigten Mittel werden in der Mittelanmeldung für den Nachtragshaushalt 2019 berücksichtigt.

Die Maßnahme wird voraussichtlich mit den Arbeiten im August beendet, so dass die zur Verfügung stehenden Mittel nicht mehr ausreichen. Es sind Mittel in Höhe von 870.288,97 € zur Verfügung zu stellen. Damit wird die Maßnahme auf voraussichtlich 11.634.826 € festgestellt.

Dies sind ca. 30% mehr gegenüber der ersten Kostenschätzung in Höhe von 8.928.339,55 € vom 24.11.2016. Eine Freigabe von Unvorhergesehenem ist damals nicht erfolgt. 20-25% Mehrkosten sind bei der Sanierung derartiger Gebäude durchaus üblich.

Ferner hat sich die bis heute angespannte Marktsituation negativ auf die Kostenentwicklung ausgewirkt

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die nötigen Mehrkosten für KG 300-700 in Gesamthöhe von 870.288,97 € brutto freizugeben, den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen die Auftrags erhöhungen in den Gewerken zu beauftragen und die Erweiterung der Heizung Saal vorläufig zurückzustellen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Anlage 1: Kostenverfolgung mit Prognose Stand 28.05.2019

Anlage 2-12: Auflistung der Nachträge/Auftragserweiterung der Gewerke