

Vorlage Nr.: 2-BT/732/2019  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bautechnik  
Datum: 30.09.2019  
Verfasser: Schmid Friederike

---

### **Neubau eines 4-gruppigen Kinderhauses mit Wohnungen - Untere Straßäcker; Fortschreibung Gesamtkosten**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
24.10.2019	Stadtrat

---

#### **I. SACHVORTRAG:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 10.12.2015 die Projektgenehmigung erteilt und den Entwurf mit Kostenberechnung in Höhe von 6.737.836,30 € zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Mit Beschluss vom 28.01.2016 hat der Stadtrat sich für das umsetzen einer Photovoltaikanlage ausgesprochen. Damit ergibt sich zu dem Budget des Kinderhauses eine Kostenmehrung von 27.000 €. Die Gesamtkosten erhöhen sich somit auf 6.764.836,30 €.

Mit Beschluss vom 31.05.2016 hat der Stadtrat die Umsetzung eines kinderfreundlichen Bodenbelags in Höhe von 40.017,06 € freigegeben. Die Gesamtkosten wurden somit auf 6.804.853,36 € brutto erhöht.

Mit Beschluss vom 28.09.2017 hat der Stadtrat die begründeten Mehrkosten für den Neubau der Kindertagesstätte in Höhe von 303.540,00€ zugestimmt. Die Gesamtkosten wurden somit auf 7.108.393,36 € brutto erhöht.

Die Baustelle ist größtenteils abgeschlossen. Kleine Mängelbeseitigungen sind noch ausstehend und auch noch einige Schlussrechnungen, welche wir dieses Jahr noch erwarten.

Mit der Kostenverfolgung vom August 2019 haben die Planer eine Prognose über die Abrechnung der Baumaßnahme erstellt. Die Prognose der Gesamtkosten beläuft sich auf 7.863.438,44 € Die Mehrkosten sind im Wesentlichen aufgrund des Brandes und aufgrund des Verzuges Fa. Mickan; Baumeister und Fa. HAMA; Fensterbauer zurückzuführen.

Die Mehrkosten aufgrund des Brandes belaufen sich für KG 200-700 auf 690.210,86 € brutto. Davon betreffen 488.127,12 € die Baukosten (KG 200-600), 135.512,49 € die Baunebenkosten (KG 700) und 66.571,25 € die längere Vorhaltung der Containeranlagen. Von der Versicherung wurden bisher 240.000,00 € für den Brand zurückerstattet. Der Betrag, welcher tatsächlich von der Versicherung übernommen wird, liegt derzeit noch nicht vor. Die restlichen Kosten von momentan 450.210,86 € wurden dem Brandverursacher angezeigt und von dessen Schlussrechnungssumme abgezogen bzw. eingeklagt (ca. 335.000,00 €).

Die Mehrkosten aufgrund des Verzuges der Fa. Mickan und der Fa. HAMA belaufen sich auf gesamt 495.670,02 €. Hiervon sind Kosten in Höhe von 159.318,95 € auf die längere Vorhaltung der Containeranlage bzw. der Erweiterung der Containeranlage geschuldet. Bei der Fa. Hama und der Fa. Mickan werden entsprechend Einbehalte getätigt und nichts mehr ausgezahlt. Es wird eine rechtliche Überprüfung benötigt, um die Kosten korrekt aufteilen zu können. Beide Firmen haben signalisiert, zu Gesprächen bereit zu sein, um die Angelegenheit miteinander zu klären.

#### **Auftragserhöhungen – in den Mehrkosten enthalten:**

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme und auf Grund des Verzugs durch die Fa. Mickan und die Fa. Hama sowie des Brandes kam es bei folgenden Gewerken zu notwendigen Nachträgen.

#### **Sanitärtechnik – Fa. Gebrüder Peters:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2018 beschlossen die Fa. Gebrüder Peters München GmbH aus 80807 München mit den Sanitärtechnikerarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme von 202.718,09 € zu beauftragen, in der Sitzung vom 24.07.2018 die Auftragssumme um die Nachträge 1-10 auf 282.762,90 € zu erhöhen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 7 Nachträge in Höhe von 33.021,85 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom HLS-Planer Bloos Däumling Huber aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 2.

Die Auftragssumme der Gebrüder Peters erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 319.287,90 € brutto. Die Auftragssumme wurde in der Sitzung vom 24.07.2018 bereits auf eine Summe von 282.762,90 € erhöht. Die durch Bloos Däumling Huber Beratende Ingenieure für Versorgungstechnik GmbH prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 319.287,90 € brutto.

#### **Heizungstechnik – Fa. Höber**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2017 beschlossen die Fa. Höber GmbH aus 94034 Passau mit den Heizungstechnikerarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme vom 181.760,33 € zu beauftragen, in der Sitzung vom 06.11.2018 die Auftragssumme um die Nachträge 01-07 auf 257.214,87 € zu erhöhen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wird folgender Nachtrag in Höhe von 1.870,25 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom HLS-Planer Bloos Däumlich Huber aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 3.

Die Auftragssumme der Fa. Höber erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 258.482,40 € brutto. Die Auftragssumme wurde in der Sitzung vom 06.11.2018 bereits auf eine Summe von 256.612,15 € erhöht. Die durch Bloos Däumling Huber Beratende Ingenieure für Versorgungstechnik GmbH prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 258.482,40 € brutto.

#### **Lüftungstechnik – Fa. Trenker**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2017 beschlossen die Fa. Trenker GmbH aus 85718 Garching b. München mit den Lüftungstechnikerarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme vom 102.466,87 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende fünf Nachträge in Höhe von insgesamt 30.529,97 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme HLS-Planer Bloos Däumling Huber aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 4.

Die Auftragssumme der Fa. Trenker erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 132.996,84 € brutto. Die Fa. Trenker wurde in der Bau- Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 14.02.2017 mit einer Auftragssumme von 102.466,87 € brutto beauftragt. Die durch Bloos Däumling Huber Beratende Ingenieure für Versorgungstechnik GmbH prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 132.996,84 € brutto.

#### **Elektrotechnik – Fa. Gebrüder Peters**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.02.2017 beschlossen die Fa. Gebrüder Peters München GmbH aus 80807 München mit dem Gewerk Elektrotechnik für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme vom 270.810,70 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 8 Nachträge in Höhe von insgesamt 86.964,65 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme des ELT-Planers Ingenieurteam München aufgrund des Baufortschritts, der Sanierung des Brandschadens und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 5.

Die Auftragssumme der Fa. Gebrüder Peters erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 357.103,14 € brutto. Die Fa. Gebrüder Peters wurde in der Bau- Planung- und Umweltausschusssitzung vom 14.02.2017 mit einer Auftragssumme von 270.810,70 € brutto beauftragt. Die durch das Ingenieurteam München prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 377.775,35 € brutto, in welcher der Fachplaner zusätzlich noch eine Massenerhöhung von ca. 20.000,00 € berücksichtigt.

#### **Landschaftsbauer – Fa. Gaissmaier**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.01.2018 beschlossen die Fa. Gaissmaier aus 85356 Freising mit den Landschaftsbauarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme von 227.042,60 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 9 Nachträge in Höhe von 117.321,51 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme von „grabner huber lipp landschaftsarchitekten“ aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 6.

Die Auftragssumme der Fa. Gaissmaier erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 344.364,11 € brutto. Die Fa. Gaissmaier wurde in der Bau- Planung- und Umweltausschusssitzung vom 23.01.2018 mit einer Auftragssumme von 227.042,60 € brutto beauftragt. Die durch die „Graben Huber Lipp Landschaftsarchitekten“ prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 368.614,11 € brutto, in welcher der Fachplaner zusätzlich geschätzte Mehrkosten für Massenerhöhungen, Regieleistungen und Änderungen durch den GUVB in Höhe von 24.250,00 € berücksichtigt.

#### **Fenster und Außentüren – Fa. HAMA**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.2017 beschlossen die Fa. HAMA Alu+Holzbauwerk GmbH aus 84056 Rottenburg mit dem Gewerk Fenster und Außentüren für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto- Auftragssumme von 725.092,97 € zu beauftragen, in der Sitzung vom 06.11.2018 die Auftragssumme um die Nachträge 03 ,04 und 05 auf 827.900,49 € zu erhöhen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgender Nachtrag in Höhe von 1.286,39 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme von „Schindhelm Moser Architekten“ aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 7.

Die Auftragssumme der Fa. HAMA erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 829.186,88 € brutto. Die Auftragssumme wurde in der Sitzung vom 06.11.2018 bereits auf eine Summe von 827.900,49 € erhöht. Die durch Schindhelm Moser Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 831.840,41 € brutto. In diesen Kosten ist eine Prognose in Höhe von 2.653,53 € für die Entsorgung des Brandmülls, zusätzlicher noch nicht vollumfänglich anerkannter Regieleistungen und einem nicht beauftragten Nachtrag für die ausgleichsebene der Fugenebene aufgrund der Betontoleranzen. Die Schlussrechnungssumme der

Fa. Hama beläuft sich auf 876.848,08 €, welche allerdings noch nicht vollumfänglich geprüft wurde, da die Rechnung bisher noch nicht prüffähig ist. Es wurden Nachträge für die verschiedenen Leistungen angefordert, müssen allerdings noch geprüft werden. Eine Aussage, ob diese Leistungen gerechtfertigt sind, kann erst nach einer Prüfung erfolgen.

#### **Fassadenarbeiten – Fa. Obermeier**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.2017 beschlossen die Fa. Obermeier Holzbau GmbH aus 83093 Bad Endorf mit dem Gewerk Fassadenarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto- Auftragssumme von 188.908,92 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 8 Nachträge in Höhe von 41.436,38 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 8.

Die Auftragssumme der Fa. Obermeier erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 230.345,30 € brutto. Die Auftragssumme wurde in der Sitzung vom 06.11.2018 bereits auf eine Summe von 188.908,92 € erhöht. Die durch Schindhelm Moser Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 242.960,38 € brutto. In diesem Betrag sind die Massenerhöhungen aus der Schlussrechnungssumme in Höhe von 11.562,50 € mitberücksichtigt.

#### **Schlosser – Fa. Ihsen**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.04.2019 beschlossen die Fa. IMS Walther Metallbau GmbH & Co. KG aus 80993 München mit dem Gewerk Schlosserarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen vorbehaltlich der abschließenden Prüfung dem wirtschaftlichsten Bieter IMS Walther Metallbau GmbH & Co. KG mit einer Brutto- Auftragssumme von 148.737,33 € zu beauftragen. Es wurde entschieden, im Falle, dass die Fa. IMS Walther Metallbau GmbH & Co. KG der Prüfung nicht stand hält, das nächste Angebot mit einer Angebotssumme von 180.657,98 € brutto zu beauftragen.

Da die Firma IMS Walther Metallbau GmbH und Co. KG der Prüfung, da die nachgeforderten Unterlagen nicht Fristgerecht eingereicht wurden, nicht standgehalten hat, wurde Fa. Wilhelm Ihsen Kunstschmiede aus 82054 Sauerlach-Arget mit der Brutto-Auftragssumme von 180.657,98 € mit den Schlosserarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen beauftragt.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 11 Nachträge in Höhe von 22.290,62 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 9.

Die Auftragssumme der Fa. Ihsen erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 202.948,60 € brutto.

#### **Trockenbau – Fa. Bohle**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.09.2017 beschlossen die Fa. Bohle Innenausbau GmbH & Co. KG aus 85551 Kirchheim mit dem Gewerk Trockenbau für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto- Auftragssumme von 70.258,59 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 7 Nachträge in Höhe von 1.149,08 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 10.

Die Auftragssumme der Fa. Bohle erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 70.941,78 € brutto. Die durch Schindhelm Moser Architekten prognostizierte

Abrechnungssumme beläuft sich auf 111.921,16 € brutto. In diesen Kosten ist eine Prognose für die Bauzeitverlängerung, die Mehrkosten aus Mindermengen und Mehrkosten für das Anspachteln der Fliesenebene in Höhe von 40.979,38 € als Prognose enthalten.

#### **Beschichtung Tiefgarage – Fa. Bauschutz**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.09.2018 beschlossen die Fa. Bauschutz GmbH & Co. KG aus 85391 Allershausen mit dem Gewerk Beschichtung Tiefgarage für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto- Auftragssumme von 89.106,55 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurde folgender Nachtrag in Höhe von 40.515,93 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 11.

Die Auftragssumme der Fa. Bauschutz erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 129.622,48 € brutto. Die Schlussrechnungssumme der Fa. Bauschutz beläuft sich auf 133.014,67 € welche aufgrund zusätzlicher Massenerhöhungen erforderlich waren.

#### **Fliesenleger – Fa. Die Fliese**

Der zweite Bürgermeister hat am 16.05.2018 den Auftrag für die Fliesenarbeiten an die Fa. Die Fliese aus 85737 Ismaning mit einer Brutto-Auftragssumme von 41.945,99 € für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen erteilt.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 9 Nachträge in Höhe von 14.445,07 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Aufgrund dieser Nachträge sind wir bei diesem Gewerk über 50.000 € Auftragssumme gerutscht. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 12.

Die Auftragssumme der Fa. Die Fliese erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 56.391,06 € brutto. Die Schlussrechnungssumme beträgt bei diesem Gewerk 48.255,63 €.

#### **Holzständerwände – Fa. Neuberger**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 24.07.2018 beschlossen die Fa. Neuberger Rupert Voss & Partner aus 82024 Taufkirchen mit dem Gewerk Schreinerarbeiten – Holzverkleidung Innenwände für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme von 78.322,65 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 2 Nachträge in Höhe von 12.877,53 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts, des Verzugs durch den Brand und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 13.

Die Auftragssumme der Fa. Neuberger erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 91.200,18 € brutto. Die Schlussrechnungssumme beträgt für dieses Gewerk 82.875,88 €.

#### **Baumeister – Fa. Mickan**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 15.12.2016 beschlossen die Fa. MICKAN General-Bau-Gesellschaft Amberg mbH & Co. KG aus 92224 Amberg mit dem Gewerk Baumeisterarbeiten für den Neubau des Kinderhauses mit Wohnungen mit einer Brutto-Auftragssumme von 1.876.287,22 € zu beauftragen.

Im Zuge der Baudurchführung der Maßnahme wurden folgende 13 Nachträge in Höhe von 144.889,98 € bei diesem Gewerk notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom

Architekturbüro Schindhelm Moser aufgrund des Baufortschritts, der Sanierung des Brandes und des engen Terminplans per Eilhandlung beauftragt. Liste der Nachträge mit kurzer Begründung in Anlage 14.

Die Auftragssumme der Fa. Mickan erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 2.021.177,20 € brutto. Die durch Schindhelm Moser Architekten prognostizierte Abrechnungssumme beläuft sich auf 2.383.032,76 € brutto. In diesen Kosten ist eine Prognose für die Bauzeitverlängerung in Höhe von 361.855,56 noch enthalten. Diese Kosten wurde der Fa. Mickan zurückgewiesen, sind aber strittig und deswegen in der Kostenverfolgung eingetragen.

Die aktuelle Kostenverfolgung (Anlage 1) liegt diesem Beschluss bei, ebenso wie die Auflistung der Gesamtkosten aus dem Brand (Anlage 15) und die Auflistung zu den Verzugskosten aufgrund des Rohbauers und des Fensterbauers (Anlage 16).

Die freigegebenen Kosten durch den Beschluss des Stadtrates vom 28.09.2017 liegen bei 7.108.393,36 €. Resümierend kann festgehalten werden, dass das Budget um ca. 66.000 € mit Mehrleistungen überschritten wurde. Diese setzten sich aus der Ausstattung für die Wohnungen wie z.B. den Küchen, den Vorhangstangen und den Duschtrennungen zusammen.

Der Bau-, Planung- und Umweltausschuss fasste in seiner Sitzung vom 12.09.2019 den einstimmigen Beschluss, den Sachvortrag mit der Darstellung der Nachtragsbeauftragungen zur Kenntnis zu nehmen und dem Stadtrat zu empfehlen, der Budgeterhöhung zuzustimmen.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat folgt der Empfehlung des Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 12.09.2019 und nimmt den Sachvortrag mit der Darstellung der Nachtragsbeauftragungen zur Kenntnis und stimmt der Budgeterhöhung zu.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1: Kostenverfolgung

Anlage 2-14: Nachträge Firmen

Anlage 15. Auflistung Brandkosten

Anlage 16. Kosten Verzug Mickan-Hama