

Vorlage Nr.: GB II/462/2020  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt  
Datum: 16.09.2020  
Verfasser: Peters Nadine

---

### **Sanierung Bürgerhaus - Vorstellung der aktuellen Kostensituation und Freigabe zusätzlicher Maßnahmen**

---

Beratungsfolge:

Datum                      Gremium

22.10.2020              Stadtrat

---

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

Der Stadtrat hat bisher folgende Beschlüsse zur Sanierung des Bürgerhauses getroffen:

- **Beschluss vom 24.11.2016:** Freigabe Umsetzung 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 €.
- **Beschluss vom 23.02.2017:** Verzicht der baulichen Vorhaltung für eine mögliche spätere Foyererweiterung und Anpassung der Entwurfsplanung zu Gunsten der Umnutzung der Pächterwohnung anstelle der Hausmeisterwohnung.
- **Beschluss vom 27.07.2017:** Freigabe des überarbeiteten Entwurfs mit einem Budget von 9.322.254,23 €.
- **Beschluss vom 22.11.2018:** Freigabe Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 1.442.282,95 und somit Erhöhung der Gesamtkosten auf 10.764.537,18 € brutto.
- **Beschluss vom 27.06.2019:** Freigabe Mehrkosten für die Sanierung des Bürgerhauses für KG 300-700 in Höhe von 870.288,97 € und somit Erhöhung der Gesamtkosten auf 11.634.826,15 € brutto.

Das Budget für die KG 500 – Landschaftsbauarbeiten wurde dann mit **Beschluss des BPUs vom 23.10.2019** im Zuge der Vergabe um 55.515,87 € erhöht.

Somit steht, durch die freigebenden Mehrkosten in Höhe von insgesamt 2.762.002,47 €, für die Gesamtmaßnahme ein freigegebenes Gesamtbudget von **11.690.342,02 €** zur Verfügung.

Nach der aktuellen Prognose der Planer zeigt sich, dass das Gesamtbudget für die beschlossenen Maßnahmen voraussichtlich ausreicht.

#### **Abrechnungsprognosen Stand September 2020:**

KG 300: 5.623.052,31 €

KG 400: 3.207.084,55 €

KG 500: 275.757,81 € (Beschluss Stadtrat v. 27.06.2019) + 55.515,87 € (Beschluss BPU v. 23.10.2019)  
= 331.273,68 €

KG 600: 15.000 €

KG 700: 2.509.179,53 €

**Summe KG 300-700: 11.685.590,07 €**

**Auftragserhöhungen in den einzelnen Gewerken (in der Abrechnungsprognose enthalten)**

Im Verlauf der Maßnahme sind jedoch in mehreren Gewerken gegenüber dem Beschluss vom 27.06.2019 weitere Nachträge notwendig und per Eilhandlung wie folgt beauftragt worden. Diese sind in der Abrechnungsprognose bereist enthalten und führen zu keiner Budgeterhöhung:

**Elektroanlagen 3 – Fa. Stadler GmbH aus 83627 Warngau**

**Beschluss vom 05.06.2018:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Vergabebeschluss an die Fa. ESR Elektroanlagen Stadler GmbH aus 83627 Warngau für das Gewerk Elektroinstallationen 3 mit einer Brutto-Auftragssumme von 910.691,79 €.

**Beschluss vom 06.11.2018:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Auftragserhöhung um Nachträge 1-14 auf 1.120.643,00 € brutto.

**Beschluss vom 26.07.2019:** Stadtrat - Auftragserhöhung Nachträge 15-27 zzgl. Prognosen auf 1.414.931,52 € brutto

Die Auflistung der weiteren notwendig gewordenen und per Eilhandlung beauftragte Nachträge in Höhe von 48.693,31 € bei diesem Gewerk mit kurzer Begründung in Anlage 2.

Nach derzeitiger Prognose des Büros Headlight wird die im Beschluss vom 27.06.2019 freigegebene Auftragssumme der ESR Elektroanlagen Stadler GmbH für das Gewerk Elektroinstallationen 3 in Höhe von 1.414.931,52 € durch die Nachträge nicht überschritten.

**Raumlufttechnische Anlagen 2 – Fa. Prüfling Lufttechnik GmbH aus 85521 Ottobrunn:**

**Beschluss vom 03.05.2018:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Vergabebeschluss an die Fa. Prüfling Lufttechnik GmbH aus 85521 Ottobrunn für das Gewerk Raumlufttechnische Anlagen 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 688.479,26 €.

**Beschluss vom 26.07.2019:** Stadtrat - Auftragserhöhung Nachträge 1-15 inkl. Prognosen auf 743.774,25 € brutto

Die Auflistung der weiteren notwendig gewordenen und per Eilhandlung beauftragte Nachträge in Höhe von 3.935,50 € brutto bei diesem Gewerk mit kurzer Begründung in Anlage 3.

Die Nachträge führen zu keiner Auftragserhöhung, da die Schlussrechnung vorliegt und geprüft bei brutto 683.275,78 € endet. Damit wird die mit Beschluss vom 26.07.2019 freigebende Auftragssumme um 60.498,55 € unterschritten.

**Sanitär,- Heizung- und Kältetechnik 2 - Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH aus 81829 München:**

**Beschluss vom 24.07.2018:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Vergabebeschluss an die Fa. Fink Gebäudetechnik GmbH aus 81829 München für das Gewerk Sanitär,- Heizung- und Kältetechnik 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 318.979,74 €.

**Beschluss vom 26.07.2019:** Stadtrat - Auftragserhöhung Nachträge 1-12 inkl. Prognosen auf 413.993,00 € brutto

Die Auflistung der weiteren notwendig gewordenen und per Eilhandlung beauftragte Nachträge in Höhe von 8.469,71 € brutto bei diesem Gewerke mit kurzer Begründung in Anlage 4. Die Nachträge führen zu keiner Auftragserhöhung, da die Schlussrechnung vorliegt und geprüft bei brutto 396.286,92 € endet. Damit wird die mit Beschluss vom 26.07.2019 freigebende Auftragssumme um 17.706,08 € unterschritten.

**Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik – Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb aus 94244 Teisnach**

**Beschluss vom 03.05.2018:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Vergabebeschluss an die Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb aus 94244 Teisnach für das Gewerk Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik mit einer Brutto-Auftragssumme von 80.301,72 €.

**Beschluss vom 26.07.2019:** Stadtrat - Auftragserhöhung Nachträge 1-5 inkl. Prognosen auf 111.421,36€ brutto

Die Auflistung der weiteren notwendig gewordenen und per Eilhandlung beauftragten Nachträge in Höhe von 3.974,73 € brutto bei diesem Gewerk mit kurzer Begründung in Anlage 5.

Die Auftragssumme der Fa. Vogl Elektromeisterbetrieb erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf 115.396,09 € brutto. Die durch IB Kinast prognostizierte und im Beschluss vom 26.07.2019 freigebende Abrechnungssumme für dieses Gewerk beträgt 117.421,36 € brutto. Die Schlussrechnung liegt vor und endet geprüft bei brutto 119.941,86 €. Damit wird die mit Beschluss vom 26.07.2019 freigebende Abrechnungssumme um 2.520,50 € überschritten. Diese Überschreitung wird durch Einsparungen bei anderen Gewerken aufgefangen.

#### **Dachdeckerarbeiten 2 – Fa. Kordik + Wolf GmbH aus 82299 Türkenfeld**

**Beschluss vom 23.01.2018:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Vergabebeschluss an die Fa. Kordik + Wolf GmbH aus 82299 Türkenfeld für das Gewerk Dachdeckerarbeiten 2 mit einer Brutto-Auftragssumme von 293.922,65 €.

**Beschluss vom 26.07.2019:** Stadtrat - Auftragserhöhung Nachträge 1-4 inkl. Prognosen auf 357.284,46€ brutto

Im weiteren Bauablauf wurde 1 weiterer Nachtrag in Höhe von 49.782,35 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt.

**Nachtrag 05 – Massenmehrungen**

**49.782,35 € brutto**

Der Nachtrag führt zur keiner Auftragserhöhung, da die Schlussrechnung vorliegt und geprüft bei brutto 349.829,20 € endet. Damit wird die mit Beschluss vom 26.07.2019 freigebende Auftragssumme um 7455,26 € brutto unterschritten.

#### **Estricharbeiten – Fa. Spoma Parkett und Ausbau GmbH aus 81241 München**

**Beschluss vom 05.12.2017:** Bau- Planungs- und Umweltausschuss - Vergabebeschluss an die Fa. Spoma Parkett und Ausbau GmbH aus 81241 München für das Gewerk Estricharbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 133.369,13 €

**Beschluss vom 26.07.2019:** Stadtrat - Auftragserhöhung Nachträge 1-2 inkl. Prognosen auf 251.471,61€ brutto

Im weiteren Bauablauf wurde 1 weiterer Nachtrag in Höhe von 8.966,61 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom BHIZ Architekten aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans beauftragt.

**Nachtrag 03 – Mehrstärken Bodenaufbau Lesegarten**

**8.966,61 € brutto**

Der Nachtrag führt zur keiner Auftragserhöhung, da die Schlussrechnung vorliegt und geprüft bei brutto 172.479,26 € endet. Damit wird die mit Beschluss vom 26.07.2019 freigebende Auftragssumme um 78.992,35 € brutto unterschritten.

#### **Zusätzliche notwendige und/oder gewünschte Maßnahmen:**

Des Weiteren wurden während der Bauausführung weitere zusätzliche Maßnahmen notwendig und bereits beauftragt, sowie sind weitere Maßnahmen sinnvoll und gewünscht. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind nach derzeitigem Stand nicht durch das freigegeben Budget gedeckt und waren nicht im ursprünglichen Maßnahmenkatalog enthalten. Die Haushaltsmittel wurden jedoch in der

Mittelanmeldung für 2020 bereits berücksichtigt.

Notwendige Maßnahmen – bereits beauftragt:

**KG 300 - Hochbau:**

**Erneuerung der Kegelbahndecke im UG – Prognose ca. 33.000 €**

Nach Teil-Öffnungen der abgehängten Decke und der Holzvertäfelung im Zuge der Sanierung und Erneuerung der Heizung im Saal sowie nach einem Wasserschaden, hat sich gezeigt, dass es nicht wirtschaftlich ist, die Decken nur in Teilbereichen zu ersetzen. Daher wurde die gesamte Decke in Trockenbauweise und die Holzvertäfelung erneuert.

**KG 500 - Außenanlagen:**

**Auftragserhöhung im Gewerk Landschaftsbauarbeiten – Prognose ca. 35.000 €:**

Landschaftsbauarbeiten - Fa. Gzimi Garten- und Landschaftsbau GmbH

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 23.10.2019 beschlossen die Fa. Gzimi Garten- und Landschaftsbau GmbH aus 82140 Olching für die Sanierung Bürgerhaus mit dem Gewerk Landschaftsbauarbeiten mit einer Brutto-Auftragssumme von 315.618,39 € zu beauftragen. Im Bauablauf wurden bzw. werden voraussichtlich gem. Prognose Nachträge in Höhe von insgesamt ca. 35.000 € brutto notwendig und nach Prüfung und Stellungnahme vom Büro Prof. Kagerer aufgrund des Baufortschritts und des engen Terminplans in Eilhandlung beauftragt.

Bisher beauftragt und in Prognose enthalten:

**Nachtrag 01 – Gitterrost Eingang Restaurant**

**808,39 € brutto**

Am Eingang zum Restaurantbereich ist der bestehende Abstreifrost durch die Sanierungsarbeiten der Ausbaugewerke und des Hochbaus sehr in Mitleidenschaft gezogen und mussten ersetzt werden.

**Nachtrag 02 – Schraubfundamente für Rundbank**

**2.657,69 € brutto**

Die Rundbank an der Platane befindet sich direkt im Wurzelbereich. Die ursprünglich vorgesehenen Betonfertigfundamente würden zu massiv in den Wurzelbereich eingreifen. Im Gespräch vor Ort wurde daher eine wurzelschonendere Variante mit Schraubfundamenten beschlossen. Dadurch ist die dauerhafte Vitalität und Standsicherheit der Platane durch die Montage der Rundbank nicht bzw. kaum beeinträchtigt.

**Nachtrag 03-05** als Prognose ca. 31.000 € brutto – prognostizierten Kosten für die geänderte Ausführung des Lieferhofes - Nachträge liegen noch nicht vor.

Abrechnung: Die prognostizierte Abrechnungssumme für dieses Gewerk beläuft sich auf voraussichtlich 350.000 € brutto. Hierin sind die prognostizierten Kosten für die geänderte Ausführung des Lieferhofes in Höhe von ca. 30.000 € enthalten. Die Auftragssumme der Gzimi Garten- und Landschaftsbau GmbH erhöht sich mit diesen zusätzlichen, aber unabdingbaren Leistungen somit auf voraussichtlich 350.000 € brutto.

Notwendig, jedoch noch nicht beauftragt:

**KG 399 - Hochbau:**

**Erneuerung der gesamten Schließanlage Bürgerhaus – Prognose ca. 90.000 €**

Gem. Angabe und Rücksprache mit GB 1/Bauunterhalt soll die bestehende Schließanlage aufgrund der Sanierungs- und Umbauarbeiten, der Zutrittskontrolle und dem Alter der bestehenden Schließanlage nicht erweitert, sondern ausgetauscht werden.

**KG 400 - Haustechnik:**

**Erneuerung Unterverteilung Hausmeisterwohnung – Prognose ca. 5.000 €**

Im Zuge der Fertigstellung der Elektroarbeiten wurde festgestellt, dass der alte Unterverteiler der

Hausmeisterwohnung nicht mehr zulässig ist und daher erneuert werden muss. Dies wurde erst bei der Wiederinbetriebnahme festgestellt, da die Hausmeisterwohnung nicht im Sanierungsumfang enthalten ist.

**KG 600 – Ausstattung:****Tischbeleuchtung Lesegarten – Prognose ca. 5.000 €**

Im Zuge der Fertigstellung des Lesegartens hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Bestandsleuchten, die für den unteren Bereich des Lesegartens vorgesehen waren, nicht mehr verwendet werden können, da diese durch die lange Lagerung zwischenzeitlich defekt sind und eine Nachbestellung der Ersatzteile nicht mehr möglich ist. Daher wird für den unteren Lesegarten eine neue Beleuchtung benötigt.

**Neue Anforderungen der Kulturabteilung, die nicht Bestandteil des Planungsumfangs waren – Prognose ca. 13.000 €**

- Neue Lichtsteuerung Saal mit zusätzlichem, mobilem Touchpanel: ca. 7.800.- €
- Schlüsselschalter für die Lichtsteuerung Foyer (bisher von Kasse gesteuert): ca. 600.- €
- ELA-Lautsprecher Bürgerhaus (Ursprüngliche ELA-Lautsprecher, die von der Kulturabteilung eingelagert wurden, sind nicht mehr ausreichend vorhanden und sollen erneuert werden): ca. 4.400.-

Diese Anforderungen wurden erst mit dem Wechsel des Kulturreferenten bekannt und konnten daher vorher nicht berücksichtigt werden.

**KG700 - Baunebenkosten:**

Durch die Fortschreibung der Maßnahmen müssen auch die Honorarkosten in KG 700 - Baunebenkosten angepasst werden.

Mehrung wg. Anforderung Kulturabteilung ca. 6.000 €

Mehrungen Änderung Landschaftsbauarbeiten ca. 5.050 €

**Mehrung Prognose KG 700 ca. 11.050 €**

**Mehrkosten gesamt für die Maßnahmen die ursprünglich nicht im freigegebenen Budget enthalten waren:**

KG 300: ca. 123.000 € brutto

KG 400: ca. 5000 € brutto

KG 500: ca. 35.000 € brutto

KG 600: ca. 18000 € brutto

KG 700: ca. 11.050 € brutto

**Insgesamt KG 300-700: ca. 192.050 € brutto**

Die aktuelle Kostenverfolgung mit den Prognosen liegt dem Beschlussantrag als Anlage bei. Die zusätzlich benötigenden Mittel wurden in der Mittelanmeldung für den Haushalt 2020 berücksichtigt und stehen somit auf der Haushaltsstelle zur Verfügung.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 einstimmig beschlossen, dem Stadtrat zu empfehlen, die nötigen Maßnahmen und die Mehrkosten für KG 300-700 in Höhe von 192.050,00 € brutto freizugeben und somit das Gesamtbudget auf 11.882.392,57 € zu erhöhen, und den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen die Aufträge und Auftragerhöhungen zu beauftragen.

**II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat beschließt die zusätzlich nötigen Maßnahmen und die Mehrkosten für KG 300-700 zur Sanierung des Bürgerhauses in Höhe von 192.050,00 € brutto freizugeben und somit das Gesamtbudget auf 11.882.392,57 € zu erhöhen, und den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen die Aufträge und Auftragserhöhungen zu beauftragen.

**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 15.09.2020

Anlage 2-5: Liste Nachträge zum Beschluss