Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

Beschlussvorlage FB 4/028/2021
TOP Nr. 14 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 5 (Stadtrat)

Gremium	*Beschluss*	*Ö-Status*	*Sitzungstag*
Bau- und Werkausschuss	**Vorberatung**	**öffentlich**	**26.10.2021**
Stadtrat	**Entscheidung**	**öffentlich**	**09.11.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:
Liegenschaften;
Kinderzentrum Am Stadion;
Neubau Kinderzentrum;
Billigung Entwurfsplanung und Kostenberechnung;
Abruf weiterer Planungsleistungen

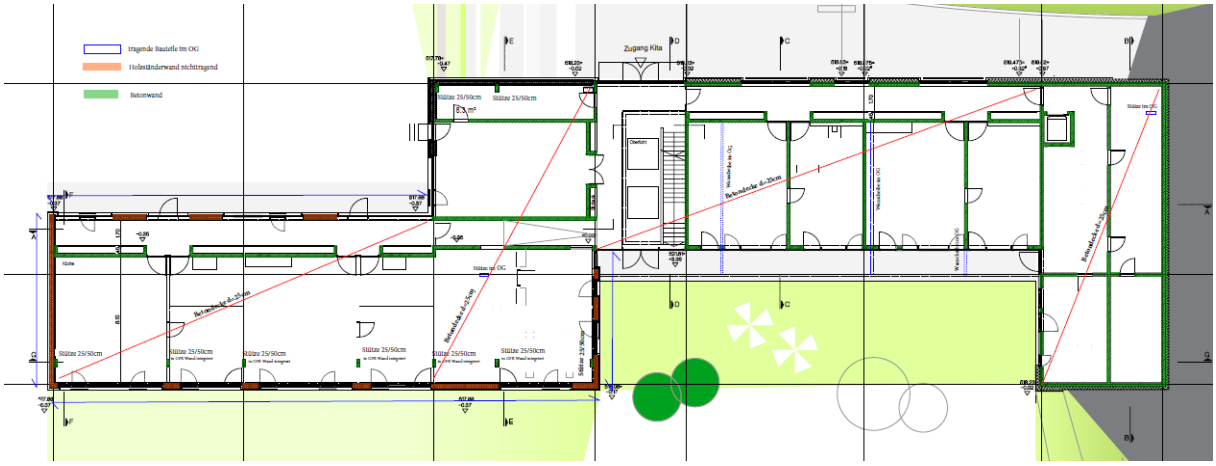
Sachverhaltsdarstellung / Begründung
Der Stadtrat beschäftigte sich zuletzt in seiner Sitzung vom 02.03.2021 mit dem Vorhaben „Neubau eines Kinderzentrums „Am Stadion“ und beschloss nach ausführlicher Diskussion die Überarbeitung der Vorentwurfsplanung in der Grundausführung mit der vorgestellten Kostenschätzung (KG 200–700) in Höhe von **7.331.480 EUR brutto** (ohne RLT-Anlage und PV-Anlage) zu billigen und Mehrkosten von **ca. 300.000 EUR** für eine Hybridholzbauweise einzuplanen. Somit wurde ein Kostenrahmen (Kostenschätzung) in Höhe von **7.631.480 EUR brutto**) gebilligt.

Zudem beschloss der Stadtrat die Räume des Chaxter weiterhin als Bestandteil der Planungen beizubehalten.

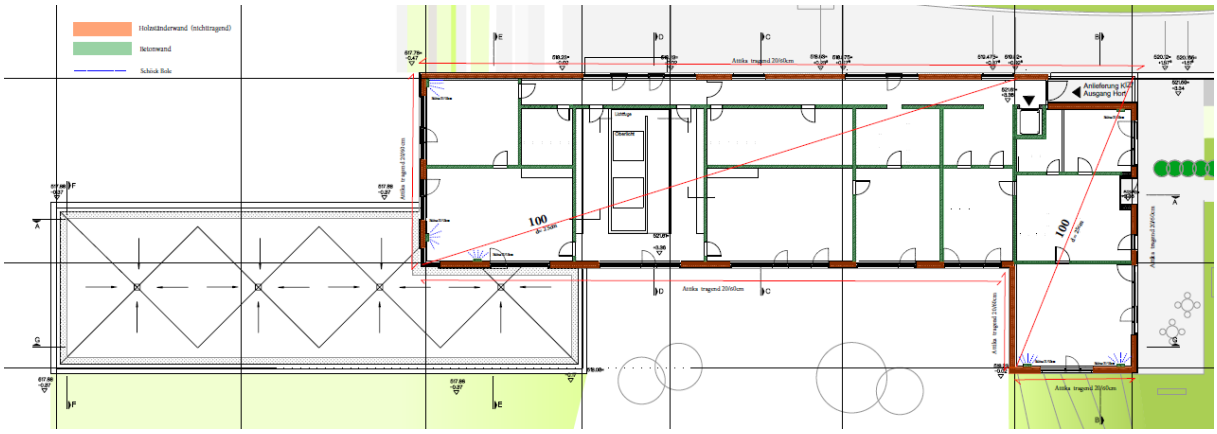
Entsprechend des Stadtratsbeschlusses wurden die Planungsleistungen der Stufe 2 (Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung) abgerufen.

Es erfolgte im Anschluss eine Varianten-Planung zur Hybridbauweise, welche im Hinblick auf die Tragwerkssituation und Bauphysik ausführlich untersucht wurden.

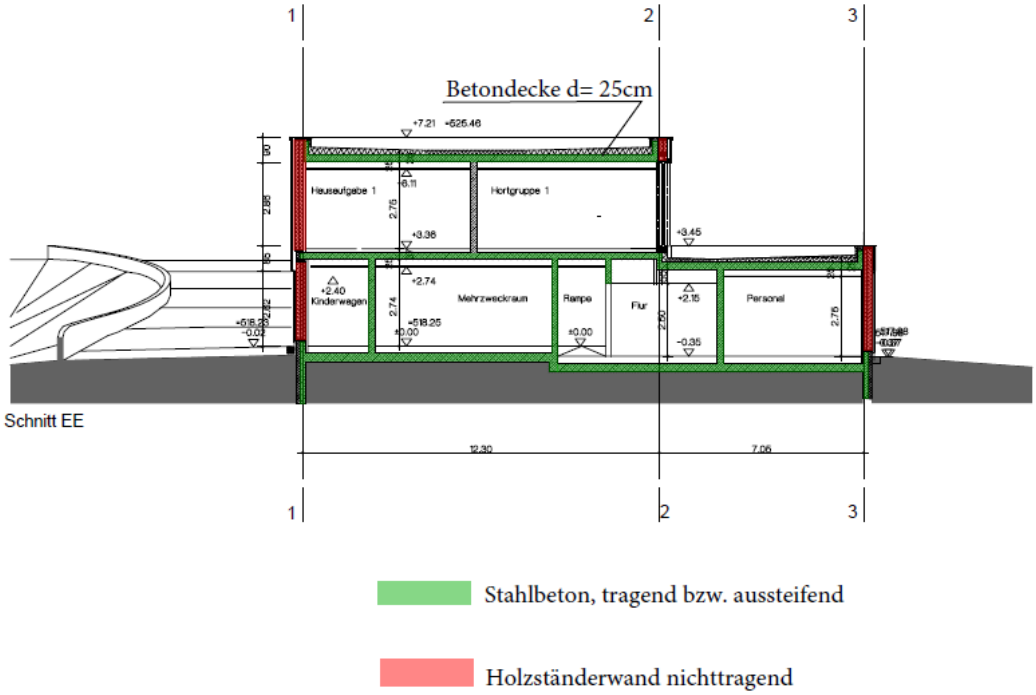
Nach Abwägung der technischen und wirtschaftlichen Auswirkungen wurde schließlich festgelegt, die Tragkonstruktion wie auch die erdberührenden Bauteile weiterhin in Stahlbeton und die Außenwände in Holzständerbauweise (nichttragend) auszuführen.



Grundriss EG



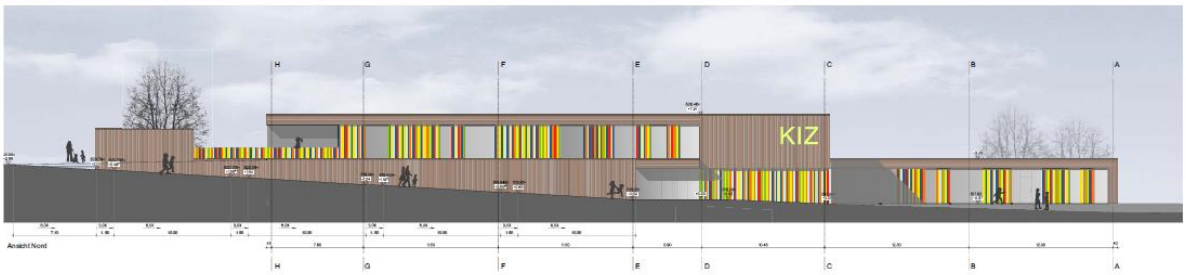
Grundriss OG

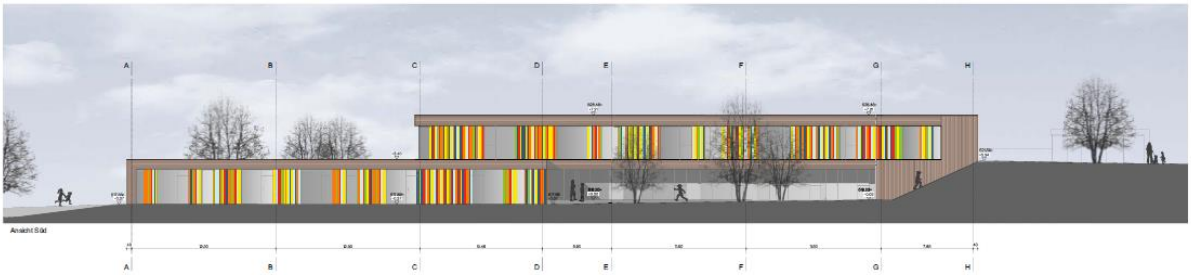


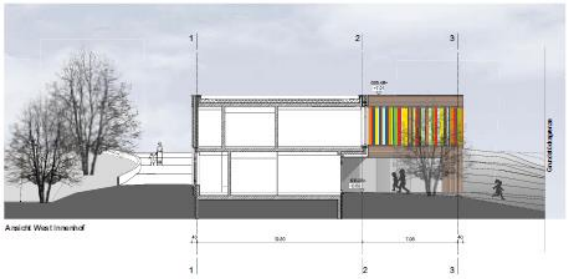
Schnitt

Bauentwurf

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurden die Gebäudegröße sowie die Fassadenöffnungen reduziert. Das äußere Erscheinungsbild (Holzfassade mit bunten Elementen) konnte erhalten bleiben.







Nachfolgende Änderungen wurden gegenüber der ersten Vorentwurfsplanung vorgenommen und entsprechend in die Entwurfsplanung übernommen:

Architektur

- Verringerung der BGF von 2.239 m² auf 1.600 m²
- Erhöhung der geschlossenen Fassadenanteile bzw. Verringerung der Fensterflächen
- Reduzierung der Auskragung im Süden (Obergeschoss)
- Außenwände in Holzständerbauweise

Technische Gebäudeausstattung Heizung, Lüftung, Sanitär

- Entfall Lüftungsanlage mit entsprechender Berücksichtigung einer notwendigen Abluftanlage
- Entfall Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR)

Technische Gebäudeausstattung Elektro

- Brandmeldeanlage als „Hausalarm“ ohne Erstinformationsstelle
- Raumoptimierung ELT-Verteiler dürfen bei der Lüftung mit platziert werden
- Entfall Ladesäulen oder Lademöglichkeiten für E-Parker (nur Leerrohr)

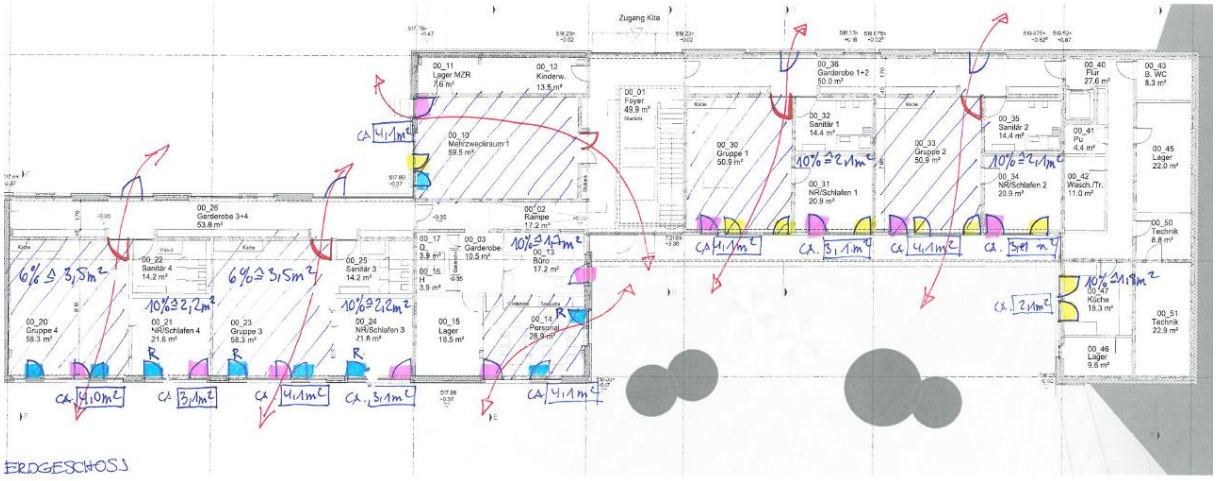
Brandschutz

- Reduzierung der Brandmeldeanlage in Art und Umfang, da das Gebäude kürzer wird (Brandwarnanlage nach DIN VDE 0826-2 ohne Aufschaltung zur Feuerwehr)
- Zwischendeckenmelder sind nur im Notwendigen Flur (OG Nord) erforderlich

Bauphysik

Da keine Lüftungsanlage verbaut werden soll, ist eine ausreichende freie Lüftung der Aufenthaltsräume über die Fensterflügel erforderlich. Um den Mindestluftwechsel zu erreichen, ist seitens des Nutzers eine Stoßlüftung als Querlüftung über die Raumtüren und gegenüberliegenden Fenster der angrenzenden Räume (analog Nachtlüftung) sicherzustellen. Das Gleiche gilt für den Chaxter-Bereich.

Der entsprechende Lüftungsplan muss vom Nutzer eingehalten werden.



Kostenübersicht

Die Gesamtkosten KG 200-700 der Kostenberechnung auf Basis der Entwurfsplanung“ liegen bei **8.361.586 EUR brutto**.

Die Kostenermittlung bildet bestmöglich den derzeitigen Stand ab. Die Kosten basieren auf dem zuletzt veröffentlichten Baupreisindex Landesamt für Statistik Bayern- August 2021.

In der Regel wird eine Rücklage zwischen 3 v.H. und 5 v.H. empfohlen, um von Zeitpunkt der Kostenberechnung bis zur Ausführung die Baupreisentwicklungen zu berücksichtigen.

Im aktuellen Marktumfeld bzw. Preisgefüge, unter dem Eindruck massiver Materialengpässe mit einhergehenden stark und schnell steigenden Baupreisen, können kaum noch verlässliche bzw. belastbare Kostenaussagen getätigt werden.

Die Marktentwicklung ist derzeit nicht vorhersehbar. Allerdings werden sich unabhängig von den bisherigen besonderen Effekten, insbesondere der Auswirkungen der Corona Pandemie und Lieferkettenstörungen, die sich ggf. beruhigen können, auch die starke Energieverteuerung (u.a. auch CO2 Bepreisung) auf die Baupreise weiter auswirken.

Daher kann keine verlässliche Aussage über einen angemessenen Mehrkostenbetrag (Rücklage) für die Kostenplanung getroffen werden.

KIZ - Kostenverfolgung					
Stand: 16.10.2021	I	II	II	III	
Kostengruppe	Kostenschätzung Vorentwurf 1	Kostenschätzung Vorentwurf 2 Grundausstattung	Kostenschätzung Vorentwurf 2 Grundausstattung + LUE I (ohne Chaxter)	Kostenschätzung Vorentwurf 2 Grundausstattung ohne LUE mit weiterer Einsparung	Kostenberechnung Vorentwurf 3 - Hybrid Grundausstattung ohne LUE und ohne PV
	12.06.2020	27.11.2020	27.11.2020	24.02.2021	08.10.2021
KG 200	174.038,64 €	98.227,00 €	98.226,17 €	98.226,17 €	88.593,00 €
KG 300	4.667.579,49 €	4.227.469,00 €	4.227.470,24 €	3.731.239,00 €	4.664.563,00 €
KG 400	2.187.976,01 €	1.362.137,00 €	1.509.935,07 €	1.338.337,00 €	1.316.710,00 €
KG 500	864.918,14 €	742.560,00 €	742.560,00 €	628.040,00 €	699.720,00 €
KG 600	224.895,00 €	180.000,00 €	180.000,59 €	84.800,59 €	100.000,00 €
KG 700	1.585.738,96 €	1.397.401,00 €	1.499.738,49 €	1.450.766,11 €	1.492.000,00 €
Sonstige bauliche Maßnahmen				300.000,00 €	
Zwischensumme I (brutto)	9.705.146,24 €	8.007.794,00 €	8.257.930,56 €	7.631.408,87 €	8.361.586,00 €
Rücklage	386.023,68 €	200.000,00 €	200.000,00 €		
Gesamt brutto	10.091.169,92 €	8.207.794,00 €	8.457.930,56 €		
Gesamt gerundet	10.100.000,00 €	8.210.000,00 €	8.500.000,00 €		

Erläuterung zu der Kostenentwicklung:

KG 200 (Herrichten und Erschließen)
Minderung, da die Erschließungskosten über Flächenwerte errechnet werden. Die Flächen sind jetzt reduziert. KG beinhaltet überwiegend Erschließungsbeiträge.

KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktion):
Die letzte Preisbasis war die Kostenschätzung vom 27.11. 2020 (Vorentwurf 2). Die am 02.03.21 vom Stadtrat verabschiedeten Kosten basieren auf der Kostenschätzung vom November 2020, jedoch mit aufgezeigten Einsparpotentialen, im Wesentlichen aufgrund von Flächenreduzierungen, zzgl. einem genehmigten Mehrkostenbetrag von ca. 300.000 EUR für die gewünschte Hybridholzbauweise.
Für die Kostenermittlung wurden sämtliche Massen neu gezogen und in die Kostenberechnung überführt. Gegenüber der fortgeschriebenen Kostenschätzung vom 24.02.2021 (3.731.239 EUR plus 300.000 EUR für die Hybridbauweise = 4.031.239 EUR) ergibt sich eine Kostensteigerung der KG 300 um 15,71 v.H.
Die Preisentwicklung für Neubauten stieg von Nov 2020 bis August 2021 über alle Gewerke um durchschnittlich 11,2 v.H., gemäß der aktuellen Veröffentlichung des Landesamtes. Davon waren die Zimmerer- und Holzbauarbeiten das Gewerk mit der größten Steigerung (Nov 20- Aug 21) mit 38 v.H.
Die Differenz der dargelegten Kostensteigerung von 15,71 v.H. zum „durchschnittlichen Anstieg“ von 11,2 v.H. ist insbesondere dem erhöhten Anteil des Gewerkes Zimmererarbeiten geschuldet.

KG 400 (Bauwerk – Technische Anlage):
Die vorgestellte Kostenberechnung enthält keinen Kostenansatz für die PV-Anlage sowie RLT-Anlage (wegen Vergleichbarkeit zum Vorentwurf und Kostenschätzung vom 24.02.2021).

Die Kosten für die Elektrotechnische Anlage sind gegenüber der Kostenschätzung um 2.000 EUR gestiegen, wobei das Gebäude jedoch kleiner geworden ist. Die Flächenreduktion und die damit verbundenen Einsparungen haben somit die Preissteigerung nahezu egalisiert.

Die Kostenreduzierungen beinhalten den Entfall der MSR-Technik. Diese wird bei der reinen Abluftanlage in dieser Dimension nicht mehr benötigt, war allerdings in der Kostenschätzung vom 24.02.2021 noch enthalten.
Für die Gewerke Heizung und Sanitär sind die Kosten gegenüber der Kostenschätzung ähnlich geblieben und die Preissteigerungen wurden durch Flächenreduktion ausgeglichen.

KG 500 (Außenanlagen Freifläche)
Die Kosten für die Außenanlagen umfassen alle Kosten für den Rückbau, die Pflasterflächen, Grünanlagen und Pflanzungen, Spielgeräte, sowie den Gehwegumbau an der Straße und das Herrichten der Parkplätze Am Stadion (ohne Kosten für die Straßenaufweitung). Gegenüber der Flächenreduzierung des Gebäudes haben sich die Flächen der Außenanlage vergrößert. Die Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung beträgt 11,41 v.H.

KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke)
Die Kostengruppe 600 beinhaltet die Kosten für die Möblierung. Für die Kindertageseinrichtung in der Grundschule wurden bereits Möbel für eine Kindergarten- und eine Krippengruppe angeschafft, sowie eine Industriespülmaschine, eine Waschmaschine und ein Trockner. Die Möbel sollen in die neue Einrichtung übernommen werden. Somit muss nur noch die Ausstattung für 4 Gruppenräume beschafft werden.

KG 700 (Baunebenkosten)
In der Kostengruppe 700 sind vorwiegend die Planungskosten der Architekten- sowie Fachplanungsleistungen enthalten. Aber auch die Kosten für die Vorbereitung der Objektplanung und allgemeine und sonstige Nebenkosten. Die Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung beruht auf dem Ansatz der Wiederholungsleistung für die Planung und auch den geänderten anrechenbaren Kosten.

Kosten bei Leistungsänderung:
Für eine Photovoltaikanlage mit 60 kWp, wie derzeit geplant, muss in der KG 400 zusätzlich ein Betrag in Höhe von 134.000 EUR brutto (72.000 € für die PV-Anlage und 62.000 € für die Unterkonstruktion zum Systemaufbau) berücksichtigt werden sowie eine Planungskostenerhöhung um ca. 21.500 EUR brutto.

Für eine mechanische Lüftungsanlage im Bereich der Kindertagesstätte (ohne Chaxter) müssen Kosten in Höhe von 233.500 EUR brutto (180.000 EUR brutto für die RLT und 53.500 EUR für die MRT Technik) berücksichtigt werden sowie eine Planungskostenerhöhung um ca. 66.500 EUR brutto.

Fördermöglichkeit
Die Förderrichtlinien für den Einbau von RLT Anlagen wurden im Sommer 2021 erneut novelliert. Somit können nun auch Anträge für den Neueinbau von RLT-Anlagen für Einrichtungen für Kinder unter 12 Jahre gestellt werden. Diese umfassen Kindertageseinrichtungen, Horte, Kindertagespflegestellen im Sinne von §§ 33 Nr. 1 und Nr. 2 des Infektionsschutzgesetzes. Mit dem Programm werden stationäre Neuanlagen gefördert, die im kombinierten reinen Zu-/Abluftbetrieb mit Wärmerückgewinnung oder im kombinierten Zu/-Abluftbetrieb mit Wärmerückgewinnung und mit einem Umluftanteil von maximal 50 Prozent betrieben werden.

Daher wird derzeit Seitens der Stadtverwaltung geprüft, ob die Bundesförderung für das Kinderzentrum noch beantragt werden kann.

Ausstattungsmöglichkeiten TGA

Stand: 16.10.2021			
Kostengruppe	**Kostenberechnung Vorentwurf 3 - Hybrid Grundausstattung ohne LUE und ohne PV**	**Kostenberechnung Vorentwurf 3 - Hybrid Ausführung mit PV**	**Kostenberechnung Vorentwurf 3 - Hybrid Ausführung mit PV und Lüftung**
	08.10.2021	**08.10.2021**	**08.10.2021**
KG 200	**88.593,00 €**	**88.593,00 €**	**88.593,00 €**
KG 300	**4.664.563,00 €**	**4.664.563,00 €**	**4.664.563,00 €**
KG 400	**1.316.710,00 €**	**1.450.710,00 €**	**1.684.210,00 €**
KG 500	**699.720,00 €**	**699.720,00 €**	**699.720,00 €**
KG 600	**100.000,00 €**	**100.000,00 €**	**100.000,00 €**
KG 700	**1.492.000,00 €**	**1.513.500,00 €**	**1.580.000,00 €**
Sonstige bauliche Maßnahmen			
Zwischensumme I (brutto)	**8.361.586,00 €**	**8.517.086,00 €**	**8.817.086,00 €**

Für das Paket „Photovoltaik“ (PV) werden zusätzliche Kosten in den KG 400 und KG 700 (Baukosten und anteilige Planungskosten von ca. 155.500 EUR brutto erforderlich. Damit schließt die Kostenberechnung mit einer Summe in Höhe von 8.517.086 EUR brutto.

Für das Zusatzpaket LUE I (Lüftungsanlage ohne „Chaxter“) werden zusätzliche Kosten in den KG 400 und KG 700 (Baukosten und anteilige Planungskosten mit voraussichtlicher Wiederholungsleistung) von ca. 300.000 EUR brutto erforderlich.

Bei Ausführung beider Technik-Pakete (Photovoltaikanlage und Lüftungsanlage) erhöht sich die Kostenberechnung für die KG 200-700 gegenüber der Grundausstattung um 455.500,00 EUR brutto von 8.361.586 EUR brutto auf brutto 8.817.086 EUR.

Hinweis: Im Zuge der Bauleitplanung wurde hinsichtlich des Thema Wasserwirtschaft festgestellt, dass das Plangebiet außerhalb der gemäß § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100) liegt und somit kein Planungsverbot (§ 78 WHG) aufgrund einer möglichen Hochwassergefahr besteht.
Allerdings wurde die Stadtverwaltung im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements unter der Führung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim darüber in Kenntnis gesetzt, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet für HQextrem liegt. Derzeit wird Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim und Landratsamt Ebersberg (Wasserrecht) geprüft, ob dieses Risiko weiterführende Auswirkungen auf die Bebauung des Grundstückes hat und eventuell Ausgleichsmaßnahmen für die Volumenverdrängung (Schaffung von Retentionsausgleichsflächen) getroffen werden müssen (zusätzliche Kosten).

Die Stadtverwaltung empfiehlt die Einrichtung einer Photovoltaikanlage sowie den Einbau einer Lüftungsanlage.

<u>Beschlussvorschlag Billigung Vorentwurf Grundausstattung</u>
Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorliegende Entwurfsplanung der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ in der Grundausführung mit der vorgestellten Kostenberechnung vom 08.10.2021 (KG 200–700) in Höhe von 8.361.586 EUR brutto zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat den Entwurf mit den vorgenannten Kosten zu billigen und die Stadtverwaltung zu beauftragen die Genehmigungsplanung in die Wege zu leiten.

<u>Beschlussvorschlag Zusatzleistung</u>
Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat zur Grundausführung der Entwurfsplanung im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ zusätzlich das Paket „Photovoltaik“ planen zu lassen und entsprechend Kosten in Höhe von 155.500 EUR brutto (für Baukosten und anteilige Planungskosten) in die Kostenberechnung aufzunehmen.

<u>Beschlussvorschlag Zusatzleistung</u>
Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat zur Grundausführung der Entwurfsplanung im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ zusätzlich das Paket „Lüftungsanlage I (ohne Chaxter)“ planen zu lassen und entsprechend Kosten in Höhe von 300.000 EUR brutto (für Baukosten und anteilige Planungskosten) in die Kostenberechnung aufzunehmen.

<u>Beschlussvorschlag Rücklage</u>
Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat entsprechende Rücklagen in Höhe von xx v.H. im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ zu bilden.

Finanzielle Auswirkungen:
☒ Ja ☐ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:
☒ Ja, positiv ☐ Ja, negativ ☐ Nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein

PV-Anlage, extensive Dachbegrünung, Kinder und keine Rinder ☺