

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

**Beschlussvorlage FB 4/002/2023
TOP Nr. 8 (Bau- und Werkausschuss)
TOP Nr. 9 (Stadtrat)**

<i>Gremium</i>	<i>Beschluss</i>	<i>Ö-Status</i>	<i>Sitzungstag</i>
Bau- und Werkausschuss	Vorberatung	öffentlich	28.03.2023
Stadtrat	Entscheidung	öffentlich	18.04.2023

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Liegenschaften;
Wohnhaus Kranzhornstraße 12 (Grafiing-Bahnhof);
Sanierung und Erweiterung des Wohngebäudes (Durchführungsbeschluss)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

In der Stadtratssitzung am 05.07.2022 wurde, nach Vorberatung im Bau- und Werkausschuss vom 28.06.2022, der Maßnahmenbeschluss zu Sanierung und Erweiterung der Kranzhornstraße 12 in Grafiing Bahnhof gefasst.

Zur Ausführung wurde Variante 1 bestimmt. Die Variante 1 beinhaltet die Generalsanierung des Bestandsgebäudes mit dem Ausbau des Dachgeschosses und somit der Schaffung von 2 neuen Wohnungen. Die Wohnraumaufteilung der Bestandswohnungen wird nicht wesentlich geändert. Mit Ausbau des Dachgeschosses entstehen fünf 2-Zimmer und drei 3-Zimmerwohnungen zwischen 60 und 70m². Damit stehen gesamt 8 Wohneinheiten mit einer beheizbaren Wohnfläche von ca. 520,4 m² zur Verfügung.

Die auf Basis des Vorentwurfs „Variante 1“ geschätzten Baukosten (KG 300 - 400) beliefen sich auf brutto 1.056.803,30 EUR (2.030,75 EUR/m²).

Inklusive Außenanlagen und Nebenkosten sowie einer Rücklage von 10 v.H. lag der geschätzte Kostenrahmen (KG 300 – 700) bei brutto 1.535.727,70 EUR (2.951,05 EUR/m²).

Grobkostenschätzung KRA Sanierung + Dachgeschossausbau				Stand: 01.06.2022	
		Menge	Einheit	kkw	Summe
KG 300					
Abbruch Dachstuhl		254	m ²	105,00 €	26.670,00 €
Dachstuhl, Dachdeckung neu		320	m ²	180,00 €	57.600,00 €
Innenverkleidung Dach,		290	m ²	150,00 €	43.500,00 €
WDVS Unipor Ziegel, Putz, Anstrich		354	m ²	250,00 €	88.500,00 €
Fenster 3-Verglasung, Kunststoff,		90	m ²	560,00 €	50.400,00 €
Dachfenster		9	St	1.800,00 €	16.200,00 €
Trockenbau DG		2	WE	20.000,00 €	40.000,00 €
Böden DG neu		124	m ²	70,00 €	8.680,00 €
Grundrissänderungen,		500	m ²	65,00 €	32.500,00 €
Malerarbeiten Wohnungen		8	We	1.500,00 €	12.000,00 €
Böden erneuern		396	m ²	80,00 €	31.680,00 €
Wohnungseingangstüren neu		8	St	1.250,00 €	10.000,00 €
Zimmertüren erneuern		35	St	430,00 €	15.050,00 €
Hauseingangstüre		1	St	4.200,00 €	4.200,00 €
Wärmedämmung Kellerdecke		254	m ²	85,00 €	21.590,00 €
Renovierung Treppenhaus		1	psch	10.000,00 €	10.000,00 €
Balkone neu		6	St	8.500,00 €	51.000,00 €
Garagentore erneuern		2	St	1.500,00 €	3.000,00 €
Renovierung Keller, Abteile neu		1	psch	17.500,00 €	17.500,00 €
Summe KG 300					540.070,00 €
KG 400					
Heizung Holzpellets-Heizkörper	KG 420	8	WE	14.500,00 €	116.000,00 €
Sanitär neu	KG 410	8	WE	15.500,00 €	124.000,00 €
Lüftung Abluft, feuchtegesteuert	KG 430	8	WE	1.500,00 €	12.000,00 €
Installation Elektro-	KG 450	8	WE	12.000,00 €	96.000,00 €
Summe KG 400					348.000,00 €
KG 500					
Aussenanlagen		1	psch	60.000,00 €	60.000,00 €
KG 700					
Baunebenkosten 24% KG 300-400 +					225.136,80 €
Summe netto					1.173.206,80 €
19% MWSt.					222.909,29 €
Summe brutto					1.396.116,09 €
Reserve für Unvorhergesehenes 10%					139.611,61 €
Summe brutto gesamt					1.535.727,70 €

Am 27.09.2022 wurde im Bau- und Werksausschuss die Vergabe der Planungsleistungen an die folgenden Fachplaner beschlossen.

Gewerk	Büro
Objektplanung	AB Aschauer&Betz
Tragwerksplanung	IB Westphal
TGA – Starkstrom, Fernmelde und IT-Anlage	IB Plan F
TGA – Sanitär, Heizung, Lüftung	IB Brand&Kallenbach
Freianlagen	AB Aschauer&Betz

Nach der Vorplanung wurde in Leistungsphase 3 die Entwurfsplanung mit Kostenberechnungen erstellt. Die Kosten für die Sanierung und Erweiterung der Kranzhornstr. 12 stellen sich wie folgt dar:

Kostenberechnung KRA Sanierung + Dachgeschossausbau				Stand: 09.03.2023	
		Menge	Einheit	kkw	Summe
KG 200 - vorbereitende Maßnahmen					
210	Verlegung/ Erneuerung TW / SW	1	psch	9.200,00 €	9.200,00 €
220	Öffentliche Erschließung	1	psch	25.929,07 €	25.929,07 €
230	Nichtöffentliche Erschließung	1	psch	3.350,00 €	3.350,00 €
Summe KG 200					38.479,07 €
KG 300					
320	Gründung Balkone	1	psch	3.900,00 €	3.900,00 €
330	Außenwände	1	psch	295.105,00 €	295.105,00 €
340	Innenwände	1	psch	116.675,00 €	116.675,00 €
350	Decken	1	psch	83.660,00 €	83.660,00 €
360	Dächer	1	psch	110.425,00 €	110.425,00 €
390	Sonstige Maßnahmen (Abbruch / Entkernung)	1	psch	123.957,00 €	123.957,00 €
Summe KG 300					733.722,00 €
KG 400					
410	Abwasseranlage	1	psch	122.092,96 €	122.092,96 €
420	Wärmeversorgungsanlage	1	psch	92.320,53 €	92.320,53 €
430	Raumlufttechn. Anlage	1	psch	20.249,92 €	20.249,92 €
440	Elektrische Anlage	1	psch	149.491,50 €	149.491,50 €
450	Kommunikation	1	psch	16.714,00 €	16.714,00 €
490	Sonstige Maßnahmen (Abbruch / Entkernung)	1	psch	11.500,00 €	11.500,00 €
Summe KG 400					412.368,91 €
KG 500					
510	Erdbau	1	psch	8.710,00 €	8.710,00 €
530	Oberbau, Deckschichtem	1	psch	21.630,00 €	21.630,00 €
540	Baukonstruktion	1	psch	15.190,00 €	15.190,00 €
550	techn Anlagen (Entwässerung)	1	psch	70.469,49 €	70.469,49 €
560	Einbauten	1	psch	11.400,00 €	11.400,00 €
570	Vegetationsflächen	1	psch	7.650,00 €	7.650,00 €
590	Sonstige Maßnahmen (Abbruch / Entkernung)	1	psch	3.600,00 €	3.600,00 €
Summe KG 500					138.649,49 €
KG 700					
Planerkosten nach Kostenberechnung vom 09.03.2023					284.839,06 €
Summe netto					1.608.058,53 €
19% MWSt.					305.531,12 €
Summe brutto					1.913.589,65 €
Reserve für Unvorhergesehenes 10%					191.358,97 €
Summe brutto gesamt					2.104.948,62 €

Der Kostenrahmen in Höhe von 1.535.727,70 EUR brutto (Stand 01.06.2022) erhöht sich um 36,1 v. H. (569.220,91 EUR brutto) auf 2.104.948,62 EUR.

Die Preissteigerung begründen sich in der aktuellen Marktpreissituation, wobei der Baupreisindex vom Januar 2023 im Vergleich zum November 2022 bereits einen Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr von 16,9 v. H. aufzeigt. Aus diesem Grund wurden auch weiterhin die 10% für Unvorhergesehenes in der Kostenberechnung belassen.

Weiterhin ist die Erneuerung der kompletten Sparten und die Entsorgung der gefundenen asbesthaltigen Böden erforderlich.

Die Wärmeversorgung soll durch Fernwärme erfolgen. Da der Aufbau der Fernwärmeversorgung in Grafing Bahnhof noch nicht im Jahr 2024 zu erwarten ist, konnten hier die Kosten für den Fernwärmehausanschluss nur geschätzt werden. Die ggf. erforderliche provisorische Wärmeversorgung der Kranzhornstr. 12 kann auf Grund des unklaren Zeitrahmens aktuell nicht beziffert werden. Erste Richtpreisangebote liegen, nur für die Technik zum Erzeugen der Wärme, bei einem jährlichen Mietpreis von ca. 25.000 EUR brutto. Diese Kosten wurden in der Kostenberechnung nicht berücksichtigt.

Weiterhin wurde eine PV-Anlage mit einer PV-Generatorleistung von 12,71 kWp (PV-Generatorfläche 60,7 m²) mit einem Wert von 20.551,00 EUR netto eingeplant. Seit dem 01.01.2023 ist beim Kauf einer PV-Anlage keine MwSt. zu entrichten. Mit der aktuellen Vergütungsregelung für Volleinspeiser in Höhe von 0,1255 EUR / kWh amortisiert sich die PV-Anlage nach voraussichtlich 14 Betriebsjahren.

Die vermiedene CO₂-Emissionen belaufen sich dabei auf kalkulierte 5.907 kg/Jahr, was zum Ausbau der erneuerbaren Energien und zur Umsetzung der Energiewende in Grafing, insbesondere der Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern beiträgt. So wird das Ziel des Landkreises „frei von fossilen und anderen endlichen Energieträgern bis 2030“ und die Wertschöpfung durch die Energieerzeugung vor Ort unterstützt.

Mit der Regierung von Oberbayern wurden bereits Gespräche geführt und die Grundrisse der Wohnungen entsprechend angepasst. Damit ergeben sich nach dem Ausbau des Dachgeschosses, fünf 2-Zimmer und drei 3-Zimmerwohnungen zwischen 60 und 70 m² mit einer beheizbaren Wohnfläche von 523,40 m². Die Förderung durch die Regierung von Oberbayern kann nach einer ersten Einschätzung mit voraussichtlich 574.000,00 EUR in der Kostenaufstellung berücksichtigt werden.

Die Förderfähigkeit nach KfW und BEG Richtlinien bezieht sich nur auf die 6 Bestandswohnungen.

Entscheidend ist, dass ein Förderhöchstbetrag von 150.000,00 EUR / Wohnung bzw. insgesamt 900.000,00 EUR erreicht werden kann. Auf Grundlage der Kostenberechnung ermittelt sich bei dem beantragten Effizienzhaus 70 EE WPB mit einer Förderquote von 40 v.H. ein Förderbetrag in Höhe von 360.000,00 EUR (Förderhöchstbetrag).

Auch die Planungskosten der energetischen Fachplanung und Baubegleitung werden bezuschusst. Mit einem Förderhöchstsatz von 50 v.H. ergibt sich aus der Auftragssumme in Höhe von 20.527,50 EUR brutto ein Förderbetrag von 10.263,75 EUR brutto.

Projektkosten nach Kostenberechnung 09.03.2023	2.104.948,62 EUR
Förderung Reg OBB	-574.000,00 EUR
BEG / KfW Förderung - Bau	-360.000,00 EUR
BEG / KfW Förderung - Planung	-10.263,75 EUR
Summe nach Abzug Förderung	1.160.684,87 EUR

Zeitlicher Rahmen:

Nach Genehmigung des Durchführungsbeschlusses durch den Stadtrat erfolgt die Ausführungsplanung, auf deren Basis die Leistungsbeschreibungen erstellt werden.

Die Gewerke Baumeisterarbeiten, Holzbau-Dachdeckung-Spenglerarbeiten, Fensterbauarbeiten, Elektroinstallationsarbeiten sowie Heizung-Lüftung-Sanitärarbeiten (Vergabepaket I) können frühestens Ende Juni/Anfang Juli 2023 ausgeschrieben werden.

Die weiteren Vergabeverfahren des Vergabepakets II - Innenausbau (Türen-, Böden-, Malerarbeiten sowie Fliesenarbeiten und Sanitärausstattung) erfolgen projektbegleitend. Für die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist ein Zeitraum von 11 Monaten angesetzt.

Der Baubeginn der Maßnahme ist für den September 2023 vorgesehen. Um entsprechend ohne zeitliche Verzögerung handeln zu können, ist ein Ermächtigungsbeschluss zur Auftragserteilung sinnvoll, da in der Sommerpause keine Sitzungen anberaunt sind. Damit kann der Vergabezuschlag ohne weitere Beschlussfassung durch das Gremium vom Ersten Bürgermeister erteilt werden. Der Stadtrat wird über die Zuschlagserteilung in der nächstmöglichen Sitzung informiert.

Beschlussvorschlag

- 1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die vorgestellte Planung für die energetische Sanierung und Erweiterung der Kranzhornstraße 12 in Grafing Bahnhof mit einem Kostenrahmen in Höhe von 2.104.948,62 EUR (brutto) zur Kenntnis und empfiehlt den Stadtrat die Durchführung der Maßnahme zu beschließen (Durchführungsbeschluss).**
- 2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Zustimmung zum Abruf der vorbehaltenen Leistungsstufen der Planungsleistungen im Rahmen der energetischen Sanierung und Erweiterung der Kranzhornstraße 12 in Grafing Bahnhof zu erteilen und die Verwaltung zu beauftragen die erforderlichen Leistungsstufen rechtzeitig vor Leistungsbeginn schriftlich abzurufen.**
- 3. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen, den Zuschlag für die Bauleistungen der Vergabepakete I - Baumeister und Vergabepaket II – Innenausbau (Türen-, Böden-, Malerarbeiten sowie Fliesenarbeiten und Sanitärausstattung) im Rahmen der energetischen Sanierung und Erweiterung der Kranzhornstraße 12 in Grafing-Bahnhof zu erteilen. Der Stadtrat wird über die Zuschlagserteilung in der nächstmöglichen Sitzung informiert. (Ermächtigungsbeschluss).**

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