

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Tagesordnung

- 1) Bekanntgaben
Antrag der Freien Wähler vom 14.06.2023 „Neuerrichtung eines Geothermiekraftwerkes in Freising“
- 2) Friedhofsatzung über die städtischen Friedhöfe
- 3) Bebauungsplan Nr. 159 "Achering Ortsmitte" sowie 43. Änderung des Flächennutzungsplans
Vorstellung des Vorentwurfs - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Reklamation des Beschlusses des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 24.05.2023
- 4) ESV - Erweiterung und Sanierung der Grundschule Vötting
 - a) Aktueller Sachstand
 - b) Erhöhung der Gesamtbaukosten
- 5) Generalsanierung Asamgebäude (Projekt P1)
 - a) Aktueller Sachstand
 - b) Erhöhung der Gesamtbaukosten
- 6) Asamplatz Süd mit Lastenaufzug, Trafogebäude und Moosachbrücke (Projekt P2)
 - a) Aktueller Sachstand
 - b) Erhöhung der Gesamtbaukosten
- 7) Berichte und Anfragen

TOP 1 Bekanntgaben

Antrag der Freien Wähler vom 14.06.2023 „Neuerrichtung eines Geothermiekraftwerkes in Freising“

Anwesend: 30

Antrag: Neuerrichtung eines Geothermiekraftwerkes in Freising

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktion der Freien Wähler Freising stellt folgenden Antrag an den Stadtrat:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Die Stadtverwaltung wird gebeten, gemeinsam mit den Stadtwerken Freising zu prüfen, ob das Freisinger Fernwärmenetz mit Wärme aus einem Geothermiekraftwerk betrieben werden kann und welcher Standort im Stadtgebiet von Freising für eines solches Geothermiekraftwerk geeignet wäre.

Hydrothermale Geothermie ist aus unserer Sicht ein wesentlicher Baustein für Wärmewende und Klimaschutz.

Begründung:

Der Ukraine-Krieg hat die fossilen Brennstoffe enorm verteuert. Um unseren Bürgerinnen und Bürgern weiterhin ein bezahlbares Angebot für Wärme machen zu können und uns gleichzeitig unabhängig von Energieunternehmen zu machen, regen wir den Umstieg auf Wärme aus einem Geothermiekraftwerk an. Bereits in den 1980er Jahren wurde über diesen Schritt nachgedacht. In unserer Nachbarstadt Erding wird bekanntlich Geothermalwasser für die Therme Erding genutzt. Aber auch Kommunen wie Poing, Unterschleißheim, Aschheim, Feldkirchen und Kirchheim setzen auf Geothermie. Dort wurde bei Bohrungen in 2600 Metern Tiefe Wasser mit 85 Grad gefunden.

Wir bitten deshalb, zu überprüfen, ob Bohrungen auf dem Stadtgebiet von Freising möglich sind und in welchen Tiefen Warmwasser mit welchen Temperaturen vorhanden wäre. Wenn sich dabei herausstellt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb eines Geothermiekraftwerkes möglich ist, bitten wir alle notwendigen Planungsschritte für ein solches Kraftwerk einzuleiten. Für weitere Informationen verweisen wir auf den Bayerischen Geothermieatlas.

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.

TOP 2 Friedhofsatzung über die städtischen Friedhöfe

Anwesend: 31

Erlass der Satzung über den städtischen Friedhof Am Wald und den städtischen Friedhof Neustift (Friedhofssatzung)

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Vorbemerkung:

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 20.05.2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“ gefasst. Aufbauend auf das Ortsteilentwicklungskonzept und den Rahmenplan Achering wurden für den Bebauungsplan folgende Ziele formuliert:

- Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Aufwertung des Ortskerns von Achering
- Sicherung des Umfeldes der Kirche
- Klärung und Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Schaffen von Wohnmöglichkeiten
- Stärkung dieses Gebiets als Dorfzentrum und städtebauliche Mitte
- Ermöglichen von Nutzungsänderungen, welche einer hochwertigen Lage im Ort gerecht werden
- Erhalt und Fortentwicklung von städtebaulich wichtigen Gebäude- und Freiraumstrukturen bei Neuordnungen von Grundstücken und Neubauten
- Realisierung von Wegeverbindungen über die Staatsstraße hinweg

Da sich von Grundstückseigentümern im Plangebiet bereits Veränderungsabsichten und Bauvorhaben abzeichneten wurde am 20.05.2020 eine Veränderungssperre für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplan-Umgriff beschlossen, um die Entwicklung des Gebietes positiv zu lenken. Die Satzung der Veränderungssperre wurde am 02.06.2020 bekannt gemacht und trat am 03.06.2020 in Kraft.

In der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 06.10.2021 wurden die Planungsziele ergänzt und wie folgt konkretisiert:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich am Bestand und der umgebenden Bebauung orientieren, jedoch auch Entwicklungsmöglichkeiten bieten.
- Als Art der baulichen Nutzung ist für die Grundstücke östlich der Staatsstraße sowie südlich der Straße Am Kirchenpoint ein Mischgebiet vorgesehen.
- Sofern bebaubare Grundstücksflächen bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, ist auf diesen Grundstücken nur gewerbliche Nutzung zulässig.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

- Wohnnutzung soll unter Berücksichtigung von Belangen des Lärmschutzes vorrangig in Baulücken ermöglicht werden.
 - Im westlichen Teil des Bebauungsplans im Anschluss an die bestehende und genehmigte Bebauung sollen Bereiche definiert werden, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, im Sinne einer angemessenen Ortsrandeingrünung und als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und Wiesenbrütergebiet.
 - Die bisher unbebauten Flächen nördlich der Kirche sollen als offene Wiesenflächen oder Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung erhalten bleiben.
 - Aus denkmalpflegerischen Belangen ist die charakteristische Alleinlage der Kirche zu schützen, ein weiteres Heranrücken der Bebauung ist zu vermeiden. Die Grundstücksfläche östlich der Kirche bis zur Grenze des Umgriff soll deshalb wieder als Grünfläche erlebbar werden. Hier soll als Pufferzone zur östlichen bestehenden bzw. genehmigten Bebauung eine öffentliche oder private Grünfläche i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden.
 - Um die Solitärwirkung der Kirche zu stärken, soll die öffentliche oder private Grünfläche auf den Grundstücksflächen südlich der Kirche als westliche Ortsabrundung fortgeführt werden. Die Bebauung soll in einer Bauflucht mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude südlich des Geltungsbereichs abschließen. So wird die Blickbeziehung der Kirche aus südlicher Richtung freigehalten.

 - Eine Ausgestaltung der Straße Am Kirchenpoint als dörflicher Straßenraum und Aufwertung des südlichen Vorplatzes der Kirche als Aufenthaltsort wird angestrebt.
 - Es sollen Festsetzungen zur Umgestaltung des Straßenraumes und des Übergangs der Staatsstraße mit einer angestrebten Fuß- und Radwegeverbindung Richtung Osten zum Isardamm getroffen werden.
- Ebenfalls in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 06.10.2021 wurde beschlossen, die ursprüngliche Veränderungssperre aufzuheben und eine erneute Veränderungssperre auf Grundlage der o.g. konkretisierten Planungsziele zu erlassen. Die Satzung über den Erlass einer erneuten Veränderungssperre für die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 159 „Achering Ortsmitte“ trat am 20.10.2021 in Kraft. Sie tritt spätestens nach Ablauf von drei Jahren nach dem ersten Inkrafttreten der Veränderungssperre außer Kraft.

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs:

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Der Bebauungsplanentwurf, auf dessen Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden soll, liegt der Beschlussvorlage bei.

Die wesentlichen städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesichtspunkte der Planung sind:

Art der Nutzung:

Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dabei soll die vorhandene Nutzungsmischung, wie sie im gesamten Ort Acherding vorhanden ist, mit mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Dienstleistungen, kleinteiligem Handel, Beherbergung und Wohnen, auch im Bereich des Bebauungsplans fortgeführt werden. Der Erhalt der unterschiedlichen Nutzungen soll zu einer Stärkung und Aufwertung des Bereichs um den Kirchenpoint als städtebaulicher Dorfkern beitragen.

Bebauung:

Eine bauliche Entwicklung und Neuordnung soll vor allem südlich der Straße Kirchenpoint sowie auf den Grundstücken östlich der Staatsstraße ermöglicht werden, also innerhalb der bereits bestehenden Bebauung.

Auf den Grundstücken östlich der Staatsstraße sollen zwei langgestreckte Gebäude entstehen, die den dörflichen Charakter widerspiegeln. Es ist dabei eine gemeinsame Erschließung von der Acherding Hauptstraße aus vorgesehen.

Südlich des Kirchenpoints handelt es sich um ein sehr großes Flurstück. Um den Eigentümern eine möglichst flexible Entwicklungsmöglichkeit für ihr Grundstück zu bieten, wird ein großflächiger, jedoch teilweise gegliederter Bauraum festgesetzt. Beispielsweise soll die bestehende Raumkante an der Einmündung des Kirchenpoints erhalten bleiben und wird durch eine Baulinie gesichert. Der Erhalt des bestehenden Gartenbaubetriebes an dieser Stelle wäre aus stadtplanerischer Sicht wünschenswert, eine Verlagerung und Erweiterung auf den westlichen Grundstücksflächen wäre jedoch ebenfalls denkbar. Auf Grund der in Acherding vorherrschenden Lärmimmissionen sowohl durch die Staatsstraße, wie auch durch den nahe gelegenen Flughafen München sieht das städtebauliche Konzept vor, dass sich entlang der Staatsstraße gewerbliche Nutzungen ansiedeln und Wohnnutzung vermehrt in den hinteren, der Straße abgewandten Bereichen, entstehen soll.

Ein städtebauliches Alleinstellungsmerkmal von Acherding ist die historisch nachvollziehbar solitäre Lage der Kirche St. Peter und Paul. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist es des-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

halb wesentliches Ziel des Bebauungsplans, das Umfeld der Kirche zu sichern und ein dichtes Heranrücken der Bebauung mit großen Kubaturen zu vermeiden. Die isolierte Lage soll durch den Erhalt der Grünstrukturen als Puffer zwischen der Kirche und der benachbarten Bebauung gestärkt werden.

Freiraum:

Die Blickbeziehungen auf die Kirche sind ein Charakteristikum für den Ort Achering, so ist die Kirche aus unterschiedlichen Richtungen weithin sichtbar. So werden am westlichen Ortsrand die bestehenden unbebauten Wiesenflächen nördlich und südlich der Kirche als schützenswerter Freiraum und als Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Die bisher unbebauten Flächen, z. T. mit schützenswertem Baumbestand, sollen als Grünflächen auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden.

Erschließung:

Mit dem Bebauungsplan sollen die Wegeverbindung und Erschließung, vor allem für den innerörtlichen Fuß- und Radverkehr verbessert werden. Die Straße Kirchenpoint soll als Haupteerschließungsweg für den Fuß- und Radverkehr von west nach ost entwickelt werden. Der Vorplatz der Kirche kann hierbei als Platz- und Aufenthaltsfläche aufgewertet werden. Durch den straßenbegleitenden Baumbestand wird der Kirchenpoint als einseitige Allee wahrgenommen. Um den Mündungsbereich zur Staatsstraße zu definieren und aufzuwerten, soll eine neue Querung, beispielsweise durch eine Mittelinsel ermöglicht werden. Im weiteren Verlauf kann eine Fuß- und Radwege-Verbindung in Richtung Osten zu den Isarauen fortgeführt werden.

Flächennutzungsplan:

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Umfeld der Bestandsbebauung westlich und östlich der Staatsstraße gemischte Baufläche dar, sowie im westlichen Bereich gewerbliche Bauflächen. Im Osten im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Westen, nördlich und südlich der Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ist eine private Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan soll nun im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden und an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. So soll künftig durch die 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Westen die Grünflächen ausgeweitet werden und die bebaubaren Bereiche als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Beschluss Nr.216/30a

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Für die Abbrucharbeiten der Turnhalle und die Entkernungsarbeiten im Bestand mussten ca. 1.500 Tonnen Beton und ca. 600 Tonnen Bauschutt entsorgt werden. Der Aushub der Baugruben der Bauteile 2 (Turnhalle und Aula) und 3 (Lernhaus) umfasst knapp 19.000 Kubikmeter Erde. Es wurden zwei etwa 15 Meter tiefe Sickerbrunnen für die Drainage gebohrt und errichtet und ca. 450 Meter Sickerrohre für die flächige Drainage unter den Neubauten verlegt. Allein für die Bodenplatte des Untergeschosses mussten ca. 1.000 Kubikmeter Beton verarbeitet werden. Bislang sind ca. 3.600 Quadratmeter Ortbetondecken für die Geschossebenen über dem UG, dem EG und dem 1. Obergeschoss sowie ca. 3.700 Quadratmeter Wandflächen betoniert worden. Je Geschoss werden ab dem Erdgeschoss 38 Stützen errichtet.

Für die Bewehrung des Betons benötigte man bislang ca. 580 Tonnen Baustahl. Um das Turnhallendach zu tragen, wurden acht Fertigteilbinder mit je ca. 27 Metern Länge und 2,60 Metern Höhe an drei Tagen per Sonderschwertransport angeliefert und mit einem Schwerlastkran in Position gehoben. Die „Betontaschen“, die die Sichtbetonträger aufnehmen, hatten dabei lediglich ein Spiel von ca. 2 Zentimetern je Seite. Die Bestandsgebäude sind nun vollständig entkernt und wurden an den statisch neuralgischen Punkten mittels Betoninjektionen im Baugrund unterfangen und teilweise bereits um die „Verwaltungsbrücke“ im 1. und 2. Obergeschoss über dem zukünftigen Haupteingang ergänzt.

Parallel zu den Rohbauarbeiten haben die Rohinstallationen der haustechnischen Gewerke begonnen. Die Schlüsselleistungen Fenster und Fassaden befinden sich in der Produktion. Die Elemente sollen in den Sommermonaten montiert werden. Sobald die jeweiligen Bauteile dicht und die Innenräume witterungsgeschützt sind, beginnen die Innenausbauarbeiten mit den Abdichtungs-, Estrich- und Trockenbauarbeiten.

2.) Vergaben

Zum 24.05.2023 sind nun 30 von 43 für das Projekt geplanten Vergaben submittiert. Diese stellen einen Budgetanteil von 81% der in der Kostenberechnung vom März 2022 (Stand der letzten Projektkostenerhöhung) aufgestellten Kosten dar.

Die noch ausstehenden 13 Vergaben, von denen ein Großteil noch in diesem Jahr erfolgen wird, stellen die verbleibenden 19% des Gesamtbudgets dar.

3.) Termine

Bislang verläuft das Bauvorhaben gegenüber dem ursprünglichen Terminablaufplan mit etwa vier Wochen Verspätung. Dies liegt maßgeblich am Mehraufwand aufgrund der erforderlichlich

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

gewordenen Bodenverbesserungsmaßnahmen und der zusätzlich notwendigen Drainage-
maßnahmen, da der Baugrund teilweise von den in den Voruntersuchungen gewonnenen Er-
kenntnissen abweicht.

Die hierdurch verursachten Verzögerungen, die in der Summe mehr als vier Wochen betru-
gen, wurden durch eine beschleunigte Ausführung teilweise kompensiert. Weitere Kompen-
sierungen können durch ein enger abgestimmtes, paralleles Arbeiten im Bestand und im
Neubaubereich erzielt werden. Schließlich wird der weitere Bauablauf eng mit den nachfol-
genden Gewerken abgestimmt, um durch eine sinnvolle Taktung der Arbeiten ggf. weitere
Möglichkeiten der Beschleunigung, bzw. Optimierung zu erzielen. Der Gesamtfertigstel-
lungstermin zum Schuljahr 2024/25 ist nach derzeitigem Stand nicht gefährdet.

B) Erhöhung der Gesamtbaukosten

Durch verschiedene Faktoren können die zur beschlossenen Projektkostenerhöhung im
März 2022 projektierten Kosten nicht gehalten werden und müssen der Marktlage angepasst
werden.

1.) Kostenentwicklung/ Baupreisindex bis dato

Hauptkostentreiber ist die rasante Kostenentwicklung am Bau, die mit Beginn des Ukraine-
kriegs nochmals außergewöhnlich stark gestiegen ist. Die nach dem letzten Beschluss zur
Projektkostenerhöhung vom März 2022 submittierten Gewerke haben sich gegenüber den
damals angenommenen und hochgerechneten Baupreisindizierungen nochmals deutlich er-
höht, da sich die wirtschaftliche Gesamtsituation am Bau nicht wie angenommen entwickelt
hat.

So wurde in der Projektkostenerhöhung vom März 2022 für den Folgezeitraum pauschal und
unverbindlich eine jährliche Steigerung von 5% angenommen. Die tatsächliche Steigerung
der Quartale I 2022 bis I 2023 betrug jedoch ca. 15,5%, die Gesamtsteigerung seit Kosten-
berechnung mit Indexstand Quartal IV 2020 bis Quartal I 2023 sogar insgesamt ca. 39,1%.
Damit konnten die mit 5% angenommenen Steigerungen die tatsächliche Marktentwicklung we-
der seit dem Projektbeschluss, noch seit der letzten Kostenanpassung abbilden.

2.) Mehrkosten durch geänderte Leistungen

Weitere Kostenveränderungen ergaben sich aus Änderungen zur Projektplanung, die zum
Zeitpunkt der Entwurfsplanung nicht bekannt waren, bzw. erst im Bauablauf erkannt werden
konnten.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

a) Baugrund: Der vorgefundene Baugrund entsprach in Teilen nicht den in den Voruntersuchungen ermittelten Ergebnissen. So musste der Baugrund teilweise noch tiefer ausgetauscht werden, da sich in Teilen ungeeignete Bodenschichten durch die Baugrubensohlen zogen. Dieses Risiko ließe sich durch Baugrunduntersuchungen lediglich vermeiden, wenn man vollflächige Bodensondierungen in einem engmaschigen Raster durchführt. Die Kosten und der Aufwand solch engmaschiger Untersuchungen, wenn technisch überhaupt möglich, stehen in der Regel jedoch in keinem Verhältnis und würden letztlich den Aushub und die „Sowieso-Kosten“ nicht verhindern.

Bei Sickerversuchen nach Errichtung der erforderlichen Schluckbrunnen wurde festgestellt, dass die erforderliche Kapazität für den Fall eines Starkregenereignisses nicht erreicht wird und es mussten daher weitere Schluckbrunnen und Überlaufkanäle erstellt werden. Dieses Risiko lässt sich durch Voruntersuchungen des Baugrunds nicht vollständig ausschließen, da bei den erforderlichen Baugrundsondierungen keine Sickerversuche angestellt werden können.

Schließlich wurden im Aushub teilweise höhere Verunreinigungen festgestellt als in den Baugrunduntersuchungen vorgefunden. Für diese fallen höhere Entsorgungskosten an. Dieses Risiko ließe sich ebenfalls nur mit sehr engmaschigen Beprobungen ausschließen, die im Rahmen einer Voruntersuchung jedoch nicht wirtschaftlich bzw. im Bereich der Bestandsgebäude nicht möglich wären und auch nur bedingt zu einem belastbaren Ergebnis führen würden.

b) Heizung/ Estrich Bestand: Gemäß der Planung war es vorgesehen, die bauzeitlichen Rippenheizkörper im Bestandsgebäude zu belassen und nach der Sanierung weiterhin zu betreiben. Bei der Trockenlegung der Heizkreise wurde jedoch festgestellt, dass die Dichtungen der Rippenheizkörper mit einem System ausgeführt wurden, das permanent feucht gehalten werden muss, um seine Dichtwirkung zu behalten. Nachdem für die Umrüstung und Erweiterung der Heizung die Leitungen aber trockengelegt werden mussten, verloren diese Dichtungen ihre Wirkung und es ist nicht möglich, diese mit einem vertretbaren Aufwand auszutauschen. Diese Situation erforderte eine Neubewertung der Heizungsplanung für den Gebäudebestand.

Hierbei wurde in Betracht gezogen, dass die in den Wänden und Decken verlaufenden Heizleitungen ggf. vorkorrodiert sein könnten und damit ebenfalls mittelfristig ein potentielles Aus-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

fallrisiko darstellen. Zugleich wurde im Zuge des Rückbaus der Bodenbeläge in den Bestandsgebäuden festgestellt, dass der bestehende Estrichbelag teilweise gebrochen war und zumindest in Teilen erneuert oder ergänzt werden musste.

Es wurde daher als sinnvoller Weg gesehen, die Beheizung des Bestandsgebäudes auch auf eine Fußbodenheizung umzustellen.

Die Vorteile dieser Umstellung liegen nicht nur in der Vermeidung von zukünftigen Schäden an der alten Bestandsheizung, sondern einerseits in der Verbesserung des Schallschutzes in den Bestandsräumen, durch die Erstellung eines neuen Estrichsystems inkl. moderner Schallentkopplungssystemen und andererseits in der Möglichkeit der Errichtung eines energetisch effizienteren Heizsystems. Das neue System kann an die neuen Rahmenbedingungen angepasst und damit effizienter optimiert werden. Mit der Fußbodenheizung kann aber insbesondere mit deutlich niedrigeren Temperaturen im Heizkreis gearbeitet werden. Damit wird das fertige Gebäude einen günstigeren Energieeffizienzwert erzielen als geplant, da die Maßnahmen an der Dämmung der Gebäudehülle nicht reduziert werden.

c) Fenster Bestand: Die Planung und Kostenberechnung sahen vor, dass die im Jahr 2003 getauschten Fenster im Bestandsgebäude weitestgehend belassen werden, um dann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt getauscht zu werden. Bei der näheren Untersuchung wurde jedoch festgestellt, dass die Fenster lagertechnisch so ungünstig eingebaut waren, dass eine sinnvolle Weiternutzung und ein technisch einwandfreier Austausch zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich wären. Die Fenster wurden zwar nicht fehlerhaft eingebaut, liegen aber für die Ausführung der geplanten neuen Dämmung und Konstruktion der neuen Außenhaut, bzw. für einen zukünftigen Austausch, in einer falschen Ebene. Damit würden immer potentielle Mangelpunkte entstehen, bzw. der spätere Austausch würde wesentlich aufwändiger und damit teurer werden als erforderlich. Daher wurde aus fachlicher Sicht beschlossen, dass der Austausch der Fenster im Projekt die mittelfristig wirtschaftlichste und die technisch sinnvollste Lösung darstellt. Weitere Vorteile sind die bessere energetische Bilanz der neuen Fenster mit 3-fach-Verglasung und möglicherweise ein Anspruch auf zusätzliche Förderung dieser Maßnahme durch den Bund – dies befindet sich aktuell noch in der fachlichen Prüfung.

3.) Einsparungen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Einsparpotentiale wurden zum Stand der Freigabe der Entwurfsplanung und Kostenberechnung sowie vor der Projektkostenerhöhung bereits intensiv untersucht, überprüft und ausgeschöpft.

Nach nochmaliger Überprüfung konnten folgende weitere Einsparmöglichkeiten identifiziert werden, die aktuell bereits in der Planung sind und berücksichtigt werden sollen.

a) Fassade: Die zukünftige Holzfassade des Neubaus und des Bestands war in einer Ausführung geplant, die in der Fläche ein bewegtes 3D-Erscheinungsbild ermöglichen sollte. Diese Ausführung ist technisch aufwändiger und damit hochpreisiger als eine einheitliche Gestaltung und Ausführung. In weiteren Untersuchungen im abschließenden Fassadenplanungsprozess hat sich gezeigt, dass auch mit einer einheitlichen Fassadengestaltung ein gestalterisch hochwertiger Eindruck geschaffen werden könnte. Gemeinsam mit der ausführenden Firma wurde dies daher in der Tiefe geplant, visualisiert und mit positivem Ergebnis bemustert.

b) Elektrotechnik: Im Bereich der Elektrotechnik wurde zum Zeitpunkt der Planung mit der Einrichtung eines vollständigen Amok- und Notfallsystems geplant, wie es etwa auch an den Schulen am Steinpark umgesetzt wurde. Bei den vertieften Abstimmungen mit dem Gefahrenmanager konnte für die Grundschule Vötting von einer geringeren Gefahreinschätzung ausgegangen werden, da es sich um eine reine Grundschule handelt. Hierbei wird es daher möglich, auf das NGRS (Notfall- und Gefahren-Reaktionssystem) zu verzichten, bzw. dieses über die Telefonanlage mit einem zusätzlichen Notfalltaster zu realisieren. Im Falle eines späteren Bedarfs eines vollständigen NGRS kann dieses unproblematisch nachgerüstet werden.

c) Dachgarten: Für den Dachgarten war ursprünglich eine sehr aufwendige Stahlrampe geplant, die den Höhenunterschied zwischen Bestandsgebäude und Dachgarten zusätzlich zu einer Treppe überbrückt. In Rücksprache mit dem Behindertenbeauftragten der Stadt Freising kann auf diese Rampe verzichtet werden, da es sich bei dem Dachgarten um ein zusätzliches Angebot handelt und nur eine Höhendifferenz von ca. 87cm mit sechs Stufen mit je 14,5cm Steigung überbrückt werden muss und die Treppe zudem ein großzügiges Podest aufweist (2,10 Meter Tiefe). Dabei ist davon auszugehen, dass Rollstuhlfahrer nicht unbegleitet auf den Dachgarten gelangen müssen. Im Bedarfsfall kann zu einem späteren Zeitpunkt eine Rampe oder ein Rollstuhl-Lift nachgerüstet werden.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

4.) Kostenentwicklung noch offener Vergaben

Für die im Projekt noch zu tätigen Vergaben im Wert von ca. 7,0 Mio. Euro brutto muss ein Zuschlag berücksichtigt werden, der sowohl die bisherige bekannte Marktlage mit der höheren Baupreissteigerung berücksichtigt (siehe Punkt 1) als auch eine Annahme für mögliche zukünftige Preissteigerungen ab dem 1. Quartal 2023 einbezieht. Es ist jedoch auch hier nicht absehbar, wie die Preise sich in der Zukunft entwickeln. Ein Wert von 10% pro Jahr wurde hierbei angenommen.

5.) Neue Gesamtkosten

Durch die erläuterten Faktoren ergibt sich für das Bauvorhaben in der Summe ein Mehrbedarf von 2 Millionen Euro brutto.

Damit sind die bisherigen Mehrkosten der geänderten/zusätzlichen Leistungen ebenso abgedeckt, wie die höheren bisherigen Submissionsergebnisse und die zu erwartenden höheren Submissionsergebnisse der noch ausstehenden Vergaben. Die aufgeführten Einsparpotentiale sind gegengerechnet.

Somit ergeben sich für das Projekt neue Gesamtbaukosten in Höhe von 47.850.000,- Euro brutto.

Die aktuellen Gesamtbaukosten enthalten weiterhin keine Risikorückstellungen für Planungs- und Ausführungsrisiken. Dazu zählen insbesondere:

- Witterungsrisiken (z.B. längere Frost- und Winterperioden als üblich, Unwetter, etc.)
- Baubetriebliche Risiken (z.B. Firmeninsolvenzen, gestörter Bauablauf, etc.)
- Marktrisiken – Zeitpunkt der Ausschreibung (Bieterbeteiligung, Höhe der Angebote,
- Auslastung der Unternehmen, etc.)
- Kosten- und Terminrisiken aufgrund genehmigungsrechtlicher Auflagen (zusätzliche behördliche Auflagen, Änderung in der Gesetzgebung und technischen Vorschriften, EnEV, etc.)
- Kosten- und Terminrisiken aus Ausschreibungen (VOB, VOL - Nachprüfverfahren nach GWB – Projektstillstand, etc.)

- Preissteigerungsrisiken während der Bauphase (Lohn- und Materialkosten, Energiekosten, etc.)
- Risiken aufgrund von Verzögerungen in der Entscheidungsfindung im Planungs- und Bauprozess

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

rung auf 46.400.000 Euro. In seiner Sitzung am 14.10.2019 beschloss der Stadtrat eine Anpassung der Gesamtbaukosten auf 51.850.000 Euro. In seiner Sitzung am 22.07.2021 beschloss der Stadtrat eine Anpassung der Gesamtkosten auf 59.000.000 Euro.

A) Aktueller Stand der Baustelle

1.) Bautenstand:

Im April 2017 wurde mit der Generalsanierung des Asamgebäudes begonnen. Nach der Erüchtigung der Gründung und dem Einbau der Horizontalsperre wurden die historischen Dachstühle saniert und die Dächer neu eingedeckt. Die historischen Holzbalkendecken wurden saniert und Baubuchebalken eingebaut, um die Belastbarkeit der Decken zu erhöhen. Das historische Mauerwerk war an vielen Stellen gestört und musste saniert werden. Risse in allen Wänden wurden verpresst und vernadelt. Flächendeckend wurde unter dem gesamten Asamgebäude Drainageleitungen verlegt. Im Rahmen der Erdarbeiten wurden im Südflügel eine bodenarchäologisch wertvolle Holzpumpe gefunden. Die Pumpe wurde geborgen und wird zur Zeit fachgerecht konserviert. Nach der Konservierung und Restaurierung soll die Pumpe im Asamgebäude an geeigneter Stelle ausgestellt werden. Ca. 300 Holz- und Stahlfenster wurden gesetzt. Ebenso wurden die Stahlelemente am Eingang zum Foyer im Erdgeschoss montiert.

An allen Fassaden wurden Putze saniert und neue Putze aufgetragen. Die Malerarbeiten an den Fassaden sind im Gange. Im Asamsaal wurde die Decke gesichert und in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege von drei Restauratorenfirmen bearbeitet und restauriert. Die Rohinstallation der haustechnischen Gewerke Lüftung, Heizung, Sanitär und Elektro ist nahezu abgeschlossen. Die Technikzentralen sind weitgehend ausgebaut. Die Koordination und Ausführung der Decken- und Wanddurchführungen waren insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes in den denkmalgeschützten Bauteilen sehr komplex und zeitaufwendig. Die Montage der Theatertechnik und der damit zusammenhängenden Gewerke wurde weitergeführt. Die Personenaufzüge im Gebäude sind beauftragt. Mit der Rohmontage wird im Juli 2023 begonnen. In allen Geschossen werden derzeit unterschiedliche Estriche (Trockenestriche, Zementstriche und Gussasphaltestriche) verlegt. Der Einbau der Türen geriet ins Stocken. Ein Teil der Tischlerleistungen muss neu ausgeschrieben werden. Nach den Estrichen werden die Oberputz- und Malerarbeiten ausgeführt und anschließend die Bodenbeläge zum Teil mit Fußbodenheizung verlegt. Die Bestandstreppen werden parallel dazu saniert. Nach dem Verlegen der Bodenbeläge ist der weitere Ausbau geplant. Im

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Asamsaal ist beispielsweise die Theaterbestuhlung zu montieren. Ebenso werden die fest montierten Möbel, wie etwa die Theken im Foyer Erdgeschoß und im Foyer vor dem Asamsaal montiert. Parallel dazu wird die Fertigmontage der haustechnischen Gewerke durchgeführt. Im Asam-Innenhof wurde eine Vielzahl von haustechnischen Leitungen verlegt. Ebenso wurden ein Regenwasserrückhaltebecken und zahlreiche Schächte eingebaut. Das vorhandene Erdreich musste teilweise ausgetauscht werden. Auch die Erdarbeiten im Innenhof wurden bodenarchäologisch begleitet. Es wurde u.a. ein historisches Holzfaß gefunden. Das Faß wurde beborgen und wie die Holzpumpe konserviert. Eine Landschaftsbaufirma baut derzeit im Innenhof den Naturstein-Oberbelag ein. An den Fassaden ist zu den öffentlichen Flächen hin eine Vielzahl von Schnittstellenleistungen erforderlich. Die Pachteinheiten im Erdgeschoß sind für den weiteren Ausbau durch die künftigen Pächter vorbereitet.

2.) Vergaben / Leistungsstand

Der Leistungsstand der Teilprojekte stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Teilprojekt 1: 100 % der Leistungen sind vergeben, ca. 99 % sind erbracht.

Teilprojekt 2: ca. 99 % der Leistungen sind vergeben, ca. 80 % sind erbracht.

Teilprojekt 3: ca. 96 % der Leistungen sind vergeben, ca. 40 % sind erbracht.

Teilprojekt 41: ca. 80 % der Leistungen sind vergeben, ca. 65 % sind erbracht.

Teilprojekt 42: ca. 68 % der Leistungen sind vergeben, ca. 50 % sind erbracht.

Teilprojekt 5: ca. 35 % der Leistungen sind vergeben, ca. 25 % sind erbracht.

3.) Termine

Der bauliche Fertigstellungstermin für die Generalsanierung des Asamgebäudes wird nach aktuellem Stand der 31.12.2023 sein. Nach Einzug der Nutzer und Inbetriebnahme kann die Nutzungsaufnahme voraussichtlich im April 2024 erfolgen und das Gebäude seiner Bestimmung übergeben werden.

b) Baupreisindizierung: Ausgelöst durch verschiedene Faktoren, insbesondere sicherlich durch den Ukrainekrieg und den damit zusammenhängenden gestiegenen Energiepreisen sowie der Verknappung von Baustoffen- und Materialien sind die Baupreise in den letzten Jahren sehr stark angestiegen, von 1. Quartal 2021 bis 1. Quartal 2023 um ca.33%. Obwohl der jährliche Baupreisanstieg bereits in den Jahren 2017 bis 2022 relativ stark war, war die

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Preissteigerung in dieser Höhe für die Jahre 2022 und 2023 nicht absehbar. Dies hatte sowohl Auswirkungen auf die noch neu zu vergebenden Leistungen als auch auf bereits beauftragte Leistungen, die erst nach der ursprünglich vereinbarten Ausführungsfrist ausgeführt werden konnten. In diesem Falle haben die Firmen die Möglichkeit auf der Grundlage des ursprünglichen Angebotes durch Zuschläge eine Erhöhung der Einheitspreise zu begründen. Für die Prüfung dieser sog. baubetrieblichen Nachtragsangebote wurde neben der Bauleitung und der Projektsteuerung ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau hinzugezogen. Desweiteren müssen natürlich für alle noch zu tätigen Vergaben ein Zuschlag berücksichtigt werden, der sowohl die bisher bekannte Marktlage berücksichtigt, als auch eine Annahme für zukünftige Preissteigerungen mit einbezieht.

In der Kostenberechnung, die im April 2016 im Stadtrat vorgestellt wurde, wurden Gesamtprojektkosten, ohne Baupreisindizierung von 46.4 Mio. Euro berechnet. Von April 2016 bis April 2023 haben sich die Baupreise insgesamt um durchschnittlich ca. 50% erhöht. Bei Zugrundelegung dieser Baupreissteigerung ergäben sich für eine Berechnung der Gesamtprojektkosten jetzt 69.6 Mio. Euro.

c) Anpassung der Nebenkosten: Die insbesondere durch Covid-19 und den Ukrainekrieg ausgelöste Bauzeitverlängerung betrifft natürlich auch die beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros. Bei Überschreitung der ursprünglich vereinbarten Vertragsfristen haben auch sie die Möglichkeit, zusätzliches Honorar geltend zu machen. Insgesamt führen die Verlängerung der Bauzeit, aber auch andere Themen, somit zu einer Erhöhung der Gesamtbaukosten.

d) Sonderposten: Nach Abstimmung mit verschiedenen Projektbeteiligten führte die weitere Planung zu Ergebnissen und damit verbunden zu Kosten, die in der bisherigen Kostenprognose in voller Höhe nicht enthalten waren. Beispielsweise war eine elektronische Stele, mit deren Hilfe man sich über Nutzungen und Veranstaltungen im Asam-gebäude informieren kann, nicht im Budget enthalten. Die Kosten, insbesondere für die aktiven Komponenten, die das EDV-Amt der Stadt Freising für die die EDV-technische Ausstattung benötigt, waren im erforderlichen Umfang ebenso nicht abgebildet.

4.) Einsparungen: Nennenswerte Einsparungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich. Das Gebäude soll bis Ende 2023 baulich fertig gestellt werden. Die noch nicht beauf-

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

6. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das Teilprojekt 42 von 4.475.000,00 Euro auf 4.570.000,00 Euro wird gemäß Sachbericht zugestimmt.
7. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das 5. Teilprojekt von 6.325.000,00 Euro auf 7.755.000,00 Euro wird gemäß Sachbericht zugestimmt.

TOP 6 Asamplatz Süd mit Lastenaufzug, Trafogebäude und Moosachbrücke (Projekt P2)

a) Aktueller Sachstand b) Erhöhung der Gesamtbaukosten

Anwesend: 33

Asamplatz Süd mit Lastenaufzug, Trafogebäude und Moosachbrücke (Projekt P2), 3. und 4. Bauabschnitt

A) Aktueller Stand der Baustelle

B) Erhöhung der Gesamtbaukosten

Empfehlungsbeschluss

Bestehende Beschlusslage

In der Stadtratssitzung vom 23.10.2014 wurde die Entwurfsplanung mit der Gestaltung des Aufzugsgebäudes für das Projekt P2 vorgestellt, grundsätzlich genehmigt und zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Am 19.10.2021 wurde im Kulturausschuss die Gestaltung der Metallfassade vorgestellt und zur Ausführung freigegeben. Aufgrund der aktualisierten Kostenfortschreibung gab es eine Erhöhung der Gesamtbaukosten auf 5,00 Millionen Euro. Dieser wurde am 21.10.2021 im Stadtrat zugestimmt.

A) Aktueller Stand der Baustelle

1.) Bautenstand

Neben der Generalsanierung und Neustrukturierung des Asamgebäudes soll auf dem südlichen Asamplatz eine innerstädtische Fläche mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität geschaffen und gleichzeitig die Anlieferung an die Bühne des Asamtheaters hier realisiert werden. Kernstück des Entwurfes ist der Neubau eines Lastenaufzugs zur Andienung der Bühne des Asamtheaters. Dieser soll in Verbindung mit dem südlichen Teil des Asamgebäudes, dem Domberg und dem alten Gefängnis einen attraktiven Platz definieren auf dem auch

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

Freiluftveranstaltungen stattfinden können. Der Rohbau des Aufzugsgebäudes mit dem zweigeschossigen Verbindungsgang zum Asamgebäude ist fertiggestellt. Die Arbeiten des Gewerks Bühnentechnik sind zu 80% erfolgt, der Lastenaufzug und die beiden vorgelagerten Hubpodien sind bis auf wenige Restarbeiten fertiggestellt. Die Trägerkonstruktion und die Antriebe der großen Klappe, die bei Veranstaltungen auch als Überdachung der Bühne dient, sind montiert. Für die künstlerische Metallfassade ist bereits umlaufend die Unterkonstruktion montiert. Die eloxierten Alulamellen auf der Südseite des Aufzugsgebäudes sind fertiggestellt, als nächstes folgen West- und Nordseite, bis zum Sommer wird auch die Ostseite mit dem Motiv des Freisinger Mohren fertiggestellt sein. Allerdings wird die Aluminiumfassade anschließend wieder verhüllt, um sie während des weiteren Bauablaufes zu schützen. Die Außenanlagen haben Anfang Juni mit dem Stechkieselbelag der oberen Domberggasse begonnen, anschließend wird der Granit-Pflasterbelag am südlichen Freibereich und vor dem alten Gefängnis in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt hergestellt. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis Anfang November andauern.

2.) Vergaben

Zum Zeitpunkt der bestehenden Beschlusslage vom Herbst 2021 waren ca. 50% des Gewerkebudgets vergeben. Aktuell ist ca. 95% des Gewerkebudgets der Kostenberechnung vom 12.10.2020 vergeben.

3.) Termine

Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für Ende 2023 geplant, die technische Inbetriebnahme erfolgt Anfang 2024.

B) Erhöhung der Gesamtbaukosten

1.) Begründung Mehrkosten

Laut der aktuellen Kostenprognose ergeben sich derzeit zusätzliche Mehrkosten in Höhe von ca. 600.000 Euro brutto. Diese begründen sich maßgeblich durch folgende Punkte:

- Das Submissionsergebnis des Gewerkes Landschaftsbau ist aufgrund der außergewöhnlichen Konjunkturlage stark erhöht.

- Trotz der 2021 bereits kalkulierten Kostenerhöhung durch Materialpreissteigerungen, insbesondere bei Stahl/Aluminium gab es beim den Gewerken Metallfassade und Schlosser erhebliche Mehrkosten

- Auch die Submissionsergebnisse der weiteren Gewerke ergaben Mehrkosten aufgrund der konjunkturellen Lage

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023

- Baugrundschrufen für die Tiefbau und Landschaftsarbeiten im südlichen Freibereich haben gezeigt, dass bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich sind. Die Kosten sind in der erforderlichen Höhe nicht im Budget erhalten.

- Die Verlängerung der Bauzeit durch die enge terminliche Verzahnung mit dem Projekt P1 verursacht Mehrkosten, die nicht vorhersehbar waren.

2.) Einsparungen

In Zusammenarbeit mit Deppisch Architekten und den anderen Fachplanern wurde die Planung und die Kostenfortschreibung erneut eingehend geprüft und soweit vertretbar wurden Einsparungen herausgearbeitet. Diese sind in den o.g. Zahlen bereits enthalten.

3.) Neue Gesamtkosten

Zusammenfassend ist eine Budgeterhöhung von 600.000 Euro erforderlich, um die Fertigstellung des Projektes sicher zu stellen. Die neuen Gesamtbaukosten für das Projekt belaufen sich damit dann auf 5,60 Millionen Euro.

4.) Haushalt / Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel von 600.000 Euro sind im HH 2023 abgebildet.

5.) Förderung

Der 3.+ 4. Bauabschnitt wird durch die Städtebauförderung mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern gefördert. Es wurden laut Bewilligungsbescheid vom 21.12.2020 pauschal Mittel in Höhe von 900.000 Euro bewilligt. Das Projekt P2, Asamplatz Süd, wurde von der Regierung von Oberbayern positiv bewertet und ist mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. In einem gemeinsamen Gespräch mit der Regierung wurden der Stadt Freising aufgrund der Kostenerhöhung weitere Mittel der Städtebauförderung in Aussicht gestellt. Der 1.+ 2. Bauabschnitt mit Gesamtbaukosten in Höhe von 976.000 Euro wurde mit Mitteln in Höhe von 481.000 Euro gefördert.

Beschluss Nr.219/30a

Anwesend: 33 Für: 32 Gegen: 1 den Antrag:

1. Der aktuelle Stand der Baustelle wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Erhöhung der Gesamtbaukosten für das Projekt "GAF P2, Asamplatz Süd" um 600.000 Euro auf 5,60 Millionen Euro wird gemäß Sachbericht zugestimmt.

**Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates (2023/StR/030) vom 22.06.2023**

Top 7 Berichte und Anfragen

Es liegen keine Berichte und Anfragen vor.