

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

Tagesordnung

- 1) Bekanntgaben
Auftragsvergaben
- 2) Generalsanierung Asamgebäude (P1)
 - a) Zwischenstandsbericht
 - b) Erhöhung der Gesamtbaukosten
 - c) Termine
- 3) Berichte und Anfragen

TOP 1 Bekanntgaben

Auftragsvergaben

Anwesend: 13

80	21.06.2021	65	SPS - Neubau Steinparkschulen	Kücheneinrichtung	Edgar Fuchs München GmbH, 85748 Garching	680.108,88
81	22.06.2021	65	SPS - Neubau Steinparkschulen	Metall-Glas-Fassade und Sonnenschutz	Neumayr High-Tech Fassaden GmbH, 84307 Eggenfelden	101.617,13
82	21.06.2021	65	SPS-Neubau Steinparkschulen	Kältetechnik und Kühlraumbau	Rathke Kälte/Klimatechnik GmbH, 83714 Miesbach	306.634,08
83	22.06.2021	65	ESL-Erweiterung der Grundschule St. Lantbert	Sanitärarbeiten	Pongratz Stephan, Haustechnik e.K., 93480 Hohenwarth	96.232,34
84	22.06.2021	65	ESL-Erweiterung der Grundschule St. Lantbert	Heizungsarbeiten	Kronseder Haustechnik GmbH, 84405 Dorfen	95.876,52
85	23.06.2021	65	SWL-Städtisches Mehrgenerationenwohnen Lerchenfeld	Malerarbeiten	Hirsch GmbH, 81369 München	273.591,03

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

86	29.06.2021	65	SPS-Neubau Steinparkschulen	Schlosserarbeiten	metron eging GmbH, 95535 Eging am See	40.920,77
87	06.07.2021	65	SWL-Städtisches Mehrgenerationenwohnen Lerchenfeld	Schlosserarbeiten 4	Bauschlosserei Herholz GmbH, 07929 Saalburg- Ebersdorf	461.465,58
88	06.07.2021	65	Rathaus	Gerüst liefern, auf- und abbauen	Wieser Malerbetrieb & Gerüstbau GmbH, 85669 Pastetten	24.597,66
89	07.07.2021	65	Savoyer Au	Fugensanierung Tribüne	Bauschutz GmbH & Co. KG, 85391 Allershausen	18.831,75

TOP 2 Generalsanierung Asamgebäude (P1)

a) Zwischenstandsbericht b) Erhöhung der Gesamtbaukosten c) Termine

Anwesend: 14

A) Zwischenstandsbericht:

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 14.04.2016 den Beschluss, die Generalsanierung des Asamgebäudes durchzuführen. Gemäß Kostenberechnung, die zusammen mit der Entwurfsplanung vorgestellt wurde, beliefen sich die Gesamtbaukosten ohne Baukostenindizierung auf 46.400.000 Euro. In seiner Sitzung am 14.10.2019 beschloss der Stadtrat eine Anpassung der Gesamtbaukosten auf 51.850.000 Euro.

Im April 2017 wurde mit der Generalsanierung des Asamgebäudes begonnen. Ziel des 1. Teilprojektes war die Ertüchtigung der Gründung und die Sanierung der historischen Dachstühle sowie die Neueindeckung der Dächer. Es wurde in allen Erdgeschoßwänden eine Horizontalsperre eingebaut, ca. 440 Microbohrpfähle konnten gesetzt werden und insgesamt ca. 3.900 m² Dachfläche ist neu eindeckt. Diese Leistungen konnten in den Jahren 2017-2020 ausgeführt und im Wesentlichen abgeschlossen werden.

Parallel dazu wurde nach und nach auch mit den Teilprojekten 2, 3 und 4 begonnen. In den Geschosdecken wurden Baubuchebalken eingebaut, um die Belastbarkeit der Decken zu erhöhen und die deutlichen Höhengsprünge innerhalb der Geschosse zu reduzieren. Bei den vorhandenen historischen Deckenbalken wurde eine Vielzahl von Schäden insbesondere im Bereich der

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

Deckenaufleger festgestellt. Insgesamt sind jetzt ca. 4.000 m² Deckenfläche saniert und ertüchtigt.

Von den Wandputzen wurden etliche Farbschichten abgenommen. Man stellte dabei fest, dass die Putze leider an sehr vielen Stellen keine Haftung mehr mit dem Mauerwerk haben. Die Putze mussten in diesen Bereichen abgenommen werden. Nun zeigte sich, dass das Mauerwerk an vielen Stellen massive Störungen aufweist. Risse mussten umfangreich verpresst und vernadelt werden. An den gestörten Stellen wurde das Mauerwerk saniert.

Parallel dazu werden aktuell ca. 300 neue Holzfenster, die nach historischen Vorbild hergestellt wurden aber modernen Anforderungen genügen, montiert. 9 historische Holzfenster wurden restauriert. Ca. 240 neue Türen mit sehr unterschiedlichen Anforderungen sind geplant und ausgeschrieben.

Im Asamsaal wurde die kunsthistorisch wertvolle Decke baulich gesichert und die Stahltragkonstruktion konnte ausgebaut werden. An der Decke werden in den nächsten Monaten Stuckateure und Kirchenmaler die erforderlichen Restaurierungsarbeiten durchführen.

Im gesamten Gebäude wurden umfangreiche Mauerarbeiten ausgeführt. An der Südfassade wurden gemäß der neuen Fassadengliederung die Fensteröffnungen hergestellt. Die sehr heterogenen Außenputze an Süd- und Ostfassade wurden untersucht und in Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege ein Sanierungskonzept erstellt. Im Bereich der Theaterbühne, der Theaternebenräume und des Orchestergrabens wurden verschiedene Baumeisterarbeiten als Vorbereitung für die Bühnentechnik durchgeführt. Umfangreiche Stahlkonstruktionen für die Theatertechnik wurden eingebaut.

Die Montage der Lüftungsgeräte und –kanäle wird ebenso wie die Elektrorohr montage ausgeführt. Die bisherige Heizzentrale wurde ausgebaut, um das Gebäude an die Fernwärme anschließen zu können.

Im Erdgeschoß werden derzeit unter dem künftigen Niveau der Bodenplatten im Erdreich Sanitärgrundleitungen, Drainageleitungen, Elektroleitungen sowie Feuerlöschleitungen und Fernwärmeleitungen, jeweils mit den zugehörigen Schächten, verlegt. Die Erdarbeiten werden von Bodenarchäologen begleitet. Zum Zeitpunkt der Planung und Ausschreibung war dabei die Tiefe der Bestandsfundamente nicht vollständig bekannt. Während der Erdarbeiten hat sich baubegleitend herausgestellt, dass verschiedene Leitungen tiefer geplant sind, als die Unterkante der bestehenden Fundamente vorgefunden wurde. Es bestand die Gefahr des Grundbruchs. Aufgrund der kleinteiligen räumlichen Situation kann bei der sich aus dieser Problematik ergebenden notwendigen Sicherung nur mit Handschachtung gearbeitet werden. Die Fundamente wurden dabei mit Hilfe von Stahlprofilen gesichert. Die Planung der Leistungsführung musste mehrmals angepasst werden. Die Wasserhaltung im Bereich der Leitungsverlegung im Erdreich war aufgrund der vorgefundenen geologischen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

Verhältnisse aufwendiger als ursprünglich kalkuliert.

Im Rahmen der Erdarbeiten wurde im Südflügel auch eine bodenarchäologisch wertvolle Holzpumpe gefunden. Die Pumpe wurde geborgen und wird auf dem Firmengelände der Bodenarchäologen in einem mit Wasser gefüllten Container aufbewahrt. Die Pumpe soll dauerhaft im sanierten Asamgebäude ausgestellt werden.

Insgesamt sind die Erd,- und Installationsarbeiten unter den künftigen Bodenplatten deutlich zeitaufwendiger als ursprünglich geplant.

Der Leistungsstand der Teilprojekte stellt sich derzeit folgendermaßen dar:

Teilprojekt 1: ca.100 % der Leistungen sind vergeben, ca. 98 % sind erbracht.
 Teilprojekt 2: ca. 70 % der Leistungen sind vergeben, ca. 50 % sind erbracht.
 Teilprojekt 3: ca. 75 % der Leistungen sind vergeben, ca. 15 % sind erbracht.
 Teilprojekt 41: ca. 60 % der Leistungen sind vergeben, ca. 30 % sind erbracht.
 Teilprojekt 42: ca. 30 % der Leistungen sind vergeben, ca. 10 % sind erbracht.
 Teilprojekt 5: ca. 30 % der Leistungen sind vergeben.

B) Erhöhung der Gesamtbaukosten:

- 1.) Die Beschlusslage bzgl. der Gesamtbaukosten incl. der anteiligen Nebenkosten für die 5 Teilprojekte, die zusammen das Gesamtprojekt Generalsanierung des Asamgebäudes (P1) bilden, stellt sich wie folgt dar:

Teilprojekt 1:	10.695.000,00 Euro
Teilprojekt 2:	10.940.000,00 Euro
Teilprojekt 3:	16.500.000,00 Euro
Teilprojekt 41:	3.650.000,00 Euro
Teilprojekt 42:	4.325.000,00 Euro
Teilprojekt 5:	5.740.000,00 Euro
<u>Summe TP1-5:</u>	<u>51.850.000,00 Euro</u>

- 2.) Nach aktuellem Stand werden die Gesamtbaukosten auf 59.000.000,00 Mio. Euro prognostiziert. Dies entspricht somit einer Erhöhung der Gesamtkosten gegenüber der bisherigen Beschlusslage um 7.150.000,00 Euro.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

- 3.) Die wesentlichen Gründe für die Mehrkosten sind in drei Hauptbereichen zu finden:
- a) Bauzeitverlängerung mit Indizierung: Insbesondere die unter Punkt A) beschriebenen Schwierigkeiten bei den Erdbau- und Verlegearbeiten unterhalb der künftigen Bodenplatten führen zu einer deutlichen Verlängerung bzw. Verschiebung der Ausführungszeiten und damit der Gesamtbauzeit. Aber auch die Sanierungsarbeiten an allen Innen- und Außenmauern verzögern die Bauleistungen. Die Montage der neuen Fenster ist zeitaufwendiger als angenommen, da sich bei der Demontage der alten Fenster immer wieder Mauerwerksteile problematisch im Bereich der Stürze lösen. Der Baustellenbetrieb wurde natürlich auch durch die Covid-19 Krise vielfältig beeinträchtigt. Verschiedene Firmen konnten zeitweise überhaupt nicht arbeiten, weil z.B. ihre Monteure aus dem Ausland nicht einreisen durften bzw. es konnte nur mit verringertem Personal gearbeitet werden, weil ein Teil der Belegschaft krankheitsbedingt ausfiel. Aufgrund der beschriebenen Gründe verlängert sich die Gesamtbauzeit gegenüber der ursprünglichen Planung voraussichtlich um knapp 1,5 Jahre.
- Die Bauzeitverlängerung verursacht in der Folge vielfältige Mehrkosten. Ca. 30% der Bauleistungen sind noch nicht ausgeschrieben. Wenn man die derzeitige Marktsituation in der Baubranche zugrunde legt, ist davon auszugehen, dass die Angebote für diese Leistungen im Durchschnitt ca. 8% höher sein werden als bisher berechnet. Bei den bereits beauftragten Firmen, die teilweise bis zum Ende der Bauzeit Leistungen erbringen müssen, führt die Verschiebung der Ausführungstermine in der Regel ebenfalls zu einer Preiserhöhung. Auch die Baustelleneinrichtung wird länger benötigt, was Mehrkosten verursacht.
- b) Ungünstige Ausschreibungsergebnisse und Massenmehrungen: Die Auftragslage in der Baubranche ist insgesamt außerordentlich gut, teilweise gibt es keinen wirklichen Wettbewerb mehr. Deshalb lagen die Angebote bei einem Teil der Ausschreibungen deutlich höher als berechnet. Da die erforderlichen Leistungen im Asamgebäude oft sehr speziell sind und bei den Firmen durch die baulichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen (z.B. kleinteilige Raumstruktur im Erdgeschoß, geringe Lagerflächen auf dem Gelände für Aushubmaterial, Einschränkungen bei der Zugänglichkeit der Baustelle) ein höheres Kalkulationsrisiko besteht, war es in Einzelfällen schwierig, überhaupt Angebote zu bekommen. Einige Leistungen mussten mehrfach ausgeschrieben werden, weil zunächst kein einziges Angebot einging. Bei anderen Leistungen ist der Bieterkreis von vornherein, beispielsweise durch Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz, eingeschränkt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

Bei verschiedenen Leistungen, beispielsweise bei den Erdarbeiten und Installationsarbeiten im Bereich des Erdschosses, waren zusätzliche Leistungen erforderlich, die ursprünglich nicht erkennbar waren und es kam zu deutlichen Massenerhöhungen. Die Sanierung der Dachstühle war nochmal aufwendiger als geplant, weil sich weitere Schäden erst baubegleitend nach dem Freilegen von verschiedenen Bauteilen zeigten. Dies gilt im gleichen Maße auch für die Sanierung der Geschoßdecken und für Sanierung des Mauerwerks. Erst nach dem Abnehmen der Putze war erkennbar, dass das Mauerwerk an vielen Stellen gestört ist und umfangreiche Verpress- und Vernadelungsarbeiten erforderlich sind.

- c) Anpassung der Planung und Ausführung: Die Entwässerungsplanung wurde im Hinblick auf die Gefahr einer möglichen Überflutung des Erdgeschoßes bei immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen nochmals überprüft und angepasst. Die Zugänge zum Erdgeschoß des Asamgebäudes werden nahezu schwellenlos ausgeführt. Um zu verhindern, dass bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Wasser aus dem Innenhof nicht mehr in den Kanal abfließen kann, weil dieser nicht mehr aufnahmefähig ist und sich in Folge das Wasser aufstaut und das Erdgeschoß überflutet, wurden Entwässerungspumpen geplant, die das Regenwasser aktiv in den Kanal pumpen. Um bei einem Stromausfall die Funktion dieses Entwässerungssystems zu gewährleisten, muss eine Netzersatzanlage vorgesehen werden. Die Entwässerung des Innenhofes mit Hilfe von redundanten Pumpen und einer Netzersatzanlage war bisher nicht vorgesehen. Die Anpassung der Planung erscheint im Hinblick auf das Schadensrisiko geboten. Die Bergung der historischen Holzpumpe, die im Südflügel freigelegt wurde sowie die Einlagerung, Konservierung und Restaurierung führt ebenfalls zu Mehrkosten.

Vergleichsweise zur Übersicht eine Abschätzung zur reinen Baupreisindizierung, die mit dem Projektbeschluss für das Asamgebäude bewusst nicht abgebildet wurde:
Die durchschnittliche Baupreissteigerung vom 2.Quartal 2016 (Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung) zum 2.Quartal 2021 beträgt gemäß statistischem Bundesamt etwa 20%. Freising liegt in einem Ballungsraum, sodass hier die Baupreissteigerung noch höher anzusetzen ist. Ausgehend von den 46.400.000 € Gesamtbaukosten in der Kostenberechnung ergeben sich bei einer durchschnittlichen Baupreissteigerung von angenommen 25% bereits ca. 58.000.000,00 €.

- 4.) Die neu zu veranschlagenden voraussichtlichen Gesamtbaukosten incl. der anteiligen Nebenkosten von insgesamt 59.000.000,00 Euro verteilen sich

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2021/FVA/025) vom 12.07.2021

2. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das 1. Teilprojekt von 10.695.000,00 Euro auf 11.650.000,00 Euro wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel zum Haushalt 2022 gemäß Sachbericht zugestimmt.

3. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das 2. Teilprojekt von 10.940.000,00 Euro auf 14.670.000,00 Euro wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel zum Haushalt 2022 gemäß Sachbericht zugestimmt.

4. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das 3. Teilprojekt von 16.500.000,00 Euro auf 18.130.000,00 Euro wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel zum Haushalt 2022 gemäß Sachbericht zugestimmt.

5. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das Teilprojekt 41 von 3.650.000,00 Euro auf 3.750.000,00 Euro wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel zum Haushalt 2022 gemäß Sachbericht zugestimmt.

6. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das Teilprojekt 42 von 4.325.000,00 Euro auf 4.475.000,00 Euro wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel zum Haushalt 2022 gemäß Sachbericht zugestimmt.

7. Der Anpassung der Gesamtbaukosten für das 5. Teilprojekt von 5.740.000,00 Euro auf 6.325.000,00 Euro wird vorbehaltlich der Bereitstellung der Haushaltsmittel zum Haushalt 2022 gemäß Sachbericht zugestimmt.

8. Der Bericht zur aktuellen Terminalsituation gemäß Sachbericht wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung und das Planungsteam werden beauftragt, das Asamgebäude bis spätestens November 2023 bezugsfertig herzustellen.

TOP 3 Berichte und Anfragen

Es liegen keine Berichte oder Anfragen vor.