

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

Tagesordnung

- 1) Bekanntgaben
Auftragsvergaben

- 2) SWL - Städtisches Mehrgenerationenwohnen - Erhöhung Projektkosten
Genehmigung überplanmäßiger Haushaltsmittel
Empfehlungsbeschluss

- 3) Asamplatz Süd mit Lastenaufzug, Trafogebäude und Moosachbrücke (Projekt P 2),
3. und 4. Bauabschnitt - Erhöhung Projektkosten, Genehmigung überplanmäßiger
Haushaltsmittel
Empfehlungsbeschluss

- 4) Westtangente
Fortschreibung Projektkosten
Empfehlungsbeschluss

- 5) Wochenmarkt

- 6) Einsatz von Heizpilzen

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

TOP 1 Bekanntgaben
Auftragsvergaben

Anwesend: 14

| | | | | | | |
|-----------|------------|----|---|----------------------------------|---|------------|
| 55 | 14.09.2020 | 65 | Generalsanierung Asamgebäude TP 2 | Technische Wärmedämmung | K.H. Schmolke - Isolierungen GmbH & Co. KG, 87448 Waltenhofen | 349.505,01 |
| 56 | 14.09.2020 | 65 | Hauptfeuerwache | Erneuerung Regelung Lüftung | Völkl Mess-Steuer-Regeltechnik GmbH & Co. KG, 85406 Zolling | 93.720,80 |
| 57 | 23.09.2020 | 65 | GAF P2 südl. Freibereich | Kunst am Bau | Deppisch Architekten GmbH, Freising | 51.170,00 |
| 58 | 29.09.2020 | 65 | Wohnhaus Obere Pfalzgrafstr. 14, 85356 Freising | Heizung- und Sanitärarbeiten | Gebhart, Freising | 62.458,34 |
| 59 | 05.10.2020 | 65 | EKS-Erweiterung Kindergarten Sonnenschein | Dachdecker- und Spenglerarbeiten | Bauer Bedachungen Spenglerei GmbH & Co. KG, Freising | 72.527,56 |
| 60 | 05.10.2020 | 65 | EKS-Erweiterung Kindergarten Sonnenschein | Trockenbau | Probat Bau AG, 85622 Feldkirchen-München | 33.022,11 |
| 61 | 05.10.2020 | 65 | EKS-Erweiterung Kindergarten Sonnenschein | Fenster- und Außentüren | Schreinerei Hegerl GmbH, 93138 Lappersdorf | 66.687,24 |
| 62 | 06.10.2020 | 65 | EKS-Erweiterung Kindergarten Sonnenschein | Estricharbeiten | Unger Thermo-Boden GmbH | 13.858,40 |

TOP 2 SWL - Städtisches Mehrgenerationenwohnen - Erhöhung Projektkosten
Genehmigung überplanmäßiger Haushaltsmittel

Anwesend: 14

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

- 2 -

3.) Bisherige Kostenentwicklung

Für das Projekt wurde im Rahmen der Entwurfsplanung Gesamtbaukosten in Höhe von 25,65 Mio. € ermittelt. Diese Gesamtbaukosten enthielten keine Risikorückstellungen für Planungs- und Ausführungsrisiken wie z.B. Marktsituation, Zeitpunkt der Ausschreibung (Bieterbeteiligung, Höhe der Angebote, Auslastung der Unternehmen) oder Preissteigerungsrisiken während der Bauphase (Lohn und Materialkosten, Energiekosten etc.).

Nach Abschluss der Submission des ersten Ausschreibungspaketes mit einem Umfang von 54% des Bauvolumens im Juli 2019 ergab sich über die ersten Gewerke (insbesondere Spezialtiefbau, Baumeisterarbeiten, Elektrotechnik, Aufzugsanlagen, Baustelleneinrichtung) eine Erhöhung der Angebotspreise gegenüber der Kostenplanung um durchschnittlich ca. 13%.

Um eine der Marktlage entsprechenden möglichen Gesamtüberschreitung über alle Gewerke zu erhalten, wurde die bisherige Überschreitung prozentual auf sämtliche Gewerke hochgerechnet. Daraus ergab sich eine Überschreitung der Gesamtbaukosten um 2,65 Mio. € brutto.

Dieser Wert entsprach zum damaligen Zeitpunkt der am seriösesten zu treffenden Annahme für anzusetzende Mehrkosten im Projekt, bei der sich jedoch erst nach Submission der noch auszusprechenden Gewerke zeigen würde, ob diese zutreffend war oder möglicherweise über- oder unterschritten werden würde.

4.) Aktuelle Mehrkosten

Nach Submission der zwischenzeitlich erfolgten Ausschreibungen (aktueller Ausschreibungsstand, 79%), wie z. B. Fenster- und Dachabdichtungsarbeiten, musste festgestellt werden, dass die angespannte Marktlage weiter zu sehr hohen Angeboten führt. Diese Vergaben konnten mit den hierfür vorgesehenen Budgets nach wie vor nicht dargestellt werden und führen daher zu Mehrkosten im Projekt.

Vom Zeitpunkt der Submissionsergebnisse des ersten Ausschreibungspaketes im Juli 2019 bis zum jetzigen Zeitpunkt gab es gemäß Baupreisindex eine zusätzliche Kostensteigerung von 3,4%. Bis die letzten Submissionsergebnisse Ende 2021 vorliegen werden, muss bei einer Hochrechnung des derzeitigen Baupreisindex von einer weiteren Steigerung um ca. 6% ausgegangen werden. Hieraus ergibt sich eine voraussichtliche Kostensteigerung der noch offenen Submissionen von ca. 9,4%. Diese Preissteigerung muss bei den noch ausstehenden Gewerken (ca. 12%) entsprechend als zusätzlich notwendiges Budget angesetzt werden.

Neben den zuvor genannten Gründen der aktuellen Mehrkosten mussten zudem im Bereich der Spezialtiefbau Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung vorgenommen werden. Diese sind auf die sehr schlechten Boden- und beengten Baustellenverhältnisse zurückzuführen und verursachen ebenfalls zusätzliche Kosten. Die Situation vor Ort verlangte neben stärkere Profilen und Gurtungen auch tiefere und größere Bohrungen für die Verankerungen und Mikropfähle. Die hieraus entstandene Bauzeitverzögerung sowie die daraus resultierende verspätet vorliegende Ausführungsplanung und Prüfstatik belaufen sich auf ca. 3 Monaten und führten zudem zu einem Nachtrag der Rohbaufirma. Dabei handelte es sich um Entschädigungsansprüche resultierend aus Behinderung und Anfangsverschiebung.

Das Projekt wurde bislang streng unter den Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Herstellung und eines wirtschaftlichen Betriebs geplant. Mögliche Einsparpotentiale wurden intensiv geprüft und soweit sie zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Projektqualitäten führen berücksichtigt.

Aufgrund der genannten Punkte müssen die Gesamtbaukosten um 1,70 Mio. € brutto auf 30.0 Mio. € angepasst werden.

Die Mehrkosten sind im HH 2020 nicht abgebildet. Die Mittelbereitstellung muss über den HH 2021 erfolgen.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

- 3 -

5.) Förderung

Eine unter Berücksichtigung der oben genannten Mehrkosten vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass das Projekt unter der bisherigen Voraussetzung der Eigenfinanzierung bzw. Förderung nach wie vor wirtschaftlich zu realisieren ist. Eine Erhöhung des voraussichtlichen durchschnittlichen Mietpreises von 8,50 €/m² (laut FVA Beschluss Nr. 308/93a sowie STR Beschluss Nr. 386/46a) ist hierfür nicht notwendig. Seitens des Fördergebers wurde abschließend ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 12,492 Mio. € für das Projekt bewilligt.

II. Finanzierungsvorschlag:

| | | |
|---|---|--|
| Kosten 30,0 Mio. € | Haushaltsstelle 1/8801/9400 | vorgesehen im Jahr 2018 - 2022 |
| Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> | Mittel stehen nur mit 28,3 Mio. € zur Verfügung | Deckungsvorschlag: Mittelbereitstellung über HH 2021 |

ggf. Stellungnahme der Kämmerei

III. Beteiligte Referate

| Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. | SBM Sichtverm. | Amt Sichtverm. | Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. |
|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 2 | 3 | SBM | 08 | | |

ggf. abweichende Stellungnahme

Ortsprecher gem. § 19 Abs. 2 GeschOStR
beteiligt?

StR-Referent beteiligt

Haindling
 Itzling
 Tüntenhausen

 Frau Stadträtin Monika Schwind**IV. Beschlussvorschlag:**

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Der Erhöhung der Gesamtbaukosten für das Projekt „SWL – Städtisches Mehrgenerationenwohnen Lerchenfeld“ um 1,7 Millionen Euro auf 30,0 Millionen Euro wird vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt 2021 gemäß Sachbericht zugestimmt.
 Die Verwaltung wird dazu beauftragt, die erforderlichen HH-Mittel im HH 2021 einzuplanen.

.....
 Herr Naujokat
 Leitung Amt 65

.....
 Gerhard Koch
 Leitung Referat 6

V. Beschlussbuchauszug an Ref. / Abt. / Amt: Ref. 2, Ref. 3, Ref. 6, SBM, Amt 08,
 Amt 65

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

Beschluss Nr. 23/9a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Antrag:

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Der Erhöhung der Gesamtbaukosten für das Projekt „SWL – Städtisches Mehrgenerationen-
wohnen Lerchenfeld“ um 1,7 Mio. Euro auf 30 Mio. Euro wird vorbehaltlich der Mittelbereit-
stellung im Haushalt 2021 gemäß Sachbericht zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt,
die erforderlichen HH-Mittel im Haushalt 2021 einzuplanen.

TOP 3 Asamplatz Süd mit Lastenaufzug, Trafogebäude und Moosachbrücke
(Projekt P 2), 3. und 4. Bauabschnitt - Erhöhung Projektkosten, Genehmi-
gung überplanmäßiger Haushaltsmittel

Anwesend:14

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

- 2 -

In der Stadtratssitzung am 03.12.2018 wurden die Bauabschnitte 3 und 4 des Projektes P2 – Asamplatz Süd mit Lastenaufzug, Trafogebäude und Moosachbrücke mit Gesamtkosten auf Basis der Kostenberechnung aus dem Jahr 2015 in Höhe von 3.625.000,00 Euro brutto als Projekt beschlossen.

3.) Aktueller Stand / Termine

Die Bauabschnitte 1 und 2 wurden als vorgezogene Maßnahmen vor Beginn der Generalsanierung des Asamgebäudes in den Jahren 2015 und 2016 realisiert.

Gemäß Bauzeitenplan für die Gesamtfertigstellung des Asamgebäudes und des südlichen Freibereichs (Projekte P1 und P2) Ende 2022, muss die Baustelleneinrichtung auf dem südlichen Freibereich 2021 geräumt werden, um mit den noch anstehenden Arbeiten für den 3. Bauabschnitt und anschließend für den 4. Bauabschnitt des Projektes P2 beginnen zu können. Ein Teil der Leistungen für diese Bauabschnitte muss bereits im Jahre 2020 ausgeschrieben werden.

Der 3. Bauabschnitt besteht im Wesentlichen aus folgenden Leistungen:

- Neubau des Aufzugsgebäudes
- Montage des Lastenaufzugs
- Montage der Hubpodien vor dem Aufzugsgebäude
- Montage des Rückkühlers für die Kühlung des Asamgebäudes
- Neubau der Verbindung zwischen dem Aufzugsgebäude und dem Asamgebäude

Der für das Jahr 2022 vorgesehene 4. Bauabschnitt besteht im Wesentlichen aus folgenden Leistungen:

- Landschaftsbauarbeiten: Fertigstellung der Oberbeläge und der Ausstattung des Platzes
- Fertigstellung des Trafo,- und Hausanschlusshäuschens
- Neubau des kleinen Steges über die Moosach zwischen Asamplatz und dem Asamgebäude

Am 21.07.2015 wurde der Baubescheid für den „Neubau eines Lastenaufzuges mit Anbau an das bestehende Gebäude, Neubau eines Nebengebäudes für Elektro- und Trafoanlagen, Neugestaltung der Freifläche und Stützwand Dombergaufgang“ erteilt. Die Genehmigung der Nutzung des Asamplatzes als Veranstaltungsfläche wurde zunächst noch nicht beantragt.

Um den südlichen Freibereich künftig als Veranstaltungsfläche nutzen zu können, muss bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde ein genehmigungspflichtiger Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden. Dieser wird zusammen mit der Nutzungsänderung für den Innenhof des Asamgebäudes noch im Jahr 2020 eingereicht.

4.) Erhöhung Projektkosten

Grundlage für den Projektbeschluss der Stadtratssitzung am 03.12.2018 war die Kostenberechnung der Architekten, Stand 19.06.2015, mit Gesamtbaukosten für den 3. und 4. Bauabschnitt in Höhe von 3.625.000 Euro.

Hier waren laut Beschluss keine Baupreissteigerungen für die folgenden Jahre berücksichtigt.

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

- 3 -

Die jetzt prognostizierten Gesamtbaukosten für den 3. und 4. Bauabschnitt des Projektes P2 setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|----------------|
| Kostenberechnung Deppisch Architekten, Stand 12.10.2020 | 4.000.000 Euro |
| Prognose Bauspreissteigerung III/2020 bis I/2022 von 6,25 % | 250.000 Euro |

Gesamtsumme 3. und 4. Bauabschnitt: 4.250.000 Euro (brutto)

Bei der Kostenberechnung von Deppisch Architekten, Stand 12.10.2020, wurden die zum Zeitpunkt der Kostenberechnung 2015 prognostizierten Kosten auf einen aktuellen Stand gebracht und neu berechnet.

Die Mehrkosten sind im HH 2020 nicht abgebildet. Die Mittelbereitstellung muss über den HH 2021 erfolgen.

Ebenso wie die Bauabschnitte 1 und 2 werden voraussichtlich auch die Bauabschnitte 3 und 4 von der Städtebauförderung in Teilen gefördert. Die Verwaltung ist mit den Vertretern der Regierung von Oberbayern darüber im Gespräch.

II. Finanzierungsvorschlag:

| | | |
|---|--|--|
| Kosten P2, BA 3+4: 4.250.000 Euro | Haushaltsstelle 1.0683.9403 | vorgesehen in den Jahren 2020 - 2023 |
| Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> | Mittel stehen nur mit 3.625.000 Euro zur Verfügung | Deckungsvorschlag: Mittelbereitstellung über HH 2021 |

ggf. Stellungnahme der Kämmerei

III. Beteiligte Referate

| | | | | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Ref. Sichtverm. | Sichtverm. SBM | Amt Sichtverm. | Amt Sichtverm. | Amt Sichtverm. | Ref. Sichtverm. |
| 2 | SBM | 08 | | | |

ggf. abweichende Stellungnahme

Ortssprecher gem. § 19 Abs. 2 GeschOStR
beteiligt?

Haindlfing
 Itzling
 Tüntenhausen

StR-Referent beteiligt:

Frau Stadträtin Susanne Günther
 Frau Stadträtin Monika Schwind

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

- Grunderwerb: ca. + 0,22 Mio. €
- Baukosten:
 - Straße und Brücke
Landschaftsbau, incl.
Sparten, Ablösekosten,
Versicherungen, etc. ca. + 0,75 Mio. €
- Tunnelbau:
 - Ingenieurbau Los 2.2 ca. + 3,00 Mio. €
 - Technische Ausstattung Los 2.3 ca. + 1,40 Mio. €

Σ + 5,37 Mio. €

D. h. die aktuell abschätzbare Projektsumme müsste auf ca. 139 Mio. € (nicht bereinigt) angepasst und erhöht werden. Die bisherigen Ansätze und Verpflichtungsermächtigungen im Haushalt müssen nicht erhöht werden.

II. Finanzierungsvorschlag:

| | | |
|---|--|---------------------------------------|
| Kosten 139 Mio. € | Haushaltsstelle 1.6334.9500 1.6334.9501 1.6334.9320 | vorgesehen im Jahr 2020 - 2022 |
| Mittel stehen nicht zur Verfügung <input checked="" type="checkbox"/> | Mittel stehen nur mit zur Verfügung | Deckungsvorschlag: |

ggf. Stellungnahme der Kämmerei

III. Beteiligte Referate

| | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. | Ref. Sichtverm. |
| Ref. 2 <i>DS:10.2020</i>  | Ref. 08 | | | | |

ggf. abweichende Stellungnahme

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

Ortssprecher gem. § 20 Abs. 3 GeschOStR
beteiligt?

Haindlfing
 Itzling
 Tüntenhausen

StR-Referent beteiligt

StRin und Referentin Schwind
 StR Hölzl

IV. Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird empfohlen zu beschließen:

Vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes 2021, einschließlich der darin enthaltenen Verpflichtungsermächtigungen, wird das Projekt Westtangente Freising mit einer nichtbereinigten Gesamtprojektsumme von ca. 139 Mio. € fortgeschrieben und genehmigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Kostenbeteiligungen, freiwillige Leistungen und Zuschüsse mit den zuständigen Behörden wieder zeitnah abzustimmen und die weiteren Zahlungen und Nachbewilligungen zu beantragen.



.....
 Unterschrift des Ref./Abt./Amtsleiters

V. Beschlussbuchauszug an Ref. / Abt. / Amt:

Ref. 2, Ref. 08

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

Wir halten diese Regelung für tragbar, da aufgrund der wegen der Corona-Pandemie zu wahrenenden Mindestabstände und Personenbegrenzungen in geschlossenen Räumlichkeiten ein Weiterbetrieb der ansässigen Gastronomie oft finanziell kaum möglich ist. Zudem ist das Ansteckungsrisiko von Gästen im Freien geringer als im Inneren.

Der Beschluss soll zu einer allein für den Zeitraum von 01.11.20 bis 31.03.21 geltenden Ausnahme der Gestaltungsrichtlinien führen und damit eine Reaktion auf die derzeit andauernde Corona-Pandemie darstellen.

Eine Stellungnahme zu den ökologischen Auswirkungen finden Sie in der angehängten Stellungnahme der städtischen Klimaschutzbeauftragten.

II. Finanzierungsvorschlag:

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------|
| Kosten | Haushaltsstelle | vorgesehen im Jahr |
| Mittel stehen nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> | Mittel stehen nur mit zur Verfügung | Deckungsvorschlag: |

ggf. Stellungnahme der Kämmerei

III. Beteiligte Referate

| | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ref. Sichtverm. 3 ^{21.10.20} | Ref. Sichtverm. |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|

ggf. abweichende Stellungnahme

Ortssprecher gem. § 20 Abs. 3 GeschOStR
beteiligt?

- Haindlfing
- Itzling
- Tüntenhausen

StR-Referent beteiligt

.....
(Name)

IV. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, entgegen der Regelungen in den Richtlinien für die Gestaltung der Außenbewirtung und Sondernutzung in der Innenstadt, im Zeitraum von 01.11.2020 bis

Niederschrift
über die öffentliche Sitzung des
Finanz- und Verwaltungsausschusses (2020/FVA/009) vom 12.10.2020

31.03.21 das Aufstellen von Wärmestrahler auf Antrag zu genehmigen und einer Verlängerung der Sondernutzungsbereiche für Freischankflächen über das Saisonende (31.10.20) hinaus grundsätzlich zuzustimmen.


.....
Unterschrift des Ref./Abt./Amtsleiters

V. Beschlussbuchauszug an Ref. / Abt. / Amt:

Beschluss Nr. 27/9a

Anwesend: 14 Für: 14 Gegen: 0 den Antrag:

Es wird beschlossen, entgegen der Regelungen in den Richtlinien für die Gestaltung der Außenbewirtung und Sondernutzung in der Innenstadt, im Zeitraum vom 01.11.2020 bis 31.03.2021 das Aufstellen von Wärmestrahlern auf Antrag zu genehmigen und einer Verlängerung der Sondernutzungsbereiche für Freischankflächen über das Saisonende (31.10.2020) hinaus grundsätzlich zuzustimmen.