bezirk oberbayern

Referat 12 - Baureferat	Datum: 05.10.2022	Geschäftszeichen: 12/200-6501

Gremium Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie Sitzung am 22.11.2022	beschließend nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 GeschO öffentlich
Gremium Bezirksausschuss Sitzung am 01.12.2022	beschließend nach § 7 Abs. 3 GeschO öffentlich

Betreff:

Bauernhausmuseum Amerang - Schaffung eines zentralen Ausstellungsraumes

Anlagen:
_Ergänzung-Beschlussvorlage_270_BHM_03-11-2022_Schaffung Ausstellungsraum

Beschlussvorlage
12/BV/270/2022

öffentlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 GeschO

I. Sachverhalt

Sachstand / Gesamtstatus

Im Bauernhausmuseum Amerang soll ein Ausstellungsraum errichtet werden.

Beschlusslage

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie am 22.03.2022 und der Bezirksausschuss am 31.03.2022 haben in ihren Sitzungen Planungsmittel zur Erstellung der HU-Bau freigegeben.

Projektstatus

Nach Beschluss des Ausschusses für Bau, Umwelt und Energie vom 22.03.2022 und des Bezirksausschusses vom 31.03.2022 wurde das Planerteam zusammengestellt. Mittlerweile wurde die Planung weitergeführt und regelmäßig mit dem Nutzer und dem Baureferat abgestimmt. Die Vorentwurfsplanung mit einer Kostenschätzung wurde am 27.09.2022 vorgestellt. Im Zuge der Erstellung der HU-Bau wird diese weiter konkretisiert und abgestimmt.

Für einen reibungslosen Betrieb des Ausstellungsraumes sind Vorleistungen aus dem Projekt Erschließung erforderlich. Die hierfür notwendigen Planungsmittel sind bereits freigegeben. Die auf der Basis errechneten Baumittel in Höhe von 280.000,00 € sind im Bezirksausschuss freizugeben.

Planungsidee

Das Projekt wird nach den Vorgaben des Wettbewerbs unter Einhaltung der ökologischen Standards des Leitfadens „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ des Bezirks Oberbayern umgesetzt.

Kostenschätzung der Verwaltung Stand Mehrfachbeauftragung

Zur Zeit der Auslobung im Mai 2020 (II. Quartal 2020) bzw. zum Zeitpunkt der Mehrfachbeauftragung (Kostenstand September 2020) betrug der Mittelbedarf nach überschlägiger Erfassung durch das Baureferat:

KG 200-600	2.100.000,00 €
KG 700	630.000,00 €
KG 200-700 gesamt	2.730.000,00 €
Risikoaufschlag 13 %	354.900,00 €
zur Aufrundung	15.100,00 €
insgesamt	**3.100.000,00 €**

Fortschreibung Mittelbedarf von Mai 2020 (II. Quartal 2020) bis Oktober 2022 (IV. Quartal 2022)

Hochgerechnet mit dem momentan anzusetzenden Baupreisindex von 45 % ergibt sich zum Stand Oktober 2022 ein fortgeschriebener Mittelbedarf von:

KG 200-600	3.045.000,00 €
KG 700	913.500,00 €
KG 200-700 gesamt	3.958.000,00 €
Risikoaufschlag 13 %	514.605,00 €
zur Aufrundung	21.895,00 €
insgesamt	**4.495.000,00 €**

Kostenschätzung momentaner Planungsstand

Auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes (Stand 27.09.2022) errechnen sich Kosten in Höhe von:

KG 200-600	inkl. PV-Anlage 2.677.151,50 €
KG 700	669.287,88 €
KG 200-700 gesamt	**3.346.439,38 €**

Die Kostenschätzung ist teilweise zu ergänzen und final abzustimmen. Nach Vorlage der Kostenberechnung sind die zu erwartenden Nebenkosten zu ermitteln.

Eine Überschreitung des durch den Index fortgeschriebenen Kostenrahmens ist derzeit nicht zu erwarten.

Entscheidung bezüglich der Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)

Bei diesem Projekt handelt es sich um eine Spezial-Holzbaukonstruktion mit Vorbildcharakter. Die Fundamentierung soll beispielhaft ohne Verwendung von Zement und Beton erfolgen. Auch die darauf aufbauende Konstruktion hat Vorbildcharakter: sie soll als hoch dämmende Vollholzbauweise umgesetzt werden. Aufgrund der Komplexität und der Besonderheit der Konstruktion ist die Vergabe an ein Generalunternehmen bei der Errichtung dieses Gebäudes nicht geeignet. Aus diesem Grund schlägt das Planungsteam der Bauverwaltung vor, die Bauleistungen nicht für einen Generalunternehmer, sondern diese gewerkeweise auszuschreiben und zu vergeben so, dass hoch spezialisierte, mit solchen Bauaufgaben besonders vertraute Ausführungsbetriebe in geeigneter Weise angesprochen werden können. Die besondere Konstruktion der Massivbauweise ist außerdem als Holzsystembau so konzipiert, dass ein sehr hoher Vorfertigungsgrad möglich ist. Da ein Großteil der Bauaufgabe (Holzkonstruktion, Dach und Fassade) an ein Unternehmen vergeben werden soll, wird dieses Unternehmen nahezu den Stellenwert eines Generalunternehmens (GU) haben. Standardisierung und Vorfertigung wirken sich darüber hinaus generell kostensenkend aus.

Termine

Freigabe HU-Bau	November 2022
Fertigstellung Entwurfsplanung & Genehmigungsplanung	Dezember 2022
Ausführungsplanung	Dezember 2022 – März 2023
Vergabe	April – Juni 2023
Baubeginn	ab Juli 2023

Der Beginn der Haupt-Bauarbeiten ist nach Schließung des Museums im Herbst 2023 sinnvoll, da die Anbindung der Baustelle mit einer Zufahrt, während dem laufenden Museumsbetrieb kaum oder sehr schwer möglich bzw. umsetzbar wäre.

Hinweise in den Ergänzungsunterlagen
Eine vergleichende Detailbetrachtung zur Ausführung der PV-Anlage auf dem Dach des Ausstellungsgebäudes ist als Anlage beigefügt.

II. Finanzierungsvorschlag

Für die weitere Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind bisher Mittel im Vermögenshaushalt auf der Haushaltsstelle 2.32102.94020 von insgesamt 449.150,00 € bereitgestellt worden.
Die Bereitstellung weiterer Mittel erfolgt in den folgenden Haushaltsjahren entsprechend.

III. Personalbedarf

entfällt

IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 30.06.2023
Umsetzungsmaßnahme: Vergabe der Bauleistungen

Beschlussvorschlag

Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie gibt die Entwurfsplanung und die weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen 5 bis 9 frei und empfiehlt dem Bezirksausschuss die Verwaltung zu ermächtigen, die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen in einem Gesamtkostenrahmen von maximal bis zu 4.495.000,00 € vergeben zu können. Die Baupreise sind gemäß der Indexentwicklung in der Zeit von Freigabe der HU-Bau (Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie am 22.11.2022) bis zur geplanten Auftragsvergabe April 2023 ggf. zu erhöhen.

Bezirksausschuss

Der Bezirksausschuss ermächtigt die Verwaltung die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen in einem Gesamtkostenrahmen von maximal bis zu 4.495.000,00 € vergeben zu können. Die Baupreise sind gemäß der Indexentwicklung in der Zeit von Freigabe der HU-Bau (Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie am 22.11.2022) bis zur geplanten Auftragsvergabe April 2023 ggf. zu erhöhen.

München, 11.11.2022

Josef Mederer
Bezirkstagspräsident