

Referat 12 - Baureferat	Datum: 05.10.2022	Geschäftszeichen: 12/100-6403
-------------------------	-------------------	-------------------------------

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

Betreff:

Zentrum für Volksmusik, Literatur und Populärmusik in Bruckmühl - Generalsanierung mit Nutzungsänderung / Umgestaltung der Bestandsgebäude

Anlagen:

_Ergänzung-Beschlussvorlage_269_ZeMuLi_03-11-2022_Generalsanierung Bestandsgebäude
ZeMuLi-Pläne

Beschlussvorlage

12/BV/269/2022

öffentlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 GeschO

I. Sachverhalt

1. Anlass und Sachstand der Planung

Das Gebäudeensemble am Krankenhausweg in Bruckmühl soll für eine zukunftsfähige Nutzung für das Zentrum für Volksmusik, Literatur und Populärmusik in Bruckmühl ertüchtigt werden. Im Vorfeld wurde hierfür auf Grundlage eines mit dem Nutzer abgestimmten Raumprogramms ein baufachliches Gutachten erarbeitet, das sämtliche Nutzungsanforderungen im Gebäudebestand abbilden konnte. Durch das ZeMuLi wird derzeit lediglich das Archivgebäude genutzt. Die übrigen Gebäude stehen leer.

Im Januar 2022 starteten über VgV-Verfahren beauftragte Architekten und Fachingenieure auf Basis des baufachlichen Gutachtens mit der Planung. Die Vorentwurfsplanung wurde anhand von Planunterlagen und einer Kostenschätzung Ende Mai 2022 finalisiert. Der Nutzer sah die räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen im Planungsentwurf gut umgesetzt und gab formell die Vorentwurfsplanung frei. Die direkt daran anschließende Entwurfsplanung ist im September 2022 abgeschlossen worden. Mit Vorlage der Kostenberechnung liegen nun die Unterlagen der Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) zum 04.10.2022 vor.

2. Beschlusslage

Erstmals am 23.10.2019 wurde das baufachliche Gutachten zur Umnutzung des Gebäudeensembles im Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen präsentiert. Dabei hat der Ausschuss an die Bauverwaltung zu Detailfragen weitergehende Prüfaufträge erteilt. Die Ergebnisse dieser Prüfaufträge wurden am 01.07.2020 dem Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen vorgestellt und dabei das Raum- und Funktionsprogramm zur Realisierung freigegeben. Am 16.12.2021 beschließt der Bezirksausschuss, dass die Beauftragung der Planungsleistungen stufenweise nach HOAI gemäß Planungsfortschritt erfolgen soll. An das Planungsteam wurden die

Aufträge für die Leistungsphasen 1 bis 5 erteilt. Die weiteren Planungsleistungen sollen mit Freigabe der HU-Bau beauftragt werden.

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie die Übernahme und Anwendung des Leitfadens „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ (Stand vom 24.12.2020) der Erzdiözese München Freising am 22.03.2022 beschlossen.

3. Darstellung der Planung

Das mit dem Nutzer abgestimmte Raumprogramm kann in den verschiedenen Gebäuden untergebracht werden. Es sind folgende Nutzungszuordnungen vorgesehen (siehe Anlagen):

Im Gebäude A (derzeit Archivgebäude, ehemals Krankenhaus, BJ 1912) sind im Erdgeschoss der Musikveranstaltungsraum mit Tonregie und weiteren Nebenfunktionen sowie ein Seminarraum geplant, im Obergeschoss die Büros der Verwaltung. Im Dachgeschoss sind drei Magazine für die Bibliothek geplant. Das UG ist für Nebenfunktionen und für die Haustechnik vorgesehen.

Im Gebäude B (Altenheim-Neubau, BJ 1987) werden im Erdgeschoss der Empfang mit Infopoint und Shop und die Ausstellungsräume sein. Im Obergeschoss mehrere Musikproberäume. Im Dachgeschoss werden Nebenfunktionen für die Archivierung (Sortierräume, etc.) geplant, im Untergeschoss verschiedene Depots für die Archivierung.

Im Gebäude C (Altenheim-Altbau, BJ 1912) wird im Erdgeschoss die Oberbayernbibliothek mit Lesesaal und Kabinetten sowie der Archivbesucherraum sein. Im Obergeschoss sind Büros für die Verwaltung des Archivs geplant.

Im eingeschossigen Gebäude D (ehemaliges Nebengebäude, BJ 1912) ist die Musikwerkstatt geplant.

4. Kostenbetrachtung

Auf Grundlage des Testentwurfs wurden von der Bauverwaltung im Mai 2021 die Baukosten ermittelt. Die grob überschlägigen Kostenansätze dienten auch zur Festlegung der Planungshonorare und wurden Vertragsbestandteil der Planungsaufträge (siehe Beschluss vom 16.12.2021 / Vorlage 11/BV/280/2021).

Basiskosten nach Kostenschätzung Baureferat zum II. Quartal 2021

Kostenstand KG 200-600	13.572.499,00 €
KG 700 (25 % NK)	3.393.124,75 €
KG 200-700 gesamt	16.965.623,80 €
Risikoaufschlag 13 % (aus KG 300+400)	1.234.118,00 €
Summe	18.199.741,75 €
Summe gerundet	18.200.000,00 €

Kostenberechnung HU Bau 29.09.2022

Die Kostenberechnung der HU Bau des Architekturbüros Rechenauer und der Fachplaner IB Schlosser (HLS), IB Schnabl (ELT), dem Büro IG Bauphysik und dem IB Rauch3 bezieht sich auf aktuelle Marktpreise (Stand 29.09.2022) und bildet die freigegebene Entwurfsplanung ab.

Kostenstand KG 200-600	20.816.219,62 €
KG 700 (25 % NK)	5.204.054,91 €
KG 200-700 gesamt	26.020.274,53 €
Risikoaufschlag 13 % (aus KG 300+400)	2.362.836,10 €

Summe	28.383.110,63 €
Summe gerundet	28.400.000,00 €

In der HU-Bau sind zum einen Zusatzkosten für höhere ökologische Standards gemäß dem eingeführten Leitfaden „Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl“ enthalten sowie Mehrkosten aufgrund von Nutzungsanpassungen gegenüber dem Stand Testentwurf.

Zusatzkosten für einen höheren ökologischen Standard

höherer Ökostandard (KfW 40, hochwertige Dämmung KG und OG, Fassade mit Nachtauskühlung)	1.587.694,43 €
PV-Anlage (mit Batteriespeicher und Geokollektor)	311.962,00 €
E-Mobility und Carport	98.230,00 €
Freianlagen	228.645,00 €
Zisterne, Versickerungsmulden, Versickerung	(40.145,00 €)
Barrierefrei befestigte Wegbeläge in Naturstein	(96.270,00 €)
Fassadenbegrünung	(92.230,00 €)
Summe Zusatzkosten höherer Ökostandard	2.226.531,43 €

Zusatzkosten für Nutzungsanpassungen seit dem Testentwurf

Akustik Tonregie und Tonstudio	130.662,00 €
Höherer Standard Musikproberäume	187.692,75 €
Bühnen-/Veranstaltungstechnik Mehrkosten Vollausrüstung	223.279,70 €
Kühlzellen	178.500,00 €
Freianlagen	105.415,00 €
Einfriedung	(63.665,00 €)
Tribüne	(41.750,00 €)
Summe Zusatzkosten Nutzungsanpassungen	825.549,45 €

Zusatzkosten allgemein

Schadstoffentsorgung	169.622,60 €
Freianlagen	26.115,00 €
Pferdetreppe	(26.115,00 €)
Summe Zusatzkosten allgemein	195.737,60 €

Die Baupreise haben sich von Mai 2021 bis Oktober 2022 extrem dynamisch entwickelt, so dass mit einer Baupreissteigerung von 32 % gerechnet werden muss.

Fortschreibung Mittelbedarf von II. Quartal 2021 bis IV. Quartal 2022

Summe gerundet	18.200.000,00 €
Baupreissteigerungen 32 % (KG 200-700)	5.823.917,36 €
Summe	24.023.917,40 €
Summe gerundet	24.100.000,00 €

Gesamtbetrachtung

Fortschreibung Mittelbedarf	24.100.000,00 €
Zusatzkosten gesamt	3.247.818,48 €
Gesamtsumme	27.347.818,48 €

Betrachtung Bühnenausrüstung

Grundausrüstung Bühnen-/ Veranstaltungstechnik	532.924,84 €
--	--------------

Bühnen-/ Veranstaltungstechnik Vollaussstattung	756.204,54 €
Differenz Bühnen-/ Veranstaltungstechnik	223.279,70 €

In den Kosten der HU-Bau ist lediglich die Grundaussstattung von 532.924,84 € enthalten. Der Standard ist fachlich / inhaltlich zu diskutieren. Zwischen der Grundaussstattung und einer Vollaussattung ergibt sich ein Kostendelta von ca. 223.300,00 Euro, welches bei den Zusatzkosten ausgewiesen ist.

Nicht in der Kostenberechnung HU Bau 29.09.2022 enthalten:

Lüftung Dachgeschoss Bauteil A

Das Dach des Gebäude A wurde vor ca. 10 Jahren erneuert und dabei grundlegend energetisch saniert. Der Dachraum dient seither dem Archiv als Lagerfläche. Im Rahmen der Generalsanierung ist durch den Nutzer eine anspruchsvollere Klimatisierung/ Temperierung für die Lagerflächen im Dachgeschoss gewünscht. Aufgrund der Lage im Dach wird hierfür allerdings ein hoher technischer Aufwand erforderlich, um die Klimavorgaben einhalten und die ungünstigen Rahmenbedingungen im Dach kompensieren zu können. Diese Kosten wurden im Zuge der Kostenschätzung grob überschlägig erfasst. Sie sind nicht Gegenstand der HU-Bau.

Lüftung Dachgeschoss Bauteil A	221.718,42 €
--------------------------------	--------------

5. Umsetzung der Maßnahme in Bauabschnitten

Kostenaufteilung nach Bauabschnitten auf Basis der Kosten HU-Bau

Die Umsetzung ist in zwei Bauabschnitten (BA) geplant. Im BA 1 ist die Generalsanierung der aktuell leerstehenden Gebäude B, C und D mit der Herstellung der Freianlagen vorgesehen. Im BA 2 die Sanierung von Gebäude A, das derzeit genutzt wird. Als Zwischenlösung während des BA 2 sollen zusätzlich Bürocontainer für 18 Arbeitsplätze für die Verwaltung als Ersatzräume aufgestellt und eingerichtet werden, die Kosten sind in den Gesamtkosten enthalten.

1. Bauabschnitt	58 %
Bauteil B, C, D, Nebengebäude und Außenanlagen	16.472.000,00 €
2. Bauabschnitt	42 %
Bauteil A	11.928.000,00 €

6. Entscheidung bezüglich der Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)

Aus Sicht der Bauverwaltung ist das Projekt zur Vergabe an einen GU prinzipiell geeignet. Die Ausschreibung der Bauleistungen soll dabei gewerkeweise vorbereitet werden. Aufgrund der geplanten beiden Bauabschnitte und dem zeitlichen Abstand ist die zeitgleiche Ausschreibung und Vergabe beider Bauabschnitte an einen GU jedoch kostenkalkulatorisch nicht zielführend.

Es wird daher vorgeschlagen, die GU-Ausschreibung jeweils zeitlich separat für BA 1 und BA 2 über die zentrale Vergabestelle des Bezirks Oberbayern (ZVS) vorzubereiten und durchzuführen.

7. Zeitlicher Rahmen

Freigabe HU-Bau	in 11/2023
Vorabmaßnahmen BA 1 (Schadstoffsanierungen, Entkernung, Maßnahmen in den Freianlagen)	ab Frühjahr 2023
Ausführungsplanung BA 1	11 Monate bis 11/2023
Ausschreibung und Vergabe BA 1	5 Monate ab 01/2024

Baurealisierung BA 1
Fertigstellung BA 1

16 Monate ab 06/2024
09/2025

Ausführungsplanung BA 2
Ausschreibung und Vergabe BA 2
Zwischenlösung Bürocontainer
Baurealisierung BA 2
Fertigstellung BA 2

11 Monate ab 01/2024

ab 06/2025
19 Monate ab 10/2025
02/2027

Hinweise in den Ergänzungsunterlagen

Eine vergleichende Detailbetrachtung der Fassadenkonstruktion ist als Anlage beigelegt.

II. Finanzierungsvorschlag

Für die Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind bisher Mittel im Vermögenshaushalt auf der Haushaltsstelle 2.33210.94010 von insgesamt 6.080.000,00 € bereitgestellt worden. Die Bereitstellung weiterer Mittel erfolgt in den folgenden Haushaltsjahren entsprechend.

III. Personalbedarf

entfällt

IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 30.04.2024

Umsetzungsmaßnahme: Vergabe der Bauleistungen für den 1. Bauabschnitt

Beschlussvorschlag

Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie gibt die Entwurfsplanung (HU-Bau) mit einem Gesamtkostenrahmen von 28.400.000,00 € und die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 6 bis 9) frei und empfiehlt dem Bezirksausschuss die Verwaltung zu ermächtigen, die Planungsleistungen zu vergeben sowie die Vergabe der Bauleistungen BA 1 an einen Generalunternehmer vorzubereiten und die im Gesamtkostenrahmen enthaltenen Bauleistungen für Vorabmaßnahmen (einschließlich Schadstoffentsorgung) in Höhe von 354.000,00 € vergeben zu können. Über die Vergabe selbst erfolgt ein separater Beschluss. 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 2024 ggf. zu erhöhen.

Bezirksausschuss

Der Bezirksausschuss gibt die im Gesamtkostenrahmen enthaltenen Bauleistungen für Vorabmaßnahmen (einschließlich Schadstoffentsorgung) in Höhe von 354.000,00 € zur Ausführung und die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphasen 6 bis 9) für die Gesamtmaßnahme frei. 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 2024 ggf. zu erhöhen. Zudem wird die Verwaltung ermächtigt, eine Vergabe der Bauleistungen BA 1 an einen Generalunternehmer vorzubereiten. Über die Vergabe selbst erfolgt ein separater Beschluss.

München, 11.11.2022

A handwritten signature in black ink, reading "Josef Mederer". The signature is written in a cursive style with a large, stylized 'J' and 'M'.

Josef Mederer
Bezirkstagspräsident