

69 Amt für Gebäudewirtschaft

**Sitzung des Stadtrates
am 30.07.2020**

**Überplanmäßige Mittelbereitstellung für
Umbaumaßnahmen zur Errichtung einer
Kindertagesstätte in der Rottachstraße 17
(Klecks)**

Bedarfsgrundlage:

- März 2019
 - Ermittlungen von Referat 5: Zum 01.09.2019 fehlen im Stadtgebiet 200 Kindergartenplätze!

- April 2019
 - Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 08.04.2019
 - Parallel: Planungsbeginn Amt 69 i.V.m. MH Architekten PartGmbB Maucher Höß Manz

- Mai 2019
 - Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2019
 - Vorstellung Planung und grobe Kostenschätzung

Vergleich der Varianten (Planungsphase)

Variante	Neubau	Umnutzung Klecks	Raummodule	Schadensersatz
Qualität	vgl. Neubau KiTa Tobias-Dannheimer-Straße oder KiTa Ludwigshöhe	ohne Eingriff in Substanz und oberflächlicher Verschönerung	einfache, zweckmäßige Module (Nutzungszeit: 3 Jahre)	keine Dimension
Kosten / m ² BGF	3.848 - 4.063 EUR/m ²	650 EUR/m ²	1.920 EUR/m ²	0 EUR/m ²
Gesamtkosten bei 1.800m ²	7.000.000 EUR	1.200.000 EUR	3.450.000 EUR	monetär nur grob schätzbar, moralisch nicht bezifferbar
Zeit	mehrere Jahre für Planung und Umsetzung, mindestens aber 2 Jahre	bis November 2019 möglich	eventuell möglich, aber hohes Risiko (Verhandlungen, rechtliche Fragen, Aufstellung, Anschluss, etc.)	keine Dimension

Ergebnis:

Stadtratsbeschluss vom 23.05.2019: **1.200.000 EUR** für Umnutzung des „Klecks“ zur KiTa

Umnutzung des „Klecks“ zur KiTa:

- Projektablauf:
 - Start Baumaßnahme: Ende Mai 2019
 - Geplante Eröffnung KiTa: Oktober/November 2019
 - Zeitplan: EXTREM!
- Planung, Konzeption, Kostenermittlung und Bauleitung:
 - MH Architekten PartGmbB Maucher Höß Manz
- Projektleitung Amt 69:
 - Christian Buck
- Kostenschätzung erfolgte anhand von Begehungen ohne Substanzanalyse und entsprechende Bestandspläne (nicht vorhanden!)

Umnutzung des „Klecks“ zur KiTa:

- Umbau ab Sommer 2019 erweist sich deutlich schwieriger und umfangreicher als gedacht,
 - Details im Präsentationsteil von Herr Manz i.V. des zuständigen Architekten/Bauleiters
- Offizieller KiTa-Start im Dachgeschoss (2 Gruppen):
01.01.2020
- Fortführung der Baumaßnahmen in EG und OG: Januar bis August 2020

Kostenentwicklung:

- **Haushalt 2019: 1.200.000 EUR** nach Stadtratsbeschluss
- **Haushalt 2020: + 300.000 EUR**
 - Winter 2019/2020: Kostenmehrung auf 1.500.000 EUR (vgl. hierzu die Präsentationsteil MH Architekten PartGmbB Maucher Höß Manz)
- **März/April 2020: Corona-Pandemie**
 - Folgen:
 - Zwischenzeitlich nahezu kompletter Stillstand der Baustelle
 - Kommunikationswege zwischen Amt 69 und Bauleitung verliefen nicht optimal
 - **Fokus: Fortführung der notwendigen Maßnahmen für die schnellstmögliche Nutzungsaufnahme der gesamten Kita**
 - Stark verzögerte Rechnungstellungen der Auftragsarbeiten durch Generalunternehmer AET

Kostenentwicklung:

- **Haushaltsvollzug 2020:**

- 13.05.2020: Gesamtvolumen anhand eingegangener Rechnungen für tatsächlich geleistete Arbeiten (verzögerte Rechnungsstellungen AET) und noch offene Aufträge:

1.694.000 EUR

- Folge:

- Budgetüberschreitung um 169.400 EUR (Deckung wäre hier verwaltungsintern möglich)
- Auftrag an Bauleitung: Zusammenstellung der noch zu erwartenden Kosten

- 18.06.2020: Mitteilung an Amt 69 bezüglich der zu erwartenden Gesamtkosten:

2.400.000 EUR (Mehrkosten von 900.000 EUR)

- **Deckungsvorschlag:** aus Haushaltsausgaberesten 2019 sowie Projekten aus dem Bauunterhalt 2020 (Amt 69)

Kostenentwicklung Umbau „Klecks“ in 4 Phasen

Planungsbeginn April 2019

Kostenphase 1 Mai 2019 Kosten 1.200.000,- €

Einbau von zwei kindgerechten WC-Anlagen im Obergeschoß und im Dachgeschoß sowie Leiterbüro im Erdgeschoß. In allen anderen Bereichen werden nur Oberflächen saniert.

Der Kostenpunkt Unvorhergesehenes beinhaltet Sanierung der Untergründe dieser Oberflächen wo notwendig.

Neue Beleuchtung. Neue Heizkörper. Eine Eingangsrampe.

Sonstige neue Technik (z.B. Grundinstallation) war nicht vorgesehen.

Etwaige Schäden sollten im laufenden Betrieb behoben werden.

Da es sich um einen in den 90er Jahren genehmigten Bestand handelt, konnte davon ausgegangen werden, dass Statik und Brandschutz in Ordnung sind und dieses Konzept umsetzbar ist.

Eine Bestandserkundung erschien zum damaligen Zeitpunkt (April 2019) daher nicht erforderlich und wurde nicht veranlasst.

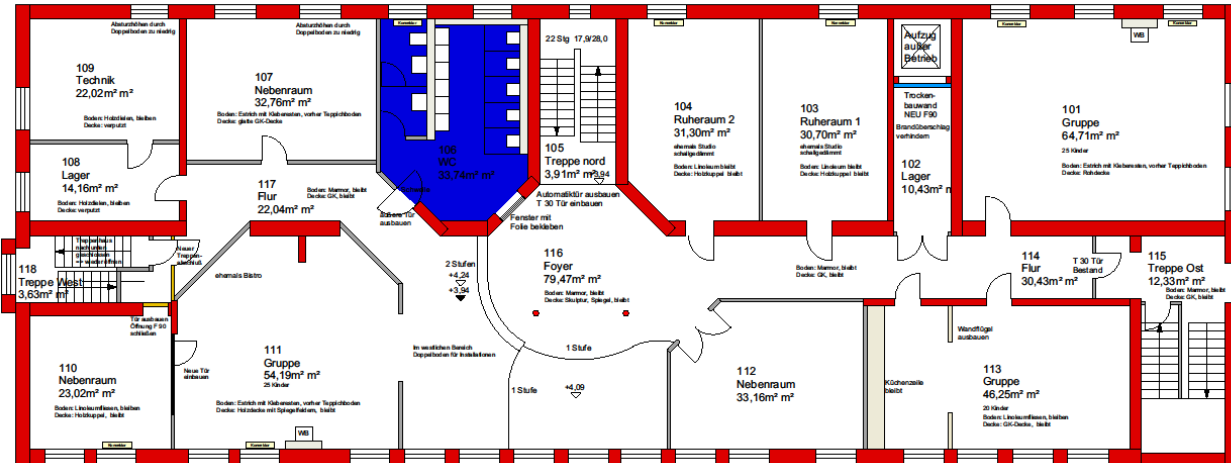


Pläne zu
Kostenphase 1

Blaue Flächen
sind die größeren
Eingriffe

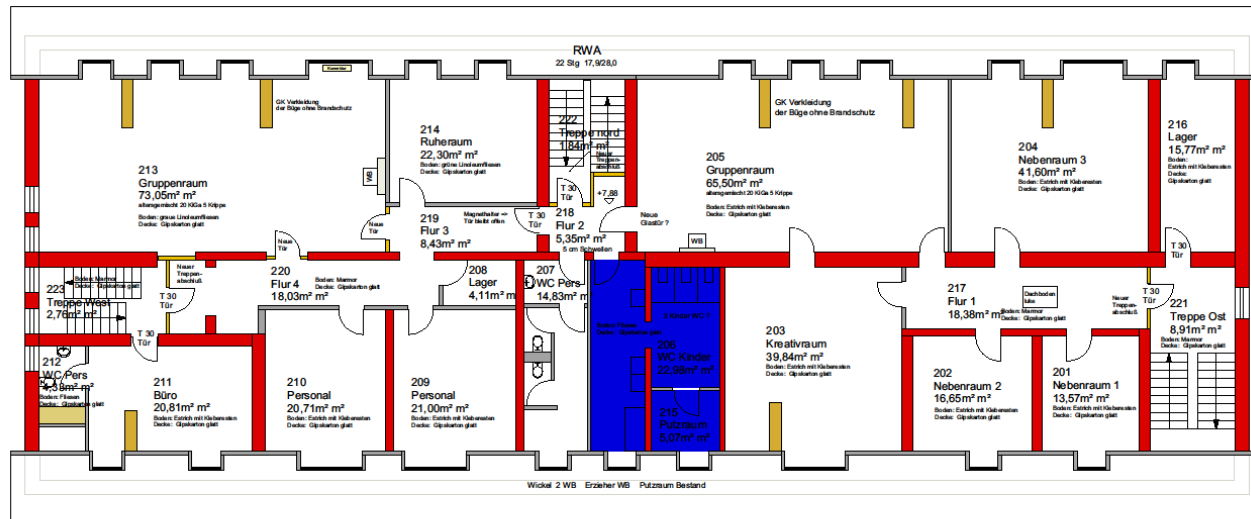
Einbau eines
Leiterbüros im
Erdgeschoß in
Trockenbauweise

Keine weiteren
Eingriffe in Statik
und Raumstruktur



MH Architekten 16.4.2019

1. Obergeschoß



MH Architekten 15.4.2019

Dachgeschoß

Kindgerechtes WC
im Obergeschoß

Kindgerechtes WC
im Dachgeschoß

sonst keine weiteren
Eingriffe in Statik
und Raumstruktur

Kostenphase 2 Mai 2019 – November 2019 Kosten 1.500.000,- €

Beim Ausräumen und Abbruch von Einbauten stellte sich heraus, dass die **Substanz nicht den erwartbaren, statischen und brandschutztechnischen Vorgaben entsprachen**. Das Gebäude war also **nicht verkehrssicher**.

Die Decken hatten keinen definierten Feuerwiderstand. Es musste ein Einzelgutachten der LGA München erstellt werden, das statt der geforderten Feuerbeständigkeit F90 nur feuerhemmend F30 attestierte.

Zur Kompensation dieser Abweichung von der BayBO musste eine Brandmeldeanlage Kategorie 1 eingeplant werden. Um eine aufwendige Hohlraumüberwachung zu vermeiden, sollten alle abgehängten Decken ausgebaut werden.

Eine Brandwand sollte das Gebäude in 2 Brandabschnitte teilen.

Diese Brandwand war bis unters Dach zu ziehen und erweiterte die Baustelle in den Dachraum. Die Fluchttreppenhäuser mussten einen feuersicheren Abschluss erhalten, der ebenfalls bisher fehlte.

Die Doppelböden sollten zur Entlastung abgebaut werden (Vorgabe Statik).

Für **Technik und HLS waren immer noch keine Kosten vorgesehen**.

Es sollten im laufenden Betrieb Schäden behoben werden, wenn sie auftreten.

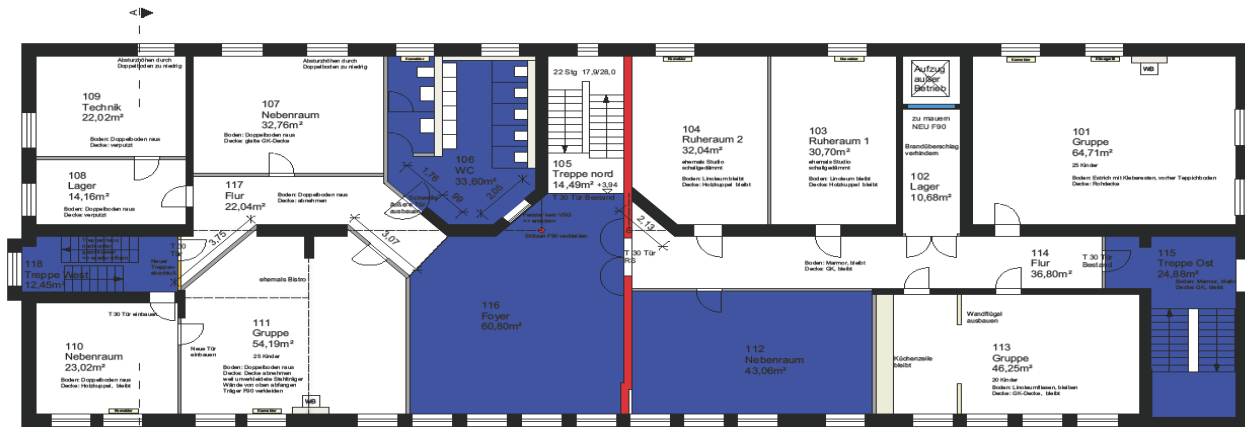


Pläne zu Kostenphase 2

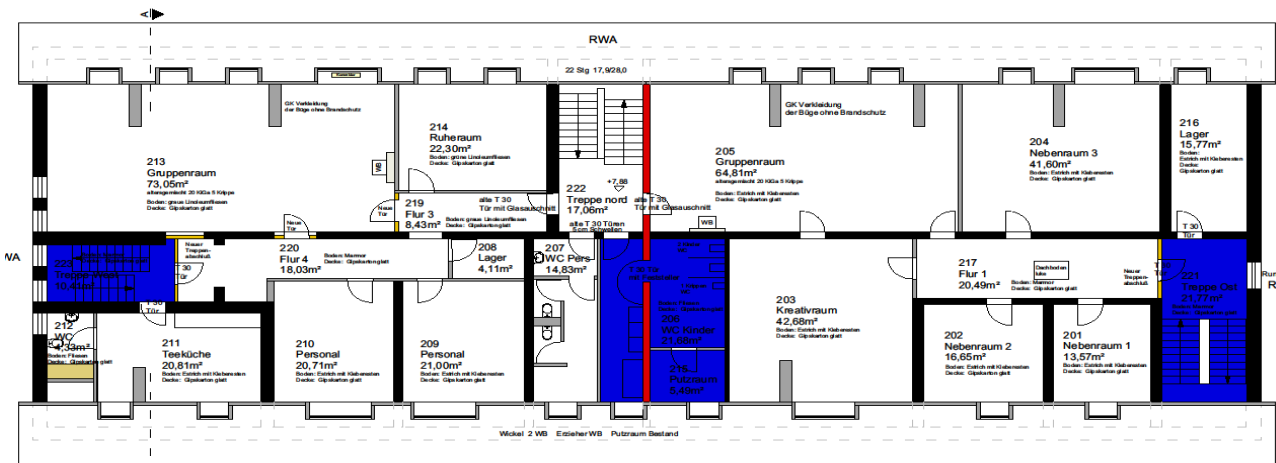
Blaue Flächen
sind die größeren
Eingriffe

- Brandmeldeanlage
- Brandwand
- Statik + LGA Gutachten
- Feuersichere Treppenhäuser
- Abbruch aller abgehängten Decken => Putz- und Maurerarbeiten
- Küchen

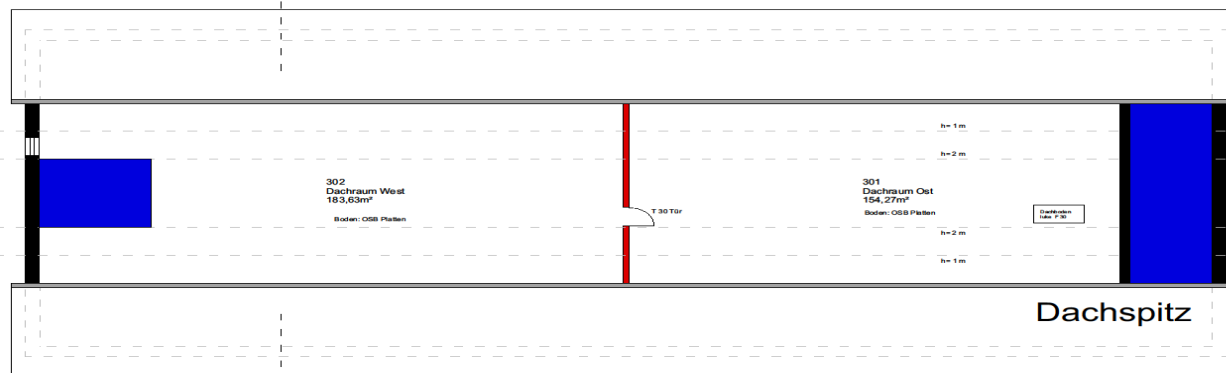
Erdgeschoß



1. Obergeschoß



Dachgeschoß



Dachspitz

- Brandmeldeanlage bzw. Brandmelder
- Brandwand (rot) bis Dachhaut
- Verkleidung Stahlträger
- Feuersichere Treppenhäuser
- Abbruch aller abgehängten Decken
- Abbruch der Doppelböden im OG zur Entlastung
- Putz- und Maurerarbeiten

Kostenphase 3 Dezember 2019 – Februar 2020 Kosten 1.700.000,- €

Im Zuge der fortschreitenden Sanierungsarbeiten stellte sich heraus, dass sich der geschätzte Umfang der in Kostenphase 2 beschriebenen Maßnahmen erhöhen wird und weitere brandschutztechnische und statische Ertüchtigungen notwendig werden.

Erste Kosten für akute Sanierungsarbeiten TGA (z.B. Wasserrohrbruch vor Eröffnung DG) fielen an und wurden aufgenommen.

Kostenphase 4

Februar 2020 – Mai/Juni 2020

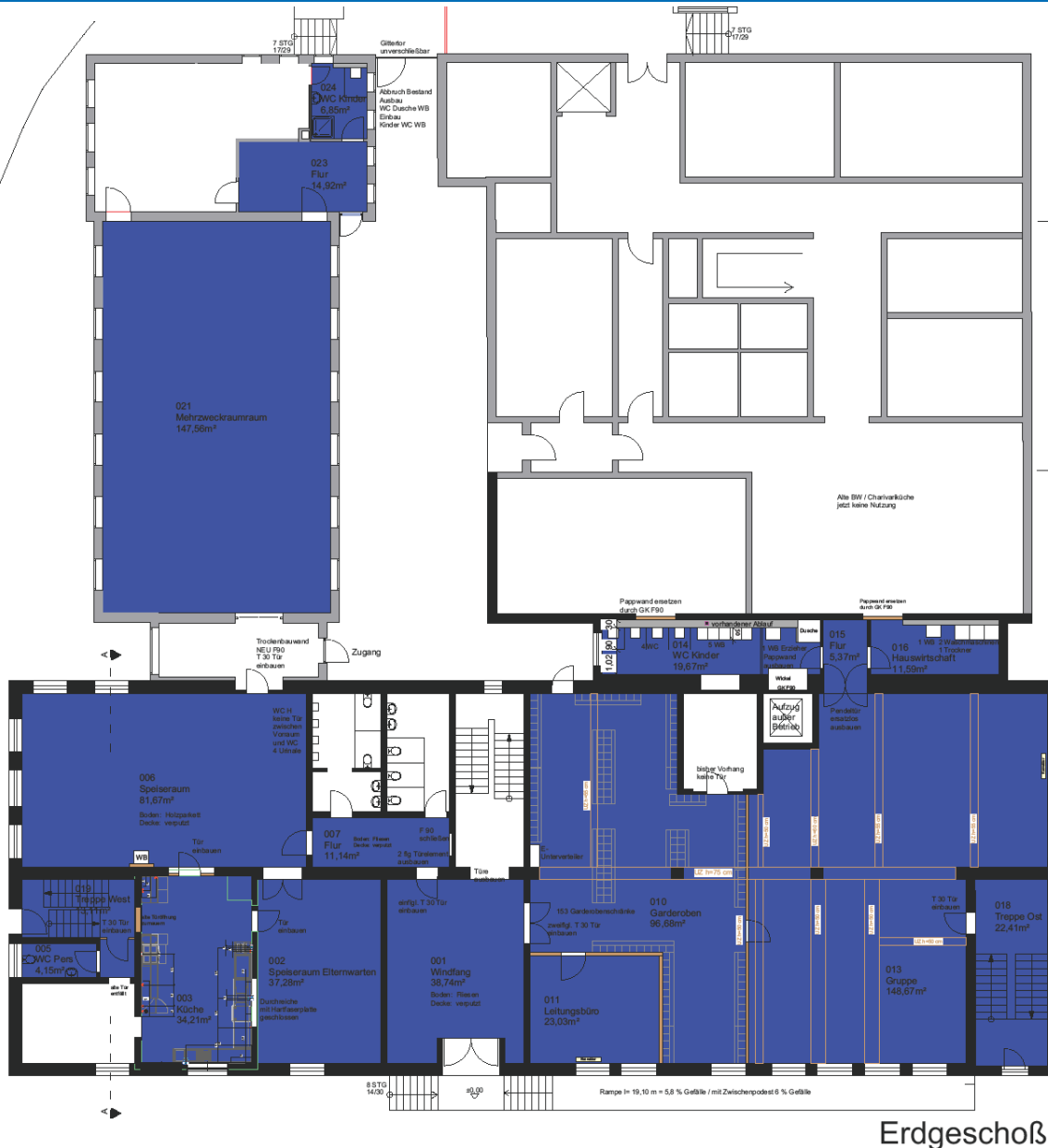
Kosten 2.400.000,- €

Beim Umsetzen der erweiterten Planung in den unteren Stockwerken mit Abbruch der abgehängten Decken und Doppelböden, der Wandverkleidungen und des Estrichs für die Brandwand stellte sich heraus, dass die **Haustechnik mit Wasser-, Abwasser- und Heizleitungen sowie die Elektro- und Netzwerktechnik marode waren.**

Es gab stillgelegte Wasserleitungen mit stagnierendem Wasser, verstopfte und lecke Abwasserleitungen.

Unverkleidete Stahlträger im OG, durchgerostete Trägerauflager im EG.

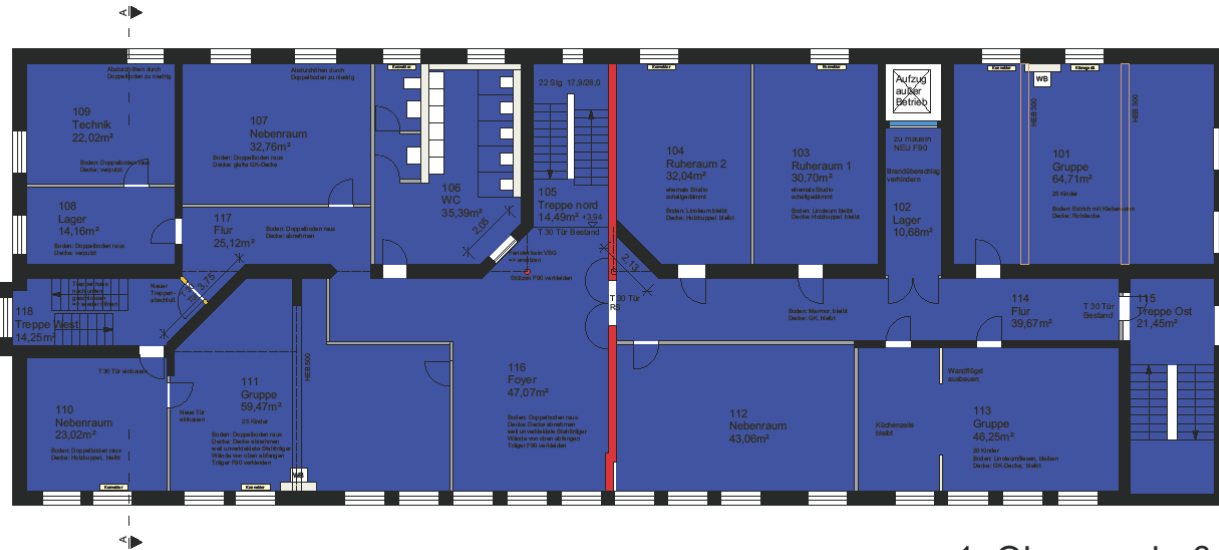
Allgemein lässt sich sagen: je weiter unten im Gebäude, umso schlechter war die vorgefundene Bausubstanz.



Pläne zu Kostenphase 3

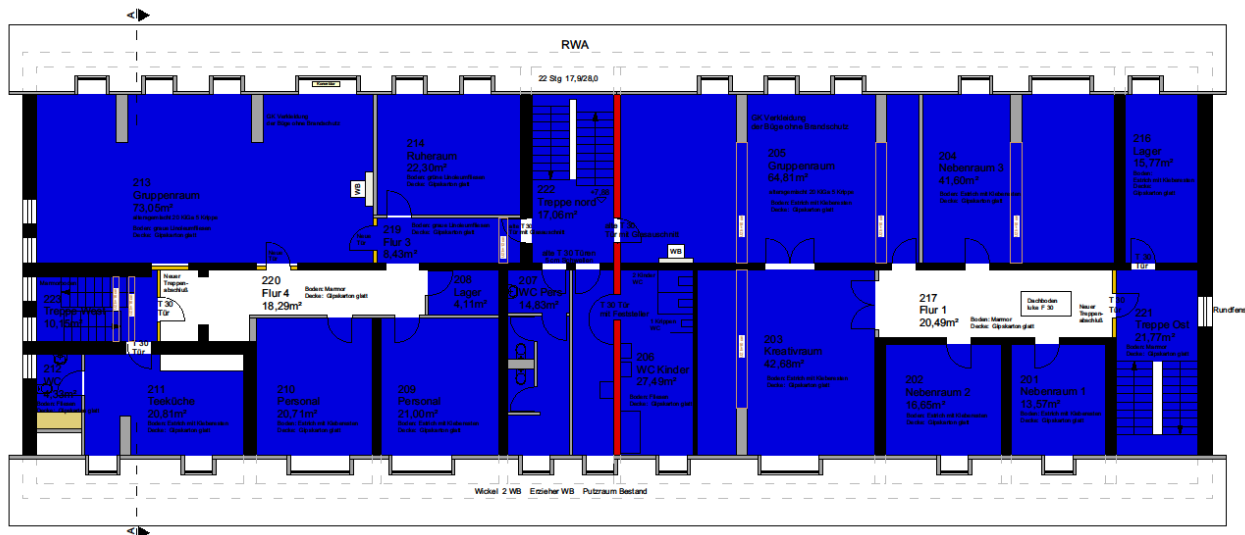
Blaue Flächen sind die größeren Eingriffe

- Neue Stahlträger Ost
- Alte Stahlträger nachschweißen
- Trägerauflagen nachbessern
- Brandschutzdeckenputz LGA
- Treppenläufe ändern, wegen neuer Raumhöhen
- Neue Wasserleitungen
- Neue Abwasserleitungen
- Neue Heizleitungen
- Neue Elektrotechnik
- Neue Netzwerktechnik



1. Obergeschoß

- Stahlträger F 90 verkleiden
- Treppenläufe ändern, wegen neuer Raumhöhen
- Neuer Estrich
- Neue Wasserleitungen
- Neue Abwasserleitungen
- Neue Heizleitungen
- Neue Elektrotechnik
- Neue Netzwerktechnik



Dachgeschoß

Fazit:

Die Baumaßnahme stand unter großem Zeitdruck. Bestandsunterlagen (Pläne/Statik/TGA) waren nicht vorhanden. Die ursprünglich beabsichtigten Baumaßnahmen beinhalteten lediglich den Einbau von Sanitäreanlagen sowie allgemeine Renovierungsmaßnahmen. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes war nicht erwünscht und vorgesehen. Aus diesen Gründen wurde seinerzeit von einer umfänglichen technischen Bestandserkundung abgesehen. Der genehmigte Bestand entsprach jedoch **nicht** den Anforderungen und Vorschriften.

Eine Bestandserkundung hätte aber auch nicht die gravierenden Mängel zu Tage gebracht, die während der Bauphase bis zum Schluss auftraten. Die Erkenntnisse kamen schleichend im Baufortschritt, eine umfassende Kostenprognose war so zu keinem Zeitpunkt möglich.

Umgesetzt wurden nur absolut notwendige Maßnahmen. Keine Arbeiten mussten rückgebaut werden. Elektrotechnik und Haustechnik sind jetzt neu. Schäden im laufenden Betrieb sind deshalb nicht zu erwarten.

Der Gebäudeteil steht nun saniert und uneingeschränkt auch für andere möglichen Nutzungen für einen längeren Zeitraum zur Verfügung.

Vergleich der Varianten (bei Fertigstellung)

Variante	Neubau	Umnutzung Klecks	Raummodule	Schadensersatz
Qualität	vgl. Neubau KiTa Tobias-Dannheimer-Straße oder KiTa Ludwigshöhe	Mit Eingriffen in Substanz (Brandschutz, Statik) und Struktur sowie Haustechnik, inkl. Renovierung Flächen.	einfache, zweckmäßige Module (Nutzungszeit: 3 Jahre)	keine Dimension
Kosten / m² BGF	3.848 - 4.063 EUR/m ²	1.300 EUR/m ²	1.920 EUR /m ²	0 EUR / m ²
Gesamtkosten bei 1.800m²	7.000.000 EUR	2.400.000 EUR	3.450.000 EUR	monetär nur grob schätzbar, moralisch nicht bezifferbar
Zeit	mehrere Jahre für Planung und Umsetzung, mindestens aber 2 Jahre	15 Monate (Fertigstellung zum 31.08.2020)	eventuell möglich, aber hohes Risiko (Verhandlungen, rechtliche Fragen, Aufstellung, Anschluss, etc.)	keine Dimension

Beschluss:

Der Stadtrat schließt sich der gutachterlichen Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.07.2020 an und stellt auf Haushaltsstelle **4648.5010** insgesamt **900.000,00 EUR** zusätzlich zur Verfügung. Dafür sollen Deckungsmittel aus Haushaltsstelle 9000.0410 (Schlüsselzuweisungen) in Anspruch genommen werden.