Niederschrift VGDA 21/05 - ö - Sitzung des Sonderausschusses Verwaltungsgebäude und Digitalisierung

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 07.12.2021
Beginn:	19:06 Uhr
Ende	20:23 Uhr
Ort:	im Saal, Haus für Weiterbildung

genehmigt am: 17.05.2022
ohne Änderungen
siehe Niederschrift VGDA 22/01 -ö-
vom 17.05.2022, TOP 2 -ö-

Anwesend:

Vorsitzender
Pardeller, Thomas

Mitglieder

Bogner, Leon	
Börner, Frederik	-entschuldigt-
Buck, Volker	
Gehringer, Eva-Nicola	
Höcherl, Reiner	
Jochum, Lukas	
Kollwitz-Jarnac, Pascale	-Vertretung für Hr. Börner-
Konopac, Stephanie	
Körner, Kilian	
Kott, Lucia	
Lilge, Hartmut	ab 19:10 Uhr; TOP 3

Schriftführer*in
Baumann, Susanne

Verwaltung
Einzmann, Christian
Hessel, Annabelle
Schinabeck, Thomas

Weitere Anwesende:

zu TOP 3
Jan Spreen – Spreen Architekten
Bernd Rammes – WSR Ingenieure
Ferdinand Weiss – Stein und Partner Projektmanagement
Lukas Zerhusen – Duschl Ingenieure

Abwesend:

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorsitzenden

2. Genehmigung der Niederschrift VGDA 21/04 -ö- vom 22.11.2021

3. Rathauserweiterung; Vorstellung der Entwurfsplanung, Projekt- und Kostenbeschluss

4. Anfragen und Verschiedenes

Der Vorsitzende stellte die ordnungsgemäße Ladung zur Sitzung fest sowie nach Nennung der entschuldigten Ausschussmitglieder auch die Beschlussfähigkeit.
Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

1 Bericht des Vorsitzenden

Ohne Anfall

2 Genehmigung der Niederschrift VGDA 21/04 -ö- vom 22.11.2021

Sachverhalt:

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/5019 abrufbar):

- Anlage 1: : Niederschrift VGDA 21/04 -ö- vom 22.11.2021

Beschluss:

Die Niederschrift VGDA 21/04 -ö- vom 22.11.2021 wird ohne Änderung genehmigt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	10
Ja:	9
Nein:	0

GRM Frau Pascale Kollwitz hat sich bei der Abstimmung gem. § 46 Abs. 5 Satz 4 GeschO-GR enthalten.
GRM Herr Hartmut Lilge war bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

3 Rathauserweiterung; Vorstellung der Entwurfsplanung, Projekt- und Kostenbeschluss

Anlass:

In der Sitzung vom 19.07.2021 gab der Gemeinderat zuletzt die Vorplanung (Leistungsphase LPH 2) samt Kostenschätzung frei und beschloss, dass folgende vorgeschlagene Add-Ons in der weiteren Planung mitverfolgt und umgesetzt werden sollten:

- Trinkwasserbrunnen
- Wasserspiel
- maschinelle Belüftung
- PV-Anlage

Auf den damaligen Sachvortrag wird insoweit verwiesen (SV 2021/4865/1).

Sachverhalt:

Zum 30.11.2021 wurde die Entwurfsplanung (LPH 3) wie im Terminplan vorgesehen abgeschlossen und eine nun genauere Kostenberechnung vorgelegt.

Nachfolgend die Gegenüberstellung Kostenschätzung / Kostenberechnung:

KGR	Kostenschätzung (inkl. Add-Ons)	Kostenberechnung	Kostensteigerung absolut (in EUR)	Kostensteigerung prozentual (in %)
KGR 200	266.000 €	309.000 €	43.000 €	16%
KGR 300	9.277.000 €	10.069.000 €	792.000 €	9%
KGR 400	4.114.000 €	4.453.000 €	339.000 €	8%
KGR 500	2.114.000 €	2.280.000 €	166.000 €	8%
KGR 600	223.000 €	223.000 €	- €	0%
KGR 700	4.369.000 €	4.766.000 €	397.000 €	9%
GESAMT	**20.363.000 €**	**22.100.000 €**	**1.737.000 €**	**8,5%**

Im Folgenden werden die Kostenveränderungen (aus der Gegenüberstellung von Kostenschätzung zur Kostenberechnung) in jeder Kostengruppe (KGR) erläutert.

Den Erläuterungen vorangestellt werden muss, dass die Kosten mit den Planungsinhalten korrespondieren und in sich plausibel sind.

Kostengruppe 200 – Herrichten und Erschließen
Die Kostensteigerung innerhalb der KGR 200 konzentrieren sich auf folgenden Punkt:

Ortsnetzstation
Für die ausreichende Stromversorgung des Grundstücks ist eine neue Ortsnetzstation notwendig. Diese muss für die Bayernwerke frei zugänglich sein und soll für eine zukünftige Entwicklung des Rathausgrundstücks keine rechtlichen Einschränkungen (z.B. Eintragung von Grunddienstbarkeit) mit sich bringen. Deshalb wurde sie nicht auf dem Rathausgrundstück platziert, sondern nördlich des Hauses für Weiterbildung.
Durch den gewählten Standort haben sich die Längen der Kabelwege zwischen Ortsnetzstation und Rathaus verlängert. Diese längeren Wege begründen die Kostensteigerungen in der KGR 200.

Kostengruppe 300 – Baukonstruktionen
Die Kostensteigerung innerhalb der KGR 300 verteilen sich auf folgende Punkte:

Statik Bestandsrathaus
Über den Verlauf der Entwurfsplanung wurden weitere Bauteilöffnungen und -aufschlüsse vorgenommen. Dabei wurde einerseits erkannt, dass bisher getroffene Annahmen sich teils nicht bestätigt haben.
Die Tragfähigkeit einzelner Bauteile des Bestandsrathauses fällt deutlich geringer aus und muss daher ertüchtigt werden (Beispiel: Die im Bereich der Flurwand befindlichen Stürze über den Türöffnungen verfügen nicht über das statische Profil, welches erforderlich wäre, um die vorgesehenen Eingriffe ohne zusätzliche Ertüchtigungen vornehmen zu können. Hier müssen teilweise Stahlträger integriert werden.).
Zudem haben die Erkundungen offengelegt, dass per Bestandsplan angegebene Fundamente schlichtweg nicht existieren. Diese fehlenden Fundamente müssen hergestellt werden.

Baugrube / Verbau / Bodenaustausch
Die vertiefte Abstimmung mit einem Bodengutachter hat ergeben, dass im Bereich der Erdbaumaßnahmen ein Bodenaustausch vorzunehmen ist (anschließend Einbau Frostschutzkies), um eine bessere Wasserableitung realisieren zu können. Hinzu kamen damit Maßnahmen im Bereich Erdbau und Verbau.

Lärmschutzwand zur Tiefgaragen-Rampe
Damit die Tiefgarage auch zur Nachtzeit (nach 22 h) weitgehend uneingeschränkt betrieben werden kann sind die entsprechenden Anforderungen an den Lärmschutz zu berücksichtigen. Entlang der Rampe zur Tiefgarage wird hierfür eine Lärmschutzwand in der östlichen Fluchtlinie der Fahrbahn vorgesehen. Diese Lärmschutzmaßnahme war in der bisherigen Planung nicht enthalten.

Einhausung Kühlaggregat im Außenbereich (Art der Kälteerzeugung)
Über der Rampe zur Tiefgarage befindet sich ein unbeheiztes Nebengebäude, welches bisher nur die Funktionen Müllsammelstelle und Fahrradstellplätze für Mitarbeiter beherbergte. Durch den Wechsel im Bereich der Kälteerzeugung von Brunnenkühlung auf einen Kaltwassersatz ist es erforderlich geworden, im Außenbereich ein Kühlaggregat zu integrieren. Dieses wurde dem vorgenannten Nebengebäude hinzugefügt. Entsprechend musste dieses Nebengebäude um die erforderliche Einhausung des Kühlaggregats vergrößert werden.

Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen
Die Kostensteigerung innerhalb der KGR 400 verteilen sich auf folgende Punkte:

Größe Kühlaggregat im Außenbereich (Art der Kälteerzeugung)
In der Vorplanung war die Erzeugung von Kälte und Wärme durch Brunnenkühlung (bzw. eine Wärmepumpe) vorgesehen. Bereits zur Vorplanung stand das Szenario im Raum, dass die

Kälteerzeugung ggfs. anstelle der Brunnenkühlung auf anderem Wege erfolgen muss, sofern die weiterführenden Untersuchungen ergeben, dass die Entnahme von (Kälte-)Energie aus dem Grundwasser aus Sicht der Wasserwirtschaft versagt werden könnte. Die planerischen Auseinandersetzungen mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt haben dann ergeben, dass die weitere Verfolgung der Kälteerzeugung durch Brunnenkühlung in mehrerlei Hinsicht mit Risiken für Kosten und Termine behaftet wäre. Es wurde daher entschieden, stattdessen den Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz vorzusehen und die Kälte über einen Kaltwassersatz bzw. ein Kühlaggregat im Außenbereich zu erzeugen. Dies stellte zunächst sogar eine kostengünstigere Lösung gegenüber der Brunnenkühlung dar.
In der weiteren Detaillierung der Planung zeigte sich jedoch, dass das Kühlaggregat im Außenbereich mit den Anforderungen des Lärmschutzes nur dann vereinbar ist, wenn dieses in einer deutlich größeren Ausführung vorgesehen wird, um die Geräuschemissionen zu mindern. Die Vergrößerung des Kühlaggregats führte zu Mehrkosten – auch im Bereich der Kostengruppe 300 durch die erforderliche Einhausung (siehe oben).

Anforderungen zukunftsfähiges Kältemittel
Der innenliegende Anlagenteil der Kälteerzeugung benötigt ein Kältemittel. Da konventionelle Kältemittel hinsichtlich deren Umweltverträglichkeit im Zuge der Entsorgung äußerst bedenklich sind und diese daher in den kommenden Jahren vom Markt verschwinden werden (Beschaffung eines „schlechteren" Kältemittels dann nur noch zu unverhältnismäßig hohen Preisen möglich), wurde entschieden, zukunftsfähige Kältemittel vorzusehen. Diese neuen Kältemittel sind weitaus umweltverträglicher, jedoch bringen sie Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verpuffungen mit sich. Dies bedeutet, dass zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen im Bereich der innenliegenden Einheit der Kälteerzeugung vorgesehen werden mussten.

Vergrößerung PV-Anlage, Erhöhung Leistung
Mit der Freigabe des Add-Ons PV-Anlage war bislang eine PV-Anlage im folgenden Umfang verbunden:

- 31,2 kW PV-Anlage
- auf dem Flachdach des Nordflügels des Erweiterungsbaus

In der Entwurfsplanung wurde Anlage im Umfang und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit deutlich erweitert. Nun in der Planung enthalten ist eine PV-Anlage im folgenden Umfang:

- 76 kW PV-Anlage
- auf dem Flachdach des Nordflügels des Erweiterungsbaus
- auf dem Flachdach des Nebengebäudes über der Tiefgaragenabfahrt
- auf dem südlichen Teil des Steildach des Erweiterungsbaus

Kostengruppe 500 – Außenanlagen
Die Kostensteigerung innerhalb der KGR 500 verteilen sich auf folgende Punkte:

Erweiterung des Bearbeitungsumgriffs
Der Bereich entlang der Ostseite des HfW (HfW-Vorfeld) muss vor dem Hintergrund der Abstimmungen mit der Feuerwehr angepasst werden. Die Feuerwehr hat die Anforderung erhoben, dass dieser Bereich Bestandteil ihres Angriffswegs im Einsatzfall werden muss. Hierzu sind die dort befindlichen Fahrradständer räumlich umzusetzen.
Daher wurde der Bereich des HfW-Vorfelds in den Bearbeitungsumgriff für die Platzgestaltung aufgenommen und der für den Rathaus-Vorplatz vorgesehene barrierefreie Plattenbelag bis dort ausgeweitet.

Kostengruppe 600 – Ausstattung und Möblierung
Innerhalb der KGR 600 haben sich keine nennenswerten Anpassungen ergeben.

Baupreisindex (für alle Ansätze der KGR 200 – 500)
Die Kostenschätzung (Stand Juli 2021) wurde auf Basis des Kostenniveaus 2. Quartal 2021 erstellt. Die Kostenberechnung wurde auf Basis aktueller Kosten (Marktpreise) ermittelt.
Für das aktuelle Quartal liegt noch keine offizielle Angabe des Statistischen Bundesamt zur Entwicklung der Baupreise vor. Der Blick auf das durch das Statistische Bundesamt für das 3. Quartal 2021 festgestellte Kostenniveau zeigt jedoch, dass zwischen dem 2. und 3. Quartal 2021 eine Baupreissteigerung um 4,6 % verzeichnet wurde. Allein diese amtlich erfasste Entwicklung des Kostenniveaus am Bau (die nur bis Ende des letzten Quartals reicht) beschreibt somit rund die Hälfte der aufgetretenen Kostensteigerungen, die sich bei der Kostenberechnung gegenüber der Kostenschätzung auf 8,5 % belaufen.

Kostengruppe 700 – Baunebenkosten
Die Kostensteigerung innerhalb der KGR 700 ist mit folgendem Punkt zu begründen:

Erhöhung der prozentualen Ansätze
Die Baunebenkosten werden auf Basis prozentualer Aufschläge auf die einzelnen Projektbestandteile ermittelt. Hierzu wurden bereits in der Kostenschätzung Prozentsätze auf die Kosten der KGR 200 – 600 angewendet. Dies wurde in der Kostenberechnung nun wiederholt. Entsprechend der Kostensteigerungen in den KGR 200 – 600 ergibt sich eine entsprechende Steigerung innerhalb der KGR 700.

Projekt- und Kostenbeschluss
Die vorliegende Entwurfsplanung setzt das Raumprogramm und den Wettbewerbsentwurf von Spreen Architekten sowie Terranova Landschaftsarchitekten um. Die Kostenberechnung und die Planung korrespondieren inhaltlich.

Gemäß geltendem Terminplan (Rahmenterminplan, Stand 25.10.2021) werden folgende Meilensteine verfolgt:

Baueingabe	Ende Januar 2022
Baubeginn	Jahresmitte 2022
Baufertigstellung	Jahresende 2024

Um die vorliegende Entwurfsplanung umzusetzen und die vorgenannten Termine verfolgen zu können, ist es erforderlich, dass der Projekt- und Kostenbeschluss vor Weihnachten 2021 gefasst wird und gleichzeitig der Abruf der nächsten Vertragsstufe bei der Projektsteuerung und den Planern erfolgt (jeweils Stufe 3 – Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe).

Dem Sachverhalt lagen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2021/5001 abrufbar):
- Anlage 1: Projektunterlagen Architekt
- Anlage 2: Projektunterlagen Freianlagen

Beschluss:

als Beschlussempfehlung für den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Entwurfsplanung, dem Grob-Terminplan und der damit verbundenen Kostenberechnung und beschließt die Umsetzung des Projektes auf dieser Basis.

2. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die hierfür notwendigen Planungs- und Bauleistungen zu beauftragen.

3. Dem Gemeinderat ist über den Fortschritt des Projektes in regelmäßigen Abständen zu berichten.

4. Der Gemeinderat beschließt, dass der Bauantrag im Wege der Verwaltung mit Zustimmung des Bau- und Verkehrsreferenten bearbeitet werden kann.

5. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.

6. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden im Rahmen der Haushaltsplanung 2022 bzw. in der Finanzplanung bereitgestellt.

Beschlossen

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	11
Ja:	11
Nein:	0

4 Anfragen und Verschiedenes

GRM Herr Kilian Körner erkundigte sich über den aktuellen Stand zum Thema Breitbandausbau. Der Vorsitzende informierte, dass die Thematik derzeit rechtlich geprüft wird und sodann dem VGDA zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Zur Kenntnis genommen

Vorsitzender:	Schriftführer:
gez.	gez.
Thomas Pardeller Erster Bürgermeister	Susanne Baumann