



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Sonderausschuss Verwaltungsgebäude und Digitalisierung	28.11.2022	öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	12.12.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

Rathausenerweiterung: Sachstandsbericht

Sachverhalt:

Anlass:

Am 13.12.2021 wurde dem Gemeinderat die Entwurfsplanung (Leistungsphase LPH 3) samt Kostenberechnung für die Rathausenerweiterung vorgestellt und einstimmig beschlossen. Im weiteren Verlauf des Projekts soll dem VGDA regelmäßig über den erreichten Sachstand berichtet werden. Zuletzt wurde am 19. September 2022 im VGDA informiert.

Sachverhalt:

Das beauftragte Projektsteuerungsbüro Stein und Partner stellt in der heutigen Sitzung den aktuellen Sachstand vor.

PLANUNG:

Die Baugenehmigung wurde am 29. Juni 2022 erteilt. Darin sind nur einzelne, untergeordnete Auflagen enthalten. Eine maßgebliche Anpassung des Planungsziels ist nicht erforderlich.

Aktuell in Bearbeitung:

LPH 5 Ausführungsplanung/ LPH 6 Vorbereitung der Vergabe/ LPH 7 Mitwirkung bei der Vergabe
 Holzbau
 Dach
 Fassade
 Haustechnik

Änderungsanträge

Im Rahmen der Ausführungsplanung ergaben sich folgende Sachverhalte, die eine Anpassung erforderlich machten.

Änderungsantrag 04

Planung und Einbau weiterer EDV-Anschlüsse

Mehrkosten: 42.500,00 €

Einfluss auf Terminsituation: Keine

Qualität: Verbesserung der Flexibilität bei der Organisation der Verteilung von Räumen

und Arbeitsbereichen

Änderungsantrag 05

Zusätzliches Split-Gerät in Kellerraum zur Kühlung der EDV-Komponenten.

Mehrkosten: 6.000 €
Einfluss auf Termsituation: keine
Qualität: Sicherstellung der Kühlung in Kellerraum ELT Altbau

Änderungsantrag 06

Abdichtung der Kellerwände von außen statt von innen

Mehrkosten: 61.000 €
Einfluss auf Termsituation: keine
Qualität: technisch bessere Ausführung, Verbesserung der Raumfeuchtigkeit, Erleichterungen im Bauablauf

Änderungsantrag 07

Erforderliche Statische Ertüchtigung nach Schlitzungen an den Außenwänden

Mehrkosten: 74.000 €
Einfluss auf Termsituation: keine
Qualität: statisch erforderlich

Änderungsantrag 08

Flächige Ausbesserung und Neudeckung des Bestandsdachs

Mehrkosten: 258.000 €
Einfluss auf Termsituation: keine
Qualität: Verbesserung der Dachqualität und Unterstützung der Bauleitung Baumeister durch vollständiges Öffnen des Daches

VERGABEN:

Aktueller Vergabegrad: 44%

Ausschreibungen und Vergaben:

Bisherige Ausschreibungen & Vergaben

- Baustelleneinrichtung (Bauleitung)
- Abbrucharbeiten Feuerwehrhaus & Rückbauarbeiten Bestandsrathaus
- Baumfällarbeiten
- Erdbauarbeiten
- Bauleitung
- Gerüstarbeiten
- Aufzugsanlagen
- Holzbauarbeiten
- Fassadenelemente

Laufende Ausschreibungen & Vergaben

- Heizung / Lüftung / Sanitär / Gebäudeautomation

Modernisierung und Erweiterung Rathaus Neubiberg



1. Projektfortschritt & Stand der Planung

Erdarbeiten und Verbau

- Erdarbeiten und Herstellung Verbau finden statt zwischen Oktober und Dezember – aktuell verzögert!
- Inverzugsetzungen gem. VOB/B sind erfolgt

Baumeisterarbeiten wurden begonnen

- Baumeisterarbeiten wurden im Bestandsrathaus aufgenommen

Aktuell in Bearbeitung: Hauptgewerke (Holzbau, Dach, Fassade, Haustechnik)



- Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6 – Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7 – Mitwirkung bei der Vergabe
- Leistungsphase 8 – Objektüberwachung

2. Ausschreibungen & Vergaben

Bisherige Ausschreibungen & Vergaben



- Baustelleneinrichtung (Baulogistik)
- Abbrucharbeiten Feuerwehrhaus + Baumfällarbeiten
- Erdbauarbeiten
- Baumeister
- Gerüstbauarbeiten
- Aufzugsanlagen
- Holzbauarbeiten
- Fassadenelemente

Laufende Ausschreibungen & Vergaben

- Heizung / Lüftung / Sanitär / Gebäudeautomation → Submissionen am 13.12.2022



2. Ausschreibungen & Vergaben

Kommende Ausschreibungen & Vergaben

- Vergabeeinheiten Arbeiten Dach (Dachabdichtung Flachdach, Dachdeckerarbeiten Satteldach)
- Vergabeeinheiten TGA (Kühldeckensystem Baswa-Cool-System)



Vergabegrad Bau- und Lieferleistungen (KGR 200 – 600)

- 44 %

3. Kosten

- Kostenberechnung (KGR 200 – 700, Stand Dezember 2021) 22.100.000 EUR
- Freigegebene Änderungsanträge (Nr. 1-8 – siehe Seite 8) 453.000 EUR

Kostenprognose (KGR 200 – 700) in EUR brutto

21.770.000 EUR

- Inkl. bisheriger Abweichungen durch vergebene Leistungen
- ohne Berücksichtigung bisheriger Änderungsanträge

4. Termine

Aktuell Verzögerungen im Gewerk Erdbau mit Auswirkungen auf die Rohbauarbeiten

Anstehende Meilensteine

- Baubeginn Erweiterungsbau und Sanierung (genehmigungspflichtig) September 2022
- Baubeginn Rohbau Stahlbetonarbeiten Januar 2023
- Baubeginn Holzbau Juli 2023
- Baufertigstellung Dezember 2024

5. Qualitäten

Erforderliche Änderungen:

Auflage aus Baugenehmigung: Erhalt eines zusätzlichen Baumes im Bereich der TG-Zufahrt (8.000 EUR)

Ergebnis zusätzlicher Versickerungsversuche: Vergrößerung von Rigolen erforderlich (4.000 EUR)

EDV-Anschlüsse: Planung und Einbau weiterer Anschlüsse (42.000 EUR)

Wärmelast: zusätzliches Split-Gerät in Kellerraum zur Kühlung der EDV-Komponenten (6.000 EUR)

Abdichtung Kellerwände: Abdichtung von außen der Kellerwände (61.000 EUR)

Außenwände: statische Ertüchtigung nach Schlitzungen (74.000 EUR)

Dach Bestandsrathaus: flächige Ausbesserung und Neudeckung des Bestandsdachs (258.000 EUR)



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.