



Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	26.02.2024	öffentlich	Beschluss

Seniorenzentrum - Prüfergebnisse aus Vorstellung Vorentwurf

Anlass:

In der Gemeinderatssitzung (GR 23/11) vom 18.12.2023 wurde der Vorentwurf für das Projekt Neubau Seniorenzentrum vorgestellt und einstimmig beschlossen (Vorlagenr.: 2023/5699). Verschiedene Punkte sollten jedoch nochmals von den Planern geprüft werden.

Sachverhalt:

Folgende Punkte wurden geklärt:

1. **Aufzug:** entspricht der DIN 81-70, somit ist keine weitere Prüfung notwendig. Er ist für einen Rollstuhlfahrer mit einer Begleitperson konzipiert, nicht jedoch für einen Liegendtransport.
2. Kosten für **elektr. Schließanlage:** werden entsprechend dem bestehenden System (wie z.B. im Haus für Weiterbildung) geplant und im Laufe der Planung konkretisiert und in der Kostenberechnung aufgenommen.
3. Kosten **Leitsystem:** werden entsprechend dem bestehenden System (wie z.B. im Haus für Weiterbildung) geplant und im Laufe der Planung konkretisiert und in die Kostenberechnung aufgenommen.
4. **Mehrfachnutzung / Abschließbarkeit bei mehreren Nutzern:** das Treppenhaus ist extern betretbar; Steuerung der Zugänglichkeit einzelner Bereiche/Türen über die elektr. Schließanlage möglich.
5. **Büro Partnerschaftsverein:** eine Mehrfachnutzung wird berücksichtigt und erfolgt über die interne Betriebsorganisation.
6. **Batterie für PV-Anlage** soll zur gegebenen Zeit geprüft werden: Batteriespeicher wird erst nach Inbetriebnahme und Messung der tatsächlich benötigten Leistung festgelegt. Hierfür ist ein Bereich im Technikraum vorgesehen.
7. Aufschlüsselung **Position Starkstrom:** wird mit Abschluss LP3 vorgelegt.
8. Überarbeitung **Küche:** die Küche wird in zwei Bereiche eingeteilt (Lager Vorbereitung und Theke), wodurch der Gruppenraum um eine Wohnküche bereichert wird.



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

9. **Carport Seniorenbus:** wird auf der Ostseite vorgeschlagen, Vorteil des direkten Zugangs zur Küche und größerer Bus möglich – Decke Carport wird jedoch als Gebäudedecke bewertet, d.h., das höhere Brandschutzanforderungen an die Bauteile berücksichtigt werden müssen. Dies wird im Laufe der Planung konkretisiert und in der Kostenberechnung aufgenommen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Fluchtbalkon Teil des Carports wird. Dies wiederum löst besondere Brandschutzvoraussetzungen für die Decke des Carports, verbunden mit Mehrkosten, aus.

10. **Dusche** für Radfahrer/Beschäftigte/Notdusche: wird im Untergeschoss eingeplant, der Flur und das Töpferlager wird dadurch etwas verkleinert.
11. **Energieversorgungsvarianten Sole-Wasser- / Luft-Wasser- / Grundwasser-Wärmepumpe:** aus Sicht der Wirtschaftlichkeit und möglichst geringer CO₂-Emissionen wird weiterhin eine Luft-Wasser-Wärmepumpe empfohlen.

Gegen eine Sole-Wasser-Wärmepumpe sprechen hohe Investitionskosten aufgrund von Tiefenbohrung und geringe Erfolgchancen auf Genehmigung.

Gegen eine Grundwasser- Wärmepumpe sprechen Mehrkosten durch Saug- und Schluckbrunnen sowie starke Grundwasserspiegelschwankungen.

12. **Überarbeitung der Fassaden:**
Der 2. Fluchtweg wurde optimiert, wodurch auf Ost- und Westseite jeweils eine Schlepplage entsteht. Die Abstandsflächen verringern sich dadurch. Die Westfassade bekommt eine große Glasfront im Bereich der Gaube. Die Ostfassade bekommt kleinere Fenster im Obergeschoss und hält sich dezent zurück gegenüber dem Erdgeschoss. Die gezackten Fensterstürze im Erdgeschoss wurden gestreckt bzw. vergrößert. Sie passen sich an die Form der Fenster in den Obergeschossen an und ergeben ein gleichmäßigeres Fassadenbild. An der Ostfassade wird im 1.OG ein zusätzliches Fenster geprüft, wodurch allerdings die Nutzbarkeit des Raumes verringert wird. Zum Schluss wird die Fassade mit gezackten Fenstern einer Fassade mit geraden Fenstern in einer Perspektive gegenübergestellt.

Mehrwert DGNB-Zertifizierung

Die Förderstufe 2 „Klimafreundlicher Neubau mit DGNB-Zertifizierung“ mit QNG-Siegel ist aufgrund der nachzuweisenden Zertifikate und Dokumentation in der Förderbegleitung (154.000 €) um ein vielfaches teurer wie die Förderstufe 1 (26.000 €).

Es muss zudem davon ausgegangen werden, dass für das Erreichen des nachzuweisenden Zertifikats, neben der voraussichtlich grundsätzlichen notwendigen Holzzertifizierung, weitere zusätzliche Baukosten anfallen werden. Um dies abzubilden wurden geschätzte Kosten (aufgrund eines anderen Projekt) 2,3 % zusätzliche Baukosten angesetzt.



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

Dies führt zu möglichen Mehrkosten in Höhe von 296.426,28 € für die Erreichung des Zertifikates. Diese Mehrkosten werden voraussichtlich nicht durch die erhöhte Fördersumme ausgeglichen. Bei Förderstufe 1, sind die Mehrkosten (Förderbegleitung, keine zusätzlichen Baukosten) deutlich geringer.

Zur Veranschaulichung anbei nachfolgende Tabellen:

Es gibt zwei Förderstufen:

1. Förderstufe: Klimafreundlicher Neubau (KFN)

Kosten:		6.192.447 €	
Kosten Förderbegleitung:	+	26.000 €	
Mehrkosten		26.000 €	
Förderhöhe:	-	68.300 €	
Einsparung:	-	42.300 €	

2. Förderstufe: Klimafreundlicher Neubau mit DGNB-Zertifizierung = QNG-Siegel (KFN mit QNB)

Kosten:		6.192.447 €	
Zusätzliche Baukosten	+	142.426 €	geschätzt 2,3 % ohne BNB Gold , Silber möglich
Kosten Förderbegleitung:	+	154.000 €	(Ausschreibung notwendig)
Mehrkosten		296.426 €	
Förderhöhe:	-	256.125 €	
Einsparung:		- 40.301 €	

Die Verwaltung empfiehlt daher nur die Förderstufe 1 „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ zu beantragen.

Beauftragung Landschaftsplanung

Die Planungsleistung für die Freianlagen waren bis dato noch nicht vergeben, deshalb wurde eine Verhandlungsvergabe durchgeführt.

Es wurden drei Angebote eingereicht.

Bieter 1 mit einem Gesamthonorar von 62.000 €

Bieter 2 mit einem Gesamthonorar von 70.000 €

Bieter 3 mit einem Gesamthonorar von 75.000 €

Den **Zuschlag erhält Bieter 1.**

Dem Sachverhalt liegen folgende Unterlagen bei (im RIS unter Vorlagennr.: 2024/5758 abrufbar):



Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

- Anlage 1: Präsentation Prüfergebnisse
- Anlage 2: Präsentation Bayerngrund

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise bzw. Umsetzung zu.
3. Der Gemeinderat beschließt die Förderstufe 1 „Klimafreundlicher Neubau (KFN)“ zu beantragen.
4. Der Gemeinderat stimmt der stufenweisen Beauftragung des Bieter 1 - dem stadtplus Planungsbüro für die Landschaftsplanung - zu.
5. Der Bürgermeister wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.