



Tischvorlage 2022/305	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	18.10.2022	öffentlich

Neubau Baubetriebshof BA 2&3 | Bemusterung und Einsparvorschläge

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss beschließt zum Zwecke der Einsparung **folgende Änderungen am vorgestellten Farb- und Materialkonzept** vorzunehmen:
 - a) **Kunststoff-Fenster** anstelle Aluminium-Fenster
 - b) **Entfall der Terrassenfläche im Obergeschoss** des Betriebsgebäudes und Ersatz durch eine Vergrößerung des dahinterliegenden Aufenthaltsraumes
 - c) **Kunststoff-Fenster- und Drehtüren** anstelle Aluminium-Schiebetürkonstruktion **im Bereich der Terrasse des Betriebsgebäudes bzw. des vergrößerten Aufenthaltsraums**
 - d) **Vinyl-Boden** anstelle Synthetik-Kautschuk-Boden im Verwaltungsbereich
 - e) **Entfall** des Einfahrtsüberdachung **ODER Verkleinerung der Einfahrtsüberdachung**
2. **Im Übrigen wird dem vorgestellten Farb- und Materialkonzept zugestimmt.**
3. Die **Kostenberechnung** wird auf der Basis der vorstehenden Beschlüsse **fortgeschrieben und dem Gremium erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.**

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

1. Beschlusslage und Anlass der heutigen Beschlussfassung

1.1. Beschlusslage

**Sitzung des Stadtrates vom 28.07.2022 (Vorlage: 2022/251)
Neubau Baubetriebshof BA 2& 3 Änderungsbeschlüsse (erneute Beratung)**

9. *„Einsparpotentiale bei Material und Ausstattung sind im zuständigen Ausschuss im Herbst vorzustellen.“*

11. *„Die Kostenberechnung ist fortzuschreiben und unmittelbar vor den Vergaben erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.“*

1.2. Anlass der heutigen Beschlussfassung

Zunächst soll dem Gremium ein **Überblick über das geplante Farb- und Materialkonzept** gegeben werden, **welches der Kostenberechnung im Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 (Vorlage 2021/220) zugrunde lag**. Die Kosten des BA 2 und 3 beliefen sich der damaligen Sitzungsvorlage zufolge auf 19,1 Mio. €.

In der Sitzung vom 28.07.2022 (Vorlage: 2022/251) wurde ein Überblick über die Kostenentwicklung gegeben. In Folge der Baupreisentwicklung und Änderungen gegenüber dem Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 wurden Änderungsbeschlüsse gefasst, die eine Kostenmehrung von 4,1 Mio. € verursachen und zu einem Anstieg der Gesamtkosten auf 23,2 Mio. € für die Bauabschnitte 2 und 3 führen.

Von diesem ausgehend werden dem Gremium der heutigen Sitzung **konkrete Einsparpotentiale vorgestellt**. Diese wurden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Planern und dem Projektsteuerer ermittelt und mit den Bauhofpflegern vorbesprochen. Mit Letzteren finden seit der Sommerpause abhängig vom Fortschritt der Planung nun wie vom Gremium gewünscht regelmäßige Termine statt, darüber hinaus gibt es konkrete Gesprächsangebote durch die Verwaltung bei Rückfragen.

Die heutigen Beschlüsse zu den Einsparpotentialen fließen in die **Fortschreibung der Kostenberechnung** gemäß der Beschlusslage mit ein. Die fortgeschriebene Kostenberechnung wird **dem Gremium erneut zur Beschlussfassung vorgelegt**, nach der derzeitigen Planung Anfang nächsten Jahres.

2. Farb- und Materialkonzept

In der **Anlage 1 bis 4** sind **Musterkataloge** der Planer für die folgenden Planungsbereiche beigefügt:



Gebäudeplanung
Fachplanung / Sanitär – Heizung – Lüftung
Fachplanung / Elektro
Frei- und Verkehrsanlagenplanung

Die Musterkataloge wurden **mit dem Nutzer (Bauhof) und der Abteilung 23 – Gebäudewirtschaft – abgestimmt**. Diese Abstimmungen bildeten neben den Kriterien **Funktionalität und Preis** die **Grundlage** der durch Abt. 34 in Zusammenarbeit mit den Planern getroffenen (Vor-) Auswahlentscheidungen. Dementsprechend gering fiel auch das mögliche Einsparpotential aus.

Die Musterkataloge werden dem Gremium von den Planern in der Sitzung vorgestellt.

3. Einsparpotentiale

3.1 Fenster

Geplant sind derzeit 44 Stück **Aluminiumfenster** und 40 m² Aluminium-Treppenhaus- und Pförtner-Fassade, siehe **Anlage 5** (Entwurfsplanung gemäß Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 (SV 2021/220)).

Diese könnten **durch Kunststofffenster-/materialien ersetzt** werden.

Einsparung: 23.500 €

Vorteil: geringere Investitionskosten

Nachteil: Umstellung von Aluminium- auf Kunststofffenster unter Inkaufnahme von geringerer Qualität (Formstabilität) und Haltbarkeit

Empfehlung der Verwaltung: Umstellung auf Kunststofffensterkonstruktion.

3.2 Terrassenfenster–und Tür

Geplant sind derzeit **drei große Aluminium-Schiebetürelemente**, siehe **Anlage 5** (Entwurfsplanung gemäß Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 (SV 2021/220))

Diese könnten **durch eine Festverglasung mit darin 3 Stück Fenstertürelementen aus Kunststoff ersetzt** werden.

Einsparung: 19.600 €

Vorteil: geringere Investitionskosten



Nachteil: Die Aufenthaltsqualität im Pausenbereich wird geringer. Es entfällt die Möglichkeit, den Aufenthaltsraum bei entsprechender Temperatur an den Terrassenraum durch große Öffnungen anzubinden - für mehr Durchlüftung und eine Aufweitung des Raumes. Zudem ist eine geringere Qualität (Formstabilität) und Haltbarkeit in Kauf zu nehmen.

Empfehlung der Verwaltung: Umstellung auf Kunststofffenster- und Türenkonstruktion.

3.3 Terrasse

Geplant ist derzeit eine **Terrasse mit ca. 35 m²**, siehe **Anlage 5** (Entwurfsplanung gemäß Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 (SV 2021/220))

Diese könnte **ersetzt werden durch eine Vergrößerung der dahinterbefindlichen Aufenthaltsraum-Fläche.**

Einsparung: 22.700 €

Vorteil: geringere Investitionskosten

Nachteil: Für den Pausenraum entfällt die Frischluftqualität. Für eine Pause an der frischen Luft gibt es dann keinen Bereich mit Überdachung mehr.

Empfehlung der Verwaltung: Belassen der Terrasse.

3.4 Bodenbelag Verwaltungsbereich

Geplant ist derzeit im Verwaltungsbereich ein Boden aus **Synthesekautschuk** mit ca. 800m², siehe **Anlage 5** (Entwurfsplanung gemäß Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 (SV 2021/220))

Dieser könnte **ersetzt werden durch Vinylbodenbelag.** Ein entsprechendes Muster liegt während der Sitzung zur Ansicht bereit.

Einsparung durch Vinylbodenbelag: 17.500 €

Vorteil: geringere Investitionskosten

Nachteil: Verwendung von Vinylbodenbelag anstatt Synthesekautschukbelag unter Inkaufnahme von geringerer Qualität und Haltbarkeit (Robustheit)

Empfehlung der Verwaltung: Umstellung auf Vinylbodenbelag.



3.5 Einfahrtsportal

Geplant ist derzeit eine **Überdachung über die gesamte Hofbreite als Einfahrtsportal**. Das Einfahrtsportal verbindet das Betriebsgebäude und die Fahrzeughalle und fasst den zentralen Betriebshof zur Münchner Straße, siehe **Anlage 5** (Entwurfsplanung gemäß Umsetzungsbeschluss vom 15.07.2021 (SV 2021/220))

a) Die überdachte Fläche des Einfahrtsportals **könnte verkleinert werden** auf folgende Zonen: Mülltonnenplatz, Fahrradabstellplatz & Eingangstür Betriebsgebäude siehe Anlage

Einsparung bei Verkleinerung Einfahrtsüberdachung: 24.000 €

Vorteil: geringere Investitionskosten

Nachteil: Mit der Verkleinerung der Überdachung mindert sich die architektonische Qualität, da die Überdachung die unterschiedlichen Bereiche zu einer optischen Einheit verklammert. (Die funktionale Qualität ist kaum betroffen.)

oder

b) Die überdachte Fläche des Einfahrtsportals **könnte bis auf die Eingangstürüberdachung komplett entfallen**.

Einsparung bei Entfall Einfahrtsüberdachung: 44.000 €

Vorteil: geringere Investitionskosten

Nachteil: Es entfällt die Möglichkeit, trockenen Fußes vom Fahrradabstellplatz in das Betriebsgebäude zu gelangen.

Empfehlung der Verwaltung: Die Kosteneinsparung sollte mit der architektonisch-funktionalen Komponente durch das Gremium abgewogen werden. Für beide Seiten sprechen unterschiedliche Argumente.

3.6. Fazit Einsparpotentiale

Die durch die heutige Beschlussfassung **maximal mögliche Einsparung** liegt in Summe bei **127.300 € bei der Variante mit Entfall der Einfahrtsüberdachung**. Dies entspricht einer **Einsparung gegenüber dem Beschluss vom 28.7.2022 von 0,6%**.



Anlagen:

- | | |
|---|---------------------|
| 1 - Bemusterungstafeln für das Gebäude | (digital angehängt) |
| 2 - Bemusterungskatalog für die Anlagen Heizung-Lüftung-Sanitär
angehängt) | (digital |
| 3 - Bemusterungskatalog für die Elektro-Anlage | (digital angehängt) |
| 4 - Bemusterungskatalog für die Frei- und Verkehrsanlagen | (digital angehängt) |
| 5 - Darstellung der Bereiche mit Einsparpotential im Entwurfsplan | |

Der komplette Bemusterungskatalog (Anlagen 1 bis 4) kann über das Sitzungsprogramm Session abgerufen werden.