Beilage

Betreff: **Untere Talgasse 8**
Umbau zu einem Kinder- und Jugendhaus und einem Kinderhort
hier: **Nachtragsobjektplan**

Entscheidungsvorlage:

Die Schwerpunkte der Baumaßnahme sind neben einer statischen, bauphysikalischen und brandschutztechnischen Ertüchtigung des historischen Gebäudes im Einklang mit dem Denkmalschutz eine umfangreiche Schadstoffsanierung, eine Restaurierung der historischen Fassade und Gebäudeelemente, sowie eine energetische und technische Sanierung des Baudenkmals. Außerdem erfolgen Umbaumaßnahmen zur Schaffung einer weitestgehenden Barrierefreiheit und die Neugestaltung der Freiflächen (Schießgraben) mit größter Sensibilität im Hinblick auf das Naturdenkmal (ca. 300 Jahre alte Platane).
Der Objektplan wurde am 13.04.2021 mit Gesamtkosten in Höhe von 11,45 Mio. Euro genehmigt. Die Maßnahme wird unter der MIP Nr. 1053 geführt.

Kostenentwicklung in Bezug auf die Entwicklung über den Baupreisindex

Gemäß Baupreisindex des Bayerischen Landesamtes für Statistik wäre für die Maßnahme ab dem Datum der Kostenberechnung (13.11.2020) bis 2023 eine Kostensteigerung in Höhe von 4.116.458 Euro abzuleiten. Die nachfolgende Tabelle stellt eine Übersicht einer durch den Baupreisindex erklärbaren Kostensteigerung seit der Erstellung der Kostenberechnung dar. In der Anlage „Baupreisindex – Kostensteigerung“ ist die ausführliche Ermittlung einer indexbezogenen Kostenentwicklung in Prozent und der daraus resultierenden Zahlen aus den Projektanteilen in Euro aufgestellt.
Aufgrund dieser Entwicklung des Baupreisindexes würde sich eine Kostenentwicklung der Maßnahme von mehr als 4,1 Mio. Euro bis Ende 2023 ergeben.

	Index	Kostensteigerung (%)	Kostensteigerung (Euro)
13.11.2020	115,6		
13.11.2020 - 09.2021	129,2	13,6	1.557.200
09.2021 - 12.2021	132,2	3,0	261.499
12.2021 - 12.2022	157,0	24,8	1.912.496
12.2022 - 12.2023	162,0	5,0	385.263
GESAMT	-	-	**4.116.458**

Die tatsächlichen Mehrkosten liegen bei 2,9 Mio. Euro (Stand Juni 2025) und damit deutlich unter dem Wert von 4,1 Mio. Euro.

Darlegung der Projektanforderungen bei der Umsetzung der Baumaßnahme

Trotz umfassender Voruntersuchungen erwies sich der tatsächliche Zustand des Baudenkmals (originale Bausubstanz von ca. 1582) als wesentlich sanierungsbedürftiger, als ursprünglich angenommen.
Die statische Ertüchtigung des historischen Dachstuhles konnte beispielsweise nur unter enormen Aufwand der beteiligten Firmen und Ingenieure erfolgen. Zum einen wurde im Laufe der Sanierung der Befall der alten Holzkonstruktion durch den echten Hausschwamm entdeckt. Eine großflächige und umfangreiche Behandlung des Holzes, sowie des anschließenden Sandsteingemäuers gem. den Vorgaben eines Gutachters zur Beseitigung des Hausschwammes und somit zum dauerhaften Schutz des Baudenkmales, wurde zwingend erforderlich. Die ganzheitliche Bekämpfung des Hausschwammes erforderte neben einem großflächigen und sensiblen Austausch der extrem geschädigten Balken der Holzkonstruktion, den Rückbau der vorhandenen Wärmedämmung, sowie des Rohrnetzes der Bestandsheizung, um die infizierten Bauteile behandeln zu können.
Zum anderen konnte die statische Ertüchtigung des Dachstuhles nur in enger und intensiver Abstimmung mit den Eigentümern und den Mietern der Unteren Talgasse 6 geschehen, da weder eine baukonstruktive, noch eine brandschutztechnische Trennung der beiden Gebäude und der somit gemeinsamen Dachkonstruktion und Gebäudetrennwand vorhanden ist.

Nach der Kündigung des Zimmerers kurz nach Beginn der Bauausführung (Februar 2022) mussten die „Zimmer- und Holzbauarbeiten“ erneut EU-weit ausgeschrieben werden. Eine Bauzeitverlängerung, Kollisionen mit Verträgen bereits beauftragter Firmen, sowie ein neues Ausschreibungsergebnis, das mit 340.000 Euro über der genehmigten Kostenberechnung von 2020 lag, waren die Folge.
Aufgrund der angespannten, wirtschaftlichen Lage und der damit verbundenen Kalkulationsrisiken, mussten die „restauratorischen Arbeiten Holz“ zweimalig EU-weit ausgeschrieben werden. Das Ausschreibungsergebnis lag 330.000 Euro über der genehmigten Kostenberechnung.

Ein stark erhöhter Umfang der Schadstoffsanierung, der Rückbau und Wiederaufbau der Dachkonstruktionen der historischen Gartentreppe und des WC-Traktes, sowie die Umgestaltung des Außenbereiches in der Oberen Talgasse und des barrierefreien Zugangs führten zu weiteren unvorhersehbaren Mehrkosten. Weitere Mehrkosten entstanden durch umfangreiche statische Ertüchtigungen im gesamten Gebäude in allen Geschossen (z. B. Abbruch der preußischen Kappendecke und Neuaufbau der Geschossdecke).

Weiterhin wurde im Zuge der Maßnahme erkannt, dass der Fachwerkgiebel an der Nordseite des Westflügels aus statischen Gründen abgebrochen werden musste. In enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Fachwerkgiebel nach historischem Vorbild wieder aufgebaut.

Zusammenstellung der Mehrkosten für den Nachtragsobjektplan

	genehmigter Objektplan (Euro)	Mehrkosten (Euro)	neue Kosten (Euro)
KG 100 Baugrundstück	-	-	-
KG 200 Erschließung	-	-	-
KG 300 Bauwerk	5.527.917,29	1.551.000,00	7.078.917,29
KG 400 Techn. Anlagen	1.171.918,70	87.000,00	1.258.918,00
KG 500 Außenanlagen	1.101.345,00	80.000,00	1.181.345,00
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	272.759,90	-	272.759,90
KG 700 Baunebenkosten (inklusive Rundung + Index)	2.678.0560,60	995.124,00	3.673.184,60
BVK	698.000,00	164.127,00	862.127,00
GESAMT	**11.450.000,00**	**2.877.251,00**	**14.327.251,00**

Die Mehrkosten wurden in der MIP-Fortschreibung angemeldet und stehen im MIP 2025 – 2028 zur Verfügung.

Die Baumaßnahme befindet sich aktuell in der Bauausführung.

Die Übergabe des Gebäudes an das Jugendamt ist nach dem aktuelle Bauzeitenplan (Stand 21.03.2025) für Anfang 2027 geplant.