

V0019/22

Bericht über den Kostenstand der laufenden und abgeschlossenen Baumaßnahmen der letzten Jahre und über die Abarbeitung von Mängelmeldungen
(Referent: Herr Hoffmann)

Stadtrat vom 24.02.2022

Stadtrat Höbusch zeigt sich über die Transparenz der Berichtsblätter erfreut und merkt an, dass dies ein Schritt in die richtige Richtung sei.

Auch die CSU-Stadtratsfraktion spricht sich positiv über die ausführliche Darstellung aus. Stadtrat Wittmann geht auf die Hochbaumaßnahmen und insbesondere auf die Förderungen ein. Nach seinen Worten sei es so, dass diese grundsätzlich durch den Freistaat in einer Größenordnung von 30 bis 33 Prozent gefördert werden. Bei den Förderungen der beiden Kitas in der Odilo- und Waldeysenstraße habe man eine Förderung von bis zu 29 Prozent erhalten. Seines Wissens seien allerdings Förderungen für Kitas außergewöhnlich hoch mit bis zu 60 Prozent angesetzt. Bei den Schulen „Lessing“ und „Reuchlin“ und auch bei der Grundschule in der Münchener Straße liege man bei knapp 20 Prozent. Dies könne nach seinen Worten zwei Gründe haben. Zum einen, dass die Baupreise enorm steigen und die Förderung vorab feststehe oder, dass das Fördervolumen des Freistaates im Hinblick auf den Quadratmeterpreis zu niedrig sei. Stadtrat Wittmann ist davon überzeugt, dass gerade was die Dynamik im Bausektor angehe, diese zu niedrig sei und Nachbesserungsbedarf bestehe. Der Grund dafür könne aber auch sein, dass ein zu hoher Standard gewählt werde. Dabei verweist er auf die förderfähigen Kosten. Wenn man diese überschreite, dann gebe es keine Förderung dafür. Insofern gehe er davon aus, dass die beiden Musterkindergärten von den Details völlig überzogen seien. Insofern möchte er diese nicht als Musterkindergärten gelten lassen. Man könne schon damit argumentieren, dass für Kinder das Beste gerade gut genug sei, aber diese profitieren nicht von einer aufwendigen und besonders schönen Architektur. Diese profitieren von der Betreuung und von den Außenflächen mit Spielgeräten. Im Hinblick auf die Fördersätze wäre aus seiner Sicht deutlich zu prüfen, wie in Zukunft das Geld ausgegeben werde. Das Finanzvolumen der Stadt sei in diesem Bereich ohnehin nicht ausreichend, um alle notwendigen Baumaßnahmen zu tätigen. Stadtrat Wittmann bittet auf die Qualitätsauswahl für die Bauten zu achten, denn es solle die Nachhaltigkeit und die Förderung im Blick behalten werden.

Stadtrat Achhammer verweist auf die beiden angesprochenen Kitas und merkt an, dass hier noch weitere Projektgenehmigungen anstehen. Er bittet um eine konkrete Nennung von Zahlen.

Zu den beiden Kitas merkt Herr Hoffmann an, dass es in der Coronapandemie zu Lieferschwierigkeiten gekommen sei. Dies galt insbesondere für die Holzfassade, aber auch die Lieferung der Innentüren und der Küchengeräte habe bei den Kitas zu Mehrkosten geführt. Bei der Kita in der Waldeysenstraße sei noch ein Wasserschaden hinzugekommen, welcher aber durch die Versicherung reguliert werde. Hier sollten in der zweiten ergänzenden Projektgenehmigung keine weiteren Kosten auf die Stadt zukommen. Man

habe bereits mit dem Wiederaufbau des Innenausbaus begonnen. Herr Hoffmann sichert für das Protokoll eine Information über die Höhe der ergänzenden Projektgenehmigung zu.

Herr Fleckinger informiert über ein eingegangenes Rundschreiben des bayerischen Städtetages. Die Anhebung der Kostenrichtwerte für kommunale Hochbaumaßnahmen sei ab dem 01.03.2022 so festgelegt, dass sich dieser für Schulen und Kitas um 12,5 Prozent für jede Maßnahme erhöhe. Es sei ein sichtbarer und positiver Betrag, welcher weiterhin bei der Baukostenentwicklung einen Teil der Mehrkosten abdecken könne. Dies sei ein sichtbares und deutliches Signal des Freistaates Bayern, die Förderung der kommunalen Hochbauten zu unterstützen.

Bei der Fördersystematik sei zwischen den förderfähigen Kosten und dem Kostenrichtwert zu unterscheiden. Herr Engert informiert, dass im Schul- und im Kindergartenbau nur an äußerst geringen Umfang Flächen, welche nicht förderfähig seien, gebaut werden. Hier gebe es die Summenraumprogramme, bzw. bei den Schulen die schulaufsichtliche Genehmigung welche sich nach der Flächenbandbreite richte. Bei allen vorgelegten Programmgenehmigungen werde sich an die Summenraumprogramme bzw. an die Basiswerte der Flächenbandbreite gehalten. Dem Stadtrat werden nur genehmigungsfähige Hauptnutzflächen vorgelegt. Förderfähig seien im Schul- und Kindergartenbau die gesamten Flächen. Die Förderquote welche der Staat offiziell anbiete, decke die Kosten bei weitem nicht.

Zur Mängelbeseitigung merkt Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll an, dass bereits zweimal Gebäude von jetzt auf gleich nicht mehr nutzbar gewesen seien. Damit sich derartiges nicht wiederhole, sei es für sie von großem Interesse, ein solches Frühwarnsystem einzuführen.

Herr Hoffmann sei ganz bei Stadtrat Wittmann. Es sollen ganz klar nachhaltige Standards umgesetzt werden. Hierbei handelt es sich nicht immer um die günstigste Lösung, aber auch nicht um die teuerste. Hier finde eine klare Abstimmung, auch im Sinne eines späteren Bauunterhalts, durch die beteiligten Referate statt. Herr Hoffmann weist darauf hin, dass vor rund zwei Jahren damit begonnen worden sei, die Bedarfsbegehungen noch regelmäßiger durchzuführen.

Herr Hoffmann berichtet darüber hinaus über das Neubauprojekt Lessing-Grundschule. Der erforderliche Wechsel des Auftragnehmers für den Estrich habe eine Bauzeitenverzögerung verursacht. Hierbei handelt es sich um den ersten Estrichleger. Der zweite Estrichleger habe diesen auch gut verbaut. Trotzdem ist es beim Austrocknen des Estrichs zu einem Schaden gekommen. Nicht weil der Estrich falsch verbaut worden sei, sondern weil es eine Panne beim Austrocknen gegeben habe. Die Schule ist in der Zeit über die Weihnachtstage nicht ausreichend belüftet worden. Dies sei allerdings beauftragt, aber nicht in der nötigen Qualität vorgenommen worden. Dadurch sei eine Schimmelbildung im ersten Obergeschoss entstanden. Dies sei zwischenzeitlich seitens eines Gutachters untersucht worden. Leider habe man die Schimmelsporen so Herr Hoffmann, bis unter dem Estrich gefunden. Insofern müssen insbesondere die Trennwände aus Gipskarton wieder komplett rausgenommen und auch der Estrich neu aufgebaut werden. Die Gutachter der Versicherung seien derzeit in Prüfung. Wesentliche Kosten werden von der Versicherung direkt getragen. Der Aufwand der nicht versicherten Teile müsse dann im Bedarfsfall direkt beim Schadensverursacher eingefordert werden. Die Problematik sei allerdings der Zeitverzug von einem Schuljahr bis zum Bezug der Schule.

Oberbürgermeister Dr. Scharpf regt eine Berichterstattung im nächsten Planungsausschuss an.

Die Mitglieder des Stadtrates nehmen den Bericht zur Kenntnis.

Protokollanmerkung:

Derzeit muss von einer Kostensteigerung der zusammengefassten Maßnahmen von 10-14 Prozent ausgegangen werden. Dabei fällt insbesondere die Maßnahme an der Odilostraße auf, die ein Jahr nach der Waldeysenstraße fertiggestellt werden konnte. Die Projekte differieren derzeit um ca. 700.000 Euro. Neben den bekannten baulichen Besonderheiten (andere Gründungsart) ist dafür auch die Baupreisentwicklung in diesem einem Jahr verantwortlich.