

**Errichtung eines Sportparks in Freiham mit:**

- **zwei Dreifachsporthallen und Multifunktionsbereich**
- **einem Schulschwimmbad**
- **einem Vereinsheim / Gaststätte**
- **einem integrierten Betriebsgebäude für Freisportanlagen**
- **Freisportanlagen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen**
- **einer Tiefgarage**

**Projektkosten**

**(prognostizierte Ausführungskosten)**

<b>zwei Dreifachsporthallen und Multifunktionsbereich</b>	<b>38.340.000 Euro</b>
<b>Schulschwimmbad</b>	<b>14.830.000 Euro</b>
<b>Vereinsheim / Gaststätte</b>	<b>5.500.000 Euro</b>
<b>Integriertes Betriebsgebäude für Freisportanlagen</b>	<b>3.510.000 Euro</b>
<b>Freisportanlagen mit Lärmschutz</b>	<b>24.220.000 Euro</b>
<b>Tiefgarage</b>	<b>14.190.000 Euro</b>

**davon Ersteinrichtungskosten 890.000 Euro**  
**für den gesamten Sportpark**

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 10351**

2 Anlagen:

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 29.11.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

1. **Aufgabenstellung**  
Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung haben sich keine Änderungen ergeben.
2. **Projektstand**  
Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag und die Projektgenehmigung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V07391) am 26.10.2016 im

Bildungsausschuss und am 15.11.2016 in der Vollversammlung erteilt. Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

4. Kosten

Bereits mit Beschluss Projektauftrag / Projektgenehmigung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08289 vom 03.05.2017 / 17.05.2017) wurden vorgezogene Baumaßnahmen (Erdarbeiten, Rohbauarbeiten mit Baustelleneinrichtung, Aufzüge, Fassaden) gemäß qualifizierter Kostenberechnung in Höhe von 37.000.000 Euro (inkl. Risikoreserve) bereits zur Ausführung genehmigt.

Das Baureferat hat nun auf der Grundlage der Ausführungsplanung über die bereits genehmigten Kosten der vorgezogenen Baumaßnahme hinaus, weitere 19,8 % der Bauwerkskosten submittiert sowie zusätzlich auf Basis eines bepreisten Leistungsverzeichnisses den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt.

In der Summe liegen dem Kostenanschlag gesamt 75,9 % der Bauwerkskosten submittiert bzw. als Grundlage eines bepreisten Leistungsverzeichnisses zugrunde.

Um jahreszeitlich vorhersehbare, witterungsbedingte Verzögerungen so gering als möglich zu halten und zur Einhaltung des Inbetriebnahmetermins sind die Beauftragungen der Folgegewerke (Dachabdichtungsarbeiten, Wärmeversorgung, Entwässerung Außen, Lufttechnische Anlagen, Elektroinstallationsarbeiten, Blitzschutz/Erdungsanlagen) in Form eines höchst parallelisierten Planungs- und Bauablaufs zeitnah zwingend erforderlich.

In den Ausführungskosten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (z.B. für Konkretisierungen der Planung, Konkretisierungen der Mengen- und Preisansätze) enthalten.

Außerdem sind in dieser Ausführungsgenehmigung, entsprechend des Projektauftrags und der Projektgenehmigung, aufgrund der sehr engen Bauzeit und zur Sicherung der Projekt- und Terminziele unter dem Begriff der sogenannten Beschleunigungskosten, Kosten für Winterbaumaßnahmen, Wochenendzuschläge, Zweischichtbetrieb und die damit verbundenen Produktivitätssteigerungen enthalten.

## 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

Zwei Dreifachsporthallen mit Multifunktionsbereich zuletzt genehmigte Kostenobergrenze Beschluss vom 03.05.2017 (Index 08/2016) (inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen i.H.v.)	37.160.000 Euro 1.000.000 Euro)
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,33 %	+ 1.240.000 Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	<hr/> + 38.400.000 Euro
Kostenanschlag (Index 08/2017) inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen	- 36.190.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 6,1 % des Kostenanschlages)	<hr/> 2.210.000 Euro
Schulschwimmbad	
zuletzt genehmigte Kostenobergrenze Beschluss vom 03.05.2017 (Index 08/2016) (inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen i.H.v.)	14.390.000 Euro 390.000 Euro)
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,33 %	+ 480.000 Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	<hr/> + 14.870.000 Euro
Kostenanschlag (Index 08/2017) inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen	- 14.000.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 6,2 % des Kostenanschlages)	<hr/> 870.000 Euro

Vereinsheim / Gaststätte	
zuletzt genehmigte Kostenobergrenze	5.320.000 Euro
Beschluss vom 03.05.2017 (Index 08/2016)	
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen i.H.v.)	140.000 Euro)
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,33 %	+ 180.000 Euro
	<hr/>
indexbereinigte Kostenobergrenze	+ 5.500.000 Euro
Kostenanschlag (Index 08/2017)	- 5.190.000 Euro
inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen	
	<hr/>
Derzeitige Kostenreserve (rd. 6,0 % des Kostenanschlages)	310.000 Euro
Integriertes Betriebsgebäude für Freisportanlagen	
zuletzt genehmigte Kostenobergrenze	3.450.000 Euro
Beschluss vom 03.05.2017 (Index 08/2016)	
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen i.H.v.)	100.000 Euro)
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,33 %	+ 110.000 Euro
	<hr/>
indexbereinigte Kostenobergrenze	+ 3.560.000 Euro
Kostenanschlag (Index 08/2017)	- 3.310.000 Euro
inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen	
	<hr/>
Derzeitige Kostenreserve (rd. 7,6 % des Kostenanschlages)	250.000 Euro

Freisportanlagen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen	
zuletzt genehmigte Kostenobergrenze	23.490.000 Euro
Beschluss vom 03.05.2017 (Index 08/2016)	
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen i.H.v.)	630.000 Euro)
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,33 %	+ 780.000 Euro
	<hr/>
indexbereinigte Kostenobergrenze	+ 24.270.000 Euro
Kostenanschlag (Index 08/2017)	- 22.870.000 Euro
inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen	
	<hr/>
Derzeitige Kostenreserve (rd. 6,1 % des Kostenanschlages)	1.400.000 Euro
Tiefgarage	
zuletzt genehmigte Kostenobergrenze	13.790.000 Euro
Beschluss vom 03.05.2017 (Index 08/2016)	
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen i.H.v.)	370.000 Euro)
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,33 %	+ 460.000 Euro
	<hr/>
indexbereinigte Kostenobergrenze	+ 14.250.000 Euro
Kostenanschlag (Index 08/2017)	- 13.390.000 Euro
inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen	
	<hr/>
Derzeitige Kostenreserve (rd. 6,4 % des Kostenanschlages)	860.000 Euro

Die indexbereinigte Kostenobergrenze liegt für das gesamte Bauvorhaben bei Gesamtprojektkosten in Höhe von 100.850.000 Euro (Kostenanschlag rd. 94.950.000 Euro; Kostenreserve rd. 5.900.000 Euro). Die derzeitige Kostenreserve für das gesamte Bauvorhaben beträgt 5.900.000 Euro (rd. 6,2 % des Kostenanschlages).

Damit wurde die mit dem Projektauftrag und der Projektgenehmigung festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

#### 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Der Baubeginn ist planmäßig im August 2017 als bereits genehmigte, vorgezogene Maßnahme erfolgt.

Die auf Grundlage der Kostenberechnung mit Projektauftrag / Projektgenehmigung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V08289) genehmigten, vorgezogenen Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Rohbauarbeiten inkl. Gerüst, Fassaden, Aufzüge) sind seither in Ausführung.

Als geplanter Inbetriebnahmetermin ist für den Sportpark das erste Quartal 2020 vorgesehen. Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Bildungsausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Ausführungskosten zu entscheiden:

Zwei Dreifachsporthallen und Multifunktionsbereich	
Kostenanschlag	36.190.000 Euro
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen in Höhe von	1.040.000 Euro)
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlags)	+ 1.810.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 340.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2020)	38.340.000 Euro
Schulschwimmbad	
Kostenanschlag	14.000.000 Euro
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen in Höhe von	400.000 Euro)
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlags)	+ 700.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 130.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2020)	14.830.000 Euro

Vereinsheim / Gaststätte	
Kostenanschlag	5.190.000 Euro
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen in Höhe von	150.000 Euro)
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlags)	+ 260.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 50.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2020)	5.500.000 Euro
Integriertes Betriebsgebäude für Freisportanlagen	
Kostenanschlag	3.310.000 Euro
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen in Höhe von	90.000 Euro)
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlags)	+ 170.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 30.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2020)	3.510.000 Euro
Freisportanlagen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen	
Kostenanschlag	22.870.000 Euro
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen in Höhe von	660.000 Euro)
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlags)	+ 1.140.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 210.000 Euro
	<hr/>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2020)	24.220.000 Euro

Tiefgarage	
Kostenanschlag	13.390.000 Euro
(inkl. Kosten für Beschleunigungsmaßnahmen in Höhe von	380.000 Euro)
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlags)	+ 670.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 130.000 Euro
Ausführungskosten	
(zum Fertigstellungszeitpunkt 2020)	14.190.000 Euro

Damit ergeben sich für das gesamte Bauvorhaben Ausführungskosten zum Fertigstellungszeitpunkt 2020 von rd. 100.590.000 Euro (inklusive einer Risikoreserve in Höhe von rd. 5,0 % mit rd. 4.750.000 Euro und einer Prognose für Baukosten bei einem Zeitraum von über einem Jahr von rd. 890.000 Euro). Die Errichtung des Sportparks in Freiham ist eine sehr komplexe Bauaufgabe, die in einem sehr engen Terminplan umgesetzt werden muss.

Nach derzeitigem Stand ergeben sich aus der konjunkturellen Auslastung der Firmen terminliche Risiken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist eine möglichst große Annäherung auf die sich tatsächlich einstellenden Kosten.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

#### 4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Im Beschluss des Projektauftrags / Projektgenehmigung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V08289) wurde dargelegt, dass ein direkter Kostenvergleich mit gebauten Projekten nicht möglich ist, weil keine passenden Referenzobjekte für einen Sportpark vorhanden sind. In Ermangelung konkreter, abgerechneter, vergleichbarer Projekte war und ist nur ein Kostenvergleich auf Plausibilität möglich.



Im Plausibilitätsvergleich der Kosten zu Projektauftrag / Projektgenehmigung wurden den einzelnen Bauteilen des Sportparks Vergleichsprojekte gegenüber gestellt, die bereits mit Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12667 vom 18.09.2013 / 02.10.2013; unter Ziffer I Nr. 4, Richtlinien der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (RWR)) genannt worden sind.

Für die Vergleichbarkeit der Kosten wurden die Projektkosten jeweils um die Sonderkosten der Referenzprojekte und die Sonderkosten des Sportparks (Kosten Anforderungen aus Inklusion und Leistungssport, Lärmschutzmaßnahmen) bereinigt sowie die Preisindizes dem Stand der Kostenberechnung der Baukörper des Sportparks (Index 08/2016) angepasst.

Nach Bereinigung der Sonderkosten und Indexanpassung lagen die Kostenberechnungen der Baukörper von zwei Dreifachsporthallen mit Multifunktionsbereich, Schulschwimmbad, Vereinsheim / Gaststätte, Integriertes Betriebsgebäude für Freisportanlagen, Freisportanlagen einschließlich Lärmschutzmaßnahmen und Tiefgarage um bis zu ca. 2,09 % günstiger als die Kosten der Vergleichsprojekte.

## 5. Finanzierung

Für das Bauvorhaben wurde zum Projektauftrag und Projektgenehmigung eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von rd. 97.600.000 Euro genehmigt.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021 in Liste 1, Unterabschnitt 2953, Maßnahmennummer 7520, Rangfolgennummer 003 veranschlagt. Die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten. Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm entsprechend berichtigen.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 890.000 Euro.

Für die Maßnahme wurden bisher 2.816.000 Euro bewilligt.

Für das Haushaltsjahr 2017 sind derzeit 3.900.000 Euro, sowie Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 20.000.000 Euro für 2018 und in Höhe von 23.500.000 Euro für 2019 angemeldet.

## 6. Auftrag des Ausschusses für Bildung und Sport des Stadtrats im Rahmen Projektauftrag / Projektgenehmigung durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats in seiner Sitzung vom 03.05.2017

Gemäß der Bezirksausschusssatzung erfolgt für diesen Beschluss eine Unterrichtung des Bezirksausschusses 22 Aubing-Lochhausen-Langwied.

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen erhoben.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Neff, und den Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Krieger und Frau Stadträtin Dietl, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 100.590.000 Euro wird genehmigt.

2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021 wird wie folgt angepasst:

### MIP alt:

Sportpark Freiham, Neubau Sportzentrum, IL 1, Unterabschnitt 2953, Maßnahmennummer 7520, Rangfolge 3

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021						nachrichtlich	
			Summe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
E (935)	860	0	860	0	0	860	0	0	0	
B (940)	86.280	2.816	83.464	3.900	20.000	23.500	30.100	5.964	0	
<b>Summe</b>	<b>87.140</b>	<b>2.816</b>	<b>84.324</b>	<b>3.900</b>	<b>20.000</b>	<b>24.360</b>	<b>30.100</b>	<b>5.964</b>	<b>0</b>	
Z (361)	6.200	0	6.200	0	0	3.000	2.000	1.200	0	
<b>St. A.</b>	<b>80.940</b>	<b>2.816</b>	<b>78.124</b>	<b>3.900</b>	<b>20.000</b>	<b>21.360</b>	<b>28.100</b>	<b>4.764</b>	<b>0</b>	

### MIP neu:

Errichtung eines Sportparks in Freiham, Neubau, IL 1, Unterabschnitt 2953, Maßnahmennummer 7520, Rangfolge 3

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021						nachrichtlich	
			Summe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
E (935)	890	0	890	0	0	890	0	0	0	
B (940)	99.700	2.816	92.134	3.900	18.000	23.500	30.100	16.634	4.750	
<b>Summe</b>	<b>100.590</b>	<b>2.816</b>	<b>93.024</b>	<b>3.900</b>	<b>18.000</b>	<b>24.390</b>	<b>30.100</b>	<b>16.634</b>	<b>4.750</b>	
Z (361)	6.200	0	6.200	0	0	3.000	2.000	1.200	0	
<b>St. A.</b>	<b>94.390</b>	<b>2.816</b>	<b>86.824</b>	<b>3.900</b>	<b>18.000</b>	<b>21.390</b>	<b>28.100</b>	<b>15.434</b>	<b>4.750</b>	

Zur **Ausführungsgenehmigung** wird die Risikoreserve in Höhe von 4.750.000 Euro (5,0 %) aus der Risikoausgleichspauschale den Baukosten im Jahr 2022 zugeschlagen.

Abkürzungen:

*E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)*

*B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)*

*Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)*

*St. A. = Städtischer Anteil*

4. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden termingerecht vom Baureferat bzw. vom Referat für Bildung und Sport beantragt.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
3. Bürgermeisterin

Die Referentin

Beatrix Zurek  
Stadtschulrätin

**IV. Abdruck von I. - III.**  
über D – II/V SP (2X)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis

**V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport- ZIM, Bayerstr. 28**

Referat für Bildung und Sport

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat

das Baureferat - RZ, RG2, RG4

das Baureferat - H, HZ, H5, H6, H7, H8, H9

das Baureferat - T, G

die Stadtkämmerei II/21

das Planungsreferat - Referatsgeschäftsleitung / SG 3

das Planungsreferat – HA II

das Kommunalreferat

die Stadtkämmerei - II/22

das Kassen- und Steueramt - BWA

das Referat für Bildung und Sport - GL 2

das Referat für Bildung und Sport - KBS

das Referat für Bildung und Sport – A 4

das Referat für Bildung und Sport – A 3

das Referat für Bildung und Sport – A 2

das Referat für Bildung und Sport – A

das Referat für Bildung und Sport - Sportamt

das Referat für Bildung und Sport - IT

das Referat für Bildung und Sport - ZIM- QSA- MIP

das Referat für Bildung und Sport - ZIM- N - Ersteinrichtung

das Referat für Bildung und Sport - ZIM- N - 2

das Referat für Bildung und Sport - ZIM- N – Team West

das Referat für Bildung und Sport - ZIM- ImmoV-West

das Referat für Bildung und Sport - ZIM- QSA – Anlagenbuchhaltung

den Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied

zur Kenntnis

Am