



Gemeinde Kirchheim  
Herrn Adrian Okrey  
Glockenblumenstr. 7  
85551 Kirchheim b. München

Vorab per E-Mail an: [rhk@kirchheim-heimstetten.de](mailto:rhk@kirchheim-heimstetten.de)

**HITZLER**  
INGENIEURE

EHRENBREITSTEINER  
STRASSE 28  
80993 MÜNCHEN  
TEL. +49 89 255 595-0  
FAX: +49 89 255 595-11

**RHK – Neubau Rathaus Kirchheim**  
Auswirkungen des Entfalls des Bürgersaals

2. Juli 2020

Sehr geehrter Herr Okrey,

entsprechend Ihrer telefonischen Mitteilung vom 29.06.2020 soll in der Sitzung des Gemeinderates am 07.07.2020 im Hinblick auf die monetären Auswirkungen aus der Corona-Pandemie erneut abgestimmt werden, inwieweit der Bürgersaal gänzlich entfallen, zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt oder wie geplant umgesetzt werden soll.

An dieser Stelle sei zunächst darauf hingewiesen, dass gem. Gutachten SODA aus 10/2019 ein wirtschaftlicher Betrieb der in der Planung berücksichtigten Vollgastronomievariante nur in Verbindung mit der Realisierung des Bürgersaals darstellbar ist. Bei der Betrachtung der nachfolgenden Varianten wird somit davon ausgegangen, dass bei einem Entfall oder einer Zurückstellung des Bürgersaals gleichzeitig auch die Gastronomie betroffen ist.

Im Folgenden haben wir nunmehr versucht, die wesentlichen Auswirkungen der vorgenannten Varianten für die Gemeinde Kirchheim zusammenzufassen, müssen jedoch darauf hinweisen, dass in dem uns zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeitraum von 1,5 Tagen nur eine überschlägige und nicht abschließende Bewertung - hierbei insbesondere der uns durch das Planungsteam zur Verfügung gestellten monetären Einsparungen - möglich ist. Die benannten Einsparpotentiale sind somit als vorläufige und rein überschlägig ermittelte Einsparungen zu bewerten, eine Gewähr hierfür kann daher nicht übernommen werden.

## **Variante A – Bürgersaal und Gastronomie entfallen**

### **a. Auswirkungen auf die Planung**

- Es wird empfohlen, die Planung aufgrund des verminderten Raumbedarfes unter wirtschaftlichen und energetischen Aspekten sowie insbesondere im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Gebäudebetrieb noch einmal zu überplanen. Hierbei sind im Wesentlichen folgende Faktoren zu prüfen:
  - Entfall nicht erforderlicher Räume
  - Entfall nicht erforderlicher Stellplätze in der Tiefgarage (Verringerung Kubatur, Aushub etc.)
  - Reduktion nicht erforderlicher Technikflächen
  - Reduktion der Auslegung der technischen Anlagen wie z.B. der Lüftungsanlage, der PV-Anlage, der elektrischen Anschlussleistung etc.
  - Optimierung des Tragwerks aufgrund deutlich reduzierter Lastannahmen
- Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsplanung werden in Verbindung mit vorgenannten, exemplarischen Optimierungen voraussichtlich sämtliche Planungsbereiche betroffen sein, wobei eine abschließende Bewertung der planerischen Auswirkungen erst nach detaillierter Prüfung möglich ist.
- Im Hinblick auf die veränderten Rahmenbedingungen werden voraussichtlich nicht nur die Leistungsphase 3 vollständig, sondern auch die Leistungsphasen 1 und 2 in Teilen neu zu erarbeiten sein (Klären der Grundlagen, Erarbeiten von Varianten etc.), bereits erstellte Gutachten wie das Brandschutzkonzept, das statische Konzept, die bauphysikalischen Berechnungen oder das Schallemissionsgutachten sind vollständig zu überarbeiten.
- Mit dem Entfall der Vollgastronomie entfällt die Möglichkeit zur Verpflegung der Mitarbeiter des Rathauses. Wird seitens der Gemeinde Kirchheim an einem reduzierten Mittagsangebot für die Mitarbeiter festgehalten, müsste auf die im Rahmen der Analyse von SODA erarbeitete Variante des Bistros im Eingangsbereich des Rathauses zurückgegriffen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich in

diesem Zusammenhang erhebliche Aufwendungen für Umplanungen und auch zeitliche Verschiebungen ergeben werden.

b. Auswirkungen auf das Umfeld

- Durch die Überarbeitung der vorliegenden Planung, insbesondere im Bereich der Tiefgarage, sind sowohl die Zufahrt in die Tiefgarage als auch die Straßenplanung durch das externe Planungsbüro zu überplanen. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Planungsprozess in zeitlicher und monetärer Hinsicht sind aufgrund des knappen Bearbeitungszeitraumes dieser Stellungnahme nicht abschließend zu bewerten, müssen jedoch als sehr zeitintensiv mit einer deutlichen Auswirkung auf den geplanten zeitlichen Ablauf eingestuft werden. Der geplante Inbetriebnahmetermin des Rathauses ist gefährdet.
- Die in einem aufwendigen Abstimmungsprozess ermittelte Höhenlage des Gebäudes in Bezug zur Straßenplanung, zur Landesgartenschau-Planung oder zu sämtlichen Sparten wie der Entwässerung wäre neu zu ermitteln.

c. Auswirkungen auf die Landesgartenschau

- Durch den Entfall des Bürgersaales und der Gastronomie entfallen wesentliche Bausteine der Landesgartenschau wie z.B. Flächen für Ausstellungen, Verpflegung etc., sodass sich diesbezüglich zusätzliche Anforderungen bzw. Mehraufwendungen für die Landesgartenschau ergeben werden, die durch Hitzler Ingenieure nicht monetär bewertet werden können.
- Die unter b. beschriebenen Höhenlagen wären noch einmal vollständig zu überarbeiten, wenn sich wesentliche Abweichungen bei den zu berücksichtigenden Anschlusshöhen des Rathauses ergeben.

d. Auswirkungen auf die Baukosten

- Entsprechend Rückmeldung der Architekten vom 01.07.2020 ist bei Entfall des Bürgersaals und der Gastronomie (siehe auch Kostenschätzung vom 13.03.2020) zunächst von einer möglichen Kosteneinsparung in Höhe von ca. 6,7 Mio. € brutto für die Kostengruppen 200-600 auszugehen.
- Demgegenüber ergeben sich Mehrkosten für die nunmehr erforderliche Abdichtung des Untergeschosses, zusätzliche Belagsflächen im Bereich der Außenanlagen etc. in Höhe von geschätzt 500T€ brutto.
- Wird davon ausgegangen, dass im Hinblick auf einen späteren und wirtschaftlichen Gebäudebetrieb zunächst eine Optimierung der Planung erfolgen soll, muss in Abhängigkeit der Dauer der Überarbeitung und erneute Freigabe der Planung durch die Gemeinde Kirchheim von ca. 3-6 Monaten eine zusätzliche Indexsteigerung in Höhe von ca. 3 v.H. (6 v.H. p.a.) angesetzt werden, das heißt die gem. Kostenschätzung prognostizierte Einsparung wird entsprechend gemindert. Derzeit werden die Mehrkosten durch Indexsteigerung auf ca. 800T€ brutto geschätzt (3 v.H. aus 25,4 Mio. € brutto für 6 Monate Verzögerung).
- Durch den unwiderruflichen Entfall des Bürgersaals und der Gastronomie sind keine Mehrkosten durch Interimsmaßnahmen zu berücksichtigen, jedoch ist auch eine Nachrüstung des Bürgersaals und der Gastronomie sowie eine nachträgliche Erweiterung der reduzierten Tiefgarage an derselben Stelle zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr wirtschaftlich realisierbar, das heißt ohne erhebliche Umbaumaßnahmen an der Substanz des Gebäudes oder auch der Straße vorzunehmen.

e. Auswirkungen auf die Planungskosten

- In Verbindung mit vorgenannten Optimierungen aufgrund des Entfalls wesentlicher Teilbereiche ergeben sich zusätzliche Planungskosten, im wesentlichen Mehrhonorare durch Wiederholungsleistungen bei allen Planungsbeteiligten in der Leistungsphasen 3 (vollständig) und teils auch in den Leistungsphasen 1-2 (Klärung der Grundlagen, Erarbeitung von Varianten etc.) in Höhe von ca. 700T€ brutto (Ansatz 50 v.H. der Leistungsphasen 1-3).
- Bereits erstellte Gutachten wie das Brandschutzkonzept, das statische Konzept, die bauphysikalischen Berechnungen oder das Schallemissionsgutachten sind vollständig zu überarbeiten.
- Durch den Entfall des Bürgersaals und der Gastronomie wurden bereits (dann verlorene) Planungsleistungen in Höhe von ca. 80T€ brutto für das Gastronomiekonzept und die Küchenplanung erbracht. Hinzukommen die anteiligen auf den Bürgersaal entfallenden (ebenfalls bereits erbrachten) Planungsleistungen des Architekten, des Statikers und der TGA-Planer.

f. Auswirkungen auf Termine

In Bezug auf vorgenannte und zu empfehlende Optimierungen der Planung - dies insbesondere im Hinblick auf den späteren und wirtschaftlichen Gebäudebetrieb - ergeben sich folgende zusätzliche Dauern:

- Verlängerung der Planungs- und Freigabedauern um ca. 3-6 Monate

- Voraussichtliche Verschiebung wesentlicher Vorgänge des Bauablaufes in Zeiten mit ungünstiger Witterung und damit einhergehender Verlängerung der Bauzeit um ca. 3 Monate  
Es muss somit davon ausgegangen werden, dass sich durch den Entfall des Bürgersaales und der Gastronomie in Verbindung mit einer Anpassung der Planung an die veränderten Rahmenbedingungen die geplante Terminalschiene um ca. 6 Monate verlängert.

g. Zusammenfassung Variante A

- Durch den unwiderruflichen Entfall des Bürgersaals und der Gastronomie ergeben sich zunächst Einsparungen in Höhe von voraussichtlich 6,7 Mio. € brutto in den Kostengruppen 200-600
- Den Einsparungen stehen Mehrkosten durch zus. Baumaßnahmen in Höhe von ca. 500T€ brutto gegenüber
- Es sind Mehrkosten durch Baupreissteigerungen in Höhe von ca. 800T€ brutto zu berücksichtigen
- Es sind zusätzliche Planungshonorare in Höhe von ca. 700T€ brutto zu berücksichtigen.
- Bereits erbrachte und vergütete Planungsleistungen in Höhe ca. 80T€ brutto für die Gastronomie zzgl. anteilig auf den Bürgersaal entfallender Planungshonorare bei den weiteren Planungsbeteiligten sind verloren.

Die bereinigte Einsparung bei Entfall des Bürgersaales inkl. Gastronomie beträgt bestenfalls 4,7 Mio. € brutto. Durch die Anpassungen der Planung aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen können der Bürgersaal und die Gastronomie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten an derselben Stelle später nicht mehr realisiert werden.

## **Variante B – Bürgersaal und Gastronomie werden zurückgestellt**

a. Auswirkungen auf die Planung

- Durch die spätere Realisierung muss die Planung einschließlich Bürgersaal und Gastronomie mindestens bis Leistungsphase 5 (ggf. inkl. 6-7) weitergeführt werden.
- Zusätzlich müssen Interimsmaßnahmen und Provisorien sowie die Trennung in zwei Bauabschnitte geplant werden.
- Es sind zwei Genehmigungsverfahren und ggf. mehrere Tekturen zum Bebauungsplan erforderlich.
- Für die Planung und Umsetzung des zweiten Bauabschnitts erforderliche Flächen im Untergeschoss bzw. Sockelgeschoss des Bürgersaals müssen bereits mit dem ersten Bauabschnitt realisiert werden, diese bleiben zunächst ungenutzt
- Technische Anlagen sind vor Realisierung und Inbetriebnahme des zweiten Bauabschnittes überdimensioniert, müssen jedoch gewartet, betrieben und in der Leistungsbilanz berücksichtigt werden (elektrische Anschlussleistung)

b. Auswirkungen auf das Umfeld

- Durch die bauabschnittsweise Realisierung (zwei Bauphasen: BA 1 - Rathaus; ca. 5 Jahre später BA 2 - Bürgersaal und Gastronomie) ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen des Rathausbetriebes sowie der Nachbarschaft durch Baulärm und Baustellenverkehr.
- Durch den laufenden Rathausbetrieb zum Zeitpunkt der Realisierung des BA 2 ergeben sich Erschwernisse im Bauablauf (zusätzliche Schutzmaßnahmen, Einschränkungen der Arbeitszeiten, erschwerte Baustelleneinrichtung und Andienung etc.)
- Es bestehen in den ersten 5 Jahren keine Mittagsangebote für die Mitarbeiter des Rathauses
- Der Bürgersaal steht für öffentliche oder gemeindeinterne Veranstaltungen vorerst nicht zur Verfügung.

c. Auswirkungen auf die Landesgartenschau

- Durch den Entfall des Bürgersaales und der Gastronomie entfallen wesentliche Bausteine der Landesgartenschau wie z.B. Flächen für Ausstellungen, Verpflegung etc., sodass sich diesbezüglich zusätzliche Anforderungen bzw. Mehraufwendungen für die Landesgartenschau ergeben werden.

d. Auswirkungen auf die Baukosten

- Bei späterer Realisierung des Bürgersaals und der Gastronomie ist von Rückstellungen (siehe auch Kostenschätzung vom 13.03.2020) in Höhe von zunächst 6,7 Mio. € brutto für die Kostengruppen 200-600 auszugehen.
- Durch die zeitversetzte Realisierung ergeben sich Interimskosten in Höhe von ca. 500T€ brutto.
- Durch die verlängerte Projektlaufzeit / Bauzeit ergeben sich Mehrkosten durch zusätzliche Vorhaltezeiten und zusätzliche Einrichtungs- und Räumarbeiten z.B. der Baustelleneinrichtung.

- Mit der späteren Realisierung ergeben sich Mehrkosten durch Baupreissteigerungen zu ca. 6 v.H. p.a. (bei Realisierung bis 2028 in Höhe von voraussichtlich 2,3 Mio. € brutto – 5 Jahre zu 6 v.H. aus 6,7 Mio. € brutto).
- e. Auswirkungen auf die Planungskosten
- Durch die parallele Bearbeitung der Interimsmaßnahmen ergeben sich zusätzliche Planungshonorare, die derzeit noch nicht beziffert werden können.
  - Durch die deutlich verlängerte Projektlaufzeit ergeben sich zusätzliche Kosten bei den zeitabhängigen Beauftragungen wie z.B. SiGeKo
- f. Auswirkungen auf Termine
- Die geplante Baufertigstellung für die Gesamtmaßnahme wird um mind. 5 Jahre verzögert
  - Die geplante Baufertigstellung für Bauabschnitt 1 - Rathaus mit Tiefgarage wird um voraussichtlich 1-2 Monate verzögert um den veränderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.
- h. Zusammenfassung Variante B
- Es ergeben sich kurzfristige Einsparungen bzw. Rückstellungen in Höhe von 6,7 Mio. € brutto für die Kostengruppen 200-600.
  - Dem stehen Mehrkosten durch zusätzliche Baumaßnahmen in Höhe von ca. 500T€ brutto gegenüber
  - Es ergeben sich Mehrkosten durch Baupreissteigerungen in Höhe von ca. 2,3 Mio. € brutto.
- Die voraussichtlichen Gesamtkosten bei späterer Realisierung des Bürgersaales mit Gastronomie (Baufertigstellung in 2028) belaufen sich auf ca. 9,5 Mio. € brutto zzgl. der zu berücksichtigenden Mehrhonorare. Aus den vorgenannten Punkten würde sich eine Kostensteigerung in Höhe von mind. 2,8 Mio. € brutto ergeben.

#### **Variante C – Bürgersaal und Gastronomie werden wie geplant umgesetzt**

- a. Auswirkungen auf die Planung
  - keine
- b. Auswirkungen auf das Umfeld
  - keine
- c. Auswirkungen auf die Landesgartenschau
  - keine
- d. Auswirkungen auf die Baukosten
  - keine
- e. Auswirkungen auf Planungskosten
  - keine
- f. Auswirkungen auf Termine
  - keine Verzögerung

#### **Grundsätzliche Empfehlungen Hitzler Ingenieure**

- Die Leistungsphase 3 sollte zunächst fertig gestellt werden, dies unabhängig von der Entscheidung des Gemeinderates zum Entfall des Bürgersaals mit Gastronomie oder der abschnittswisen Realisierung
- Es ist denkbar, die Entscheidung über den Entfall des Bürgersaals und der Gastronomie auf den Zeitpunkt der maßgeblichen Vergaben (60 v.H.-Paket) zum Jahreswechsel 2021/2022 zu verschieben. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sind zu diesem Zeitpunkt ggf. besser absehbar bzw. bereits bekannt.
- Achtung: Im Rahmen der Finanzierung müssen eine Risikoreserve und Indexsteigerung mit berücksichtigt werden (siehe auch Schreiben HI vom 26.05.2020).

Für weitere Abstimmungen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gern zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Ratajczak

Magnus Mochmann