

**HI. Geistspitalstiftung - Generalmodernisierung BA 2 bis 6**  
**- Vorstellung Planung**  
**- Kosten sowie Gründe für Kostenerhöhung**  
**- voraussichtlicher Terminplan**  
**Beauftragung Stufe 2 (Lph 3 + 4)**

Gremium:	<b>Bausenat</b>	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>1</b>	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	<b>28.04.2023</b>	Stadt Landshut, den	24.03.2023
Sitzungsnummer:	48	Ersteller:	Zehentbauer, Michael Oswald, Johannes

**Vormerkung:**

Die Generalsanierung der Bewohnergeschosse des HI. Geistspitals erfolgt im laufenden Betrieb und ist in mehreren Bauabschnitten (BA 2 - BA 6) angedacht. Von 2018 bis 2020 ist der 1. Bauabschnitt Brandschutz-Sofortmaßnahmen durchgeführt worden, bei der bauliche Mängel zur Aufrechterhaltung des Heimbetriebes bis zur Generalmodernisierung umgesetzt wurden. Nun soll die Umsetzung der weiteren Abschnitte erfolgen. Wegen der zum Teil vorgefundenen Asbestbelastung in den Spachtelmassen der Gipskartonwände sind in den geplanten Bauabschnitten umfangreiche Schwarzbereiche erforderlich, so dass je Abschnitte ca. 20 Bewohner in den Erweiterungsbau Magdalenenheim ausgelagert werden müssen. Außerhalb der jeweiligen Bauabschnitte läuft der Heimbetrieb weiter.

Folgende Bauabschnitte sind geplant:

- 2024 Längsbau Teil1
- 2025 Längsbau Teil2
- 2026 Landflügel
- 2027 Altstadtflügel
- 2028 Isarflügel
- 2029 Gartenflügel

Das Gebäude ist aus dem 17. Jahrhundert und denkmalgeschützt.

Die seinerzeit vom AB Fischer vor dem VgV-Verfahren ausgearbeiteten Unterlagen waren verständlicherweise noch nicht in der Genauigkeit einer Leistungsphase 2 bearbeitet, dennoch enthielten sie die wesentlichen Punkte der zu bearbeitenden Aufgaben. Somit hat sich seitdem an der generellen Aufgabenstellung keine gravierende Änderung ergeben. Das AB Fischer hatte hierzu im August 2018 eine Grobkostenschätzung in Höhe von 14,3 Mio. brutto inkl. Baunebenkosten erstellt.

Nach Abschluss der Lph 2 der beauftragten Planer Delta, Heitzer und Haydn liegt die Kostenschätzung nun bei rund 26,5 Mio. € brutto inkl. Baunebenkosten. Die erhebliche Kostensteigerung ist u. a. mit der Corona- und Ukraine Krise begründbar. Der BKI-Index stieg von Aug. 2018 mit 109,2 bis Nov. 2022 auf 154,7. Zudem ergeben sich auch Mehrkosten wegen der genaueren Planungsschärfe sowie fortgeschrittener Planung bei den jeweiligen Fachplanern, wie z.B. Fernwärmeanschluss, Umstellung der Stromverteilungsposition, Lichtrufenerweiterung um eine Demenzsteuerung, Erneuerung der kompletten Trinkwasser- u. Abwasserversorgung, Heizleitungen und Heizkörper inkl. Lüftungsanlagen, Küchenerneuerung, Umbau der ehem. Kegelbahn in Archiv- und Umkleideräume, usw.

Der Erweiterungsbau am Magdalenenheim, welcher für die Auslagerung der Bewohner verwendet wird, kann nach heutigem Stand im Frühsommer 2024 bezogen werden. Damit sich kein Leerstand am Magdalenenheim ergibt, sollte nach Fertigstellung baldmöglichst die Auslagerung vollzogen und somit mit den weiteren Bauabschnitten begonnen werden. Um die Planung fortführen zu können, sind die fortgeschriebenen Kosten freizugeben. Im Wirtschaftsplan der Stiftung sind aktuell 24.172.100,00 € vorgesehen. Diese Summe ist in den Folgehaushalten anzupassen.

Im Anschluss daran sind die Planer mit der Stufe 2 (Leistungsphase 3 und 4) zu beauftragen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Vom Bericht zur Generalmodernisierung BA 2 – 6 des HI. Geistspitals, Vorstellung Planung, Gründe für Kostenerhöhung, voraussichtlicher Terminplan wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat stimmt den dargestellten Kosten aus der Kostenschätzung zu.  
Es wird empfohlen, die derzeit eingestellten Haushaltsmittel in Höhe von 24.172.100,00 € auf die aktuellen Summen der Kostenschätzung (26,5 Mio. €) anzupassen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Bedarf bzw. gegebenem Planungsfortschritt die Stufe 2 (Lph 3 + 4) zu beauftragen.

**Anlage:** Pläne