



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 23.12.2013	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 273/2013
---------------------	-------------------	----------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	15.01.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Haupt- und Personalausschuss	20.01.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	27.01.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Neubau Kindertagesstätte Alleestraße
- Information über Mehrkosten
- Bewilligung von überplanmäßigen Ausgaben (Haushaltsjahr 2013)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt die Information über die Erhöhung der Ausgaben beim Neubau der Kindertagesstätte Alleestraße und die Gesamtkostenfortschreibung, Stand 12/2013 zur Kenntnis.

Der Gemeinderat bewilligt gemäß § 84 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg für das Haushaltsjahr 2013 für den Neubau der Kindertagesstätte Alleestraße bei der Finanzposition 2.4649.940000-012 (Neubau Kindertagesstätte Alleestraße) überplanmäßige Ausgaben in Höhe von 398.000,-- € Bau Kita und 159.000,-- € für die Einrichtung einer Kochküche mit Spülküche. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt durch Einsparungen bei der Finanzposition 2.4649.940000-013 (Kindertagesstätte Heiligenstraße, Neubau Kindertagesstätte).

Anlage(n):

- Kosten Stand 12/2013
- Kosten Kochküche
- Kosten Außenanlage

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Insbesondere aufgrund der baukonjunkturellen Situation am Markt sind beim Bauvorhaben Neubau Kindertagesstätte Alleestraße Mehrkosten von rund 13 % zu decken.

Die zusätzliche Investition zur Einrichtung einer Kochküche mit Spülküche gliedert sich in Kosten für die Ausstattung in Höhe von **87.294,73 Euro** (lt. Kostenschätzung 60.000,- €) sowie die baulichen Kosten für die Spülküche, den Umkleiraum für die Küchenkraft, den Fettabscheider und die erforderlichen Installationen für Elektro sowie Sanitär mit **71.338,85 Euro**

Durch die Lage des Kindergartens im Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ wird die Baumaßnahme mit 21% der tatsächlichen Baukosten gefördert, wovon der Anteil des Landes Baden-Württemberg bei 60% liegt. Bei einer anrechenbaren Bau- summe von ca. 3.7 Mio. Euro entspricht dies einer Förderung von rund **470.000,00 Euro**.

Zusätzlich wird die Gruppe der unter Dreijährigen mit **300.000,00 Euro** gefördert.

Daraus ergeben sich folgende Gesamtkosten:

Gesamtkosten (Stand Dezember 2013)	3.845.988,63 Euro
Förderung	770.000,00 Euro
Gesamtkosten abzüglich der Förderung	3.075.988,63 Euro

1. Ausgangslage

Das innerstädtische Baugrundstück (Rappenareal) mit einer Fläche von ca. 860 qm liegt zwischen Urteilsplatz, Alleestraße und Rappentorgasse im Bereich des Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“.

Auf Grund der vorhandenen Fläche auf dem Rappenareal gab es die ursprüngliche Überlegung, dort eine 5-gruppige Kindertagesstätte zu errichten. Die Gesamtbaukosten wurden im November 2011 auf ca. 2,5 Millionen Euro geschätzt. Im Zuge der Entwurfsplanung hatte sich gezeigt, dass Bedarf an einer 6-gruppigen Einrichtung besteht.

Unter Beachtung der Tatsache, dass nach Inbetriebnahme der neuen Kindertagesstätte Alleestraße gleichzeitig 2 Gruppen in der Kindertagesstätte Max-Planck-Straße geschlossen werden müssen, ist es vor dem Hintergrund einer verbesserten Bedarfsdeckung erforderlich, in der Alleestraße nicht eine 5-gruppige, sondern eine 6-gruppige Kindertagesstätte zu bauen.

Dort können 105 Kinder in einer Regelgruppe, einer altersgemischten Regelgruppe, einer Ganztagsgruppe, einer VÖ-Gruppe und in 2 Krippengruppen betreut werden.

Während zuvor bei der Grobkostenschätzung von Gesamtbaukosten für eine 5-gruppige Einrichtung von 2,5 Millionen Euro ausgegangen wurde (pro Gruppe

500.000 Euro) wurden für die 6-gruppige Einrichtung Baukosten von 2.840.000 Euro ermittelt. Durch die 6-gruppige Lösung, welche am 18. Juni 2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde, entsteht ein wirtschaftlicheres Verhältnis von tatsächlicher Nutzfläche zur Verkehrsfläche, womit eine optimale Ausnutzung des Grundstücks erfolgt. Gleichmaßen zieht es ein besseres Verhältnis von Nutzfläche zur Konstruktionsfläche nach sich.

Das Fachamt sieht gerade bei einer innerstädtischen Kindertagesstätte, wo eine große zusammenhängende Außenfläche fehlt, die Notwendigkeit in der pädagogischen Arbeit einen wesentlichen Schwerpunkt auf den Bewegungsbereich (beziehungsweise Sportbereich) zu legen. In der Planung ist hierzu im Untergeschoss ein Mehrzweckraum von 118 qm vorgesehen, der selbstverständlich auch für andere Aktivitäten genutzt werden kann. Um den Schwerpunkt Bewegung/Sport umsetzen zu können, wird es für notwendig erachtet, einen zweiten zusätzlichen Bewegungsraum zu haben. Auf der Dachfläche wird daher durch Beschluss des Gemeinderats vom 18. Juni 2012 ein solcher Raum mit 138 qm realisiert. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten von 290.000 Euro.

2. Planungskonzeption/Baubeschreibung

Gemeinsam mit dem Neubau des geplanten „Forum Kino“ wird durch den Kita-Neubau der vorhandene Block geschlossen. Durch die beiden Neubauten wird eine innerstädtische Brache beseitigt und die Qualität des Standortes gestärkt.

Die geforderten Außenspielflächen wurden aufgrund der beengten Grundstückssituation auf den Innenhof, auf einen überdeckten Spielbereich im UG, zwei Loggien im 1. OG und im 2. OG sowie eine Dachterrasse aufgeteilt. Es entsteht somit eine Vielzahl von verschiedenen Spielbereichen auf mehreren Ebenen die auch altersgemäß in unterschiedlicher Weise genutzt werden können. Die Außenspielflächen belaufen sich auf ca. 666 qm.

Vom EG erreicht man über eine zentrale Treppe mit Aufzug das UG. Hier befindet sich der ca. 118 qm große Mehrzweckraum der sich nach außen zum Spielbereich hin öffnet. Der Spielbereich ist mit Rutschen und verschiedenen Klettermöglichkeiten abwechslungsreich gestaltet. Im UG befinden sich weiterhin verschiedene Nebenräume sowie Technikräume.

Im EG erreicht man über den Windfang und den zentralen Flur das Bistro mit angeschlossener Küche und Lager. Weiterhin befinden sich zwei Krippenräume mit jeweils einem Schlafräum im EG die über einen gemeinsamen Garderobenbereich erschlossen werden. Über den vorgelagerten Balkon kann man in den Innenhof gelangen.

Im 1. OG befinden sich das Bistro, das Atelier, ein Intensivraum sowie der Personalraum. Weiterhin die Räume für die Ganztagesgruppe und die Regelgruppe die durch eine Loggia räumlich getrennt sind.

Im 2. OG befindet sich der Besprechungsraum für die Eltern, weitere Nebenräume sowie der Gruppenraum für eine weitere Regelgruppe und die Gruppe für die verlängerten Öffnungszeiten - ebenfalls wie im 1. OG durch eine Loggia getrennt.

An die Loggia angeschlossen befindet sich die Fluchttreppe als zweiter baulicher Rettungsweg vom Dach über die Geschosse bis ins EG. Im DG ist ein weiterer Bewegungsraum von ca. 138 qm der für sportliche Betätigungen auch bei schlechtem Wetter genutzt werden kann.

3. Kostenschätzung

Auf Grundlage des vorstehenden Raumprogramms wurde für die 6-gruppige Kindertagesstätte einschließlich dem zusätzlichen Bewegungsraum im DG im April 2012 von der Werkgruppe Lahr eine Kostenschätzung erstellt.

Insgesamt wurden für die Kostengruppen 200, 300, 400, 600 und 700 Kosten von brutto **3.043.000 Euro** ermittelt. Zudem **197.000 Euro** für die Außenanlage.

4. Kostenberechnung

Im Oktober 2012 legte die Werkgruppe Lahr eine Kostenberechnung für die Kostengruppen 200, 300, 400, 600 und 700 mit 3.246.481,62 Euro vor. Gemeinsam mit der Abteilung Gebäudemanagement, Sachgebiet Technisches Gebäudemanagement wurden in verschiedenen Gewerken Einsparungsvorschläge erarbeitet, so dass die Kostenberechnung bei einem Betrag in Höhe von 3.061.131,49 Euro lag.

5. Kostenprognose/Mehrkosten

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 25. September 2013 wurde über die Auswirkungen der guten Auftragslage der Handwerksbetriebe und Baufirmen auf Bauzeit und Kosten berichtet. Diese halten nach wie vor an. Lagen die Ausschreibungsergebnisse zu Projektbeginn noch im vorgesehenen Kostenrahmen, setzte sich im weiteren Projektverlauf die in der Vorlage vom September beschriebene Entwicklung weiter fort. Bei verschiedenen anderen Hochbauprojekten wurden die Ausführungszeiten nach 2014 verschoben, mit der Absicht, günstigere Ausschreibungsergebnisse erzielen zu können. Bei der Kita Alleestraße war dies aufgrund des vorgeschriebenen Fertigstellungs- und förderbedingten Abrechnungstermins nicht möglich.

Anfang Dezember 2013 wurden die letzten Aufträge (Bodenbeläge, Möblierung, Sanitärtrennwände, etc.) erteilt. Für die einzelnen Gewerke werden entsprechend dem Baufortschritt die Schlussrechnungen jetzt nach und nach gestellt. Zudem werden derzeit noch verschiedene Nachträge seitens des Architekturbüros und der Fachplaner geprüft. Danach können die kompletten Baukosten zusammengestellt werden.

Nach derzeitiger Prognose wird insbesondere aufgrund der baukonjunkturellen Lage von einer Kostensteigerung von ca. 13 % bei einer Bausumme von **3.043.000 Euro** ausgegangen. Dies bedeutet Gesamtkosten für die Kostengruppen 200, 300, 400, 600 und 700 mit **3.440.656,58 Euro** und eine Überschreitung in Höhe von **397.656,58 Euro**.

Die Kostensteigerung lässt sich im Wesentlichen wie folgt begründen:

5.1 Mehrkosten durch Auftragsvergaben/Baukonjunkturelle Kostensteigerung

Aufgrund der gegenwärtigen baukonjunkturellen Lage und der hohen Kapazitätsauslastung bei den Baufirmen entsteht bei den Ausschreibungen kaum Wettbewerb. Es gehen trotz zusätzlicher aktiver Nachfrage bei geeigneten Firmen nur wenige und oft nur hochpreisige Angebote ein.

Die Auftragsvergaben liegen, wie die u. a. Beispiele zeigen, derzeit mehrfach weit über den Kostenberechnungssummen aus 2012.

Gewerk	Kostenberechnungssumme	Auftragssumme	Abweichung
Zimmer- und Holzbauarbeiten	65.000,00 €	84.589,31 €	30 %
Dachabdichtungsarbeiten	70.000,00 €	79.210,45 €	13 %
Fensterbauarbeiten	224.200,00 €	239.431,86 €	7 %
WC-Trennwände	4.500,00 €	9.293,54 €	106 %
Metallbauarbeiten	40.000,00 €	78.181,81 €	95 %
Bodenbelagsarbeiten	55.000,00 €	90.968,93 €	65 %
Malerarbeiten	50.000,00 €	61.076,23 E	22 %
Trockenbauarbeiten	70.000,00 €	103.416,36 €	47 %

5.2 Mehrkosten durch Planungsfortschreibung

In geringem Umfang wurden innerhalb der Planungsfortschreibung Änderungen, bzw. Anpassungen erforderlich.

Im Laufe der Planung wurde beispielsweise entschieden, weitere Holzfenster aus Wetterschutzgründen außen mit Aluminiumprofilen auszustatten.

Zudem wurden im Rahmen der Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes Brandschutzelemente mit Aufschaltung auf die Brandmeldeanlage erforderlich. Außerdem forderte das Brandschutzkonzept die Überwachung weiterer Räume.

Ursprünglich war eine gemeinsame Wärmeerzeugung mit dem Kinogebäude vorgesehen. Nachdem eine solche nicht realisiert werden konnte, kam als wirtschaftlichste Lösung eine Holzpelletanlage zur Ausführung, welche eine Schornsteinanlage erforderte.

5.3 Mehrkosten durch unvorhergesehene Maßnahmen

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei derartigen Projektgröße Nachträge in verhältnismäßig geringem Umfang eingereicht, bzw. erforderlich wurden.

Bei den Stahltreppen und -podesten im Forum kam es aufgrund der erschwerten Einbringung der Stahlkonstruktionen sowie von statischen Erfordernissen zu einem Nachtrag, ebenso bei Stahlbetonstützen.

Die statischen Berechnungen erforderten teilweise Änderungen der geplanten Wandstärken, der Deckenränder und –auflager.

6. Kostenprognose Außenanlage

Für die Herstellung der Außenanlage waren in der Kostenschätzung der Werkgruppe Lahr vom April 2012 197.000 Euro (einschließlich Planerhonorar) vorgesehen. Einschließlich der notwendigen Arbeiten im Eingangsbereich (Alleestraße) wurden Mittel in Höhe von **222.000 Euro** bereitgestellt.

Aufgrund der erschwerten Eibringung der Winkelstufen im Forum und Kostensteigerungen im Bereich Schlosser- und Metallbauarbeiten liegt die derzeitige Prognose bei **246.698,47 Euro**. Dies bedeutet eine Kostenüberschreitung in Höhe von **24.698,47 Euro**, bzw. rund 11 %.

7. Kosten Kochküche

In der Sitzung des Haupt- und Personalausschusses am 15. Juli 2013 wurde entschieden, anstatt der geplanten Verteilerküche eine Kochküche zur Versorgung der Kinder der Kita Alleestraße sowie der Kita am Schießrain vorzusehen. Die zusätzlichen Mittel für die Ausstattung in Höhe von **87.294,73 Euro** (lt. Kostenschätzung 60.000,- €) sowie die baulichen Kosten für die Spülküche, den Umkleideraum für die Küchenkraft, den Fettabscheider und die erforderlichen Installationen für Elektro sowie Sanitär mit **71.338,85 Euro** sind noch bereitzustellen.

8. Förderung Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

Im Rahmen des allgemeinen Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm wurde in 2006 die Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ aufgenommen und mit Fördergeldern bedacht.

Da sich die Kita im Sanierungsgebiet befindet, wird der Neubau hierüber bezuschusst. Bei Baukosten in Höhe von 3,2 Millionen Euro wurde von einer Finanzhilfe in Höhe von **400.000,- Euro** ausgegangen. Aufgrund der tatsächlichen Baukosten wird sich die Förderung voraussichtlich um rund **70.000,- Euro** erhöhen.

9. Bauzeit

Meilensteine	Stand 06/2012	Stand 12/2013
Genehmigung der Entwurfsplanung (GR)	06/2012	06/2012
Abbrucharbeiten Rappenareal	08/2012	08/2012
Vergabe der Rohbauarbeiten	09/2012	10/2012
Beginn Verbau/Erddarbeiten		10/2012
Baubeginn Rohbau	09/2012	11/2012
Offizieller Erster Spatenstich		12/2012
Richtfest		09/2013
Fertigstellung	11/2013	02/2014
Bezug/Inbetriebnahme	12/2013	02/2014

Nach rund 15monatiger Bauzeit erfolgt die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte im Februar 2014.

10. Zusammenfassung

Die in der Vorlage benannten Zahlen sind als detaillierten Aufstellungen als Anlage beigefügt.

Die Deckung der Mehrausgaben für den Neubau der Kindertagesstätte Alleestraße bei der Finanzposition 2.4649.940000-012 (Neubau Kindertagesstätte Alleestraße) in Höhe von 398.000,-- € Mehrkosten Bau Kita und 159.000,-- € Einrichtung einer Kochküche mit Spülküche kann durch Einsparungen bei der Finanzposition 2.4649.940000-013 (Kindertagesstätte Heiligenstraße, Neubau Kindertagesstätte) erfolgen.

Es wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Karl Langensteiner-Schönborn

Silke Kabisch