



Sitzungsvorlage 820/240/2018

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 26.04.2018	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.05.2018	Vorberatung N	
Werksausschuss GML	07.06.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Neubaumaßnahme Kita Ponyhof, Kostenfortschreibung

Beschlussvorschlag:

Der Werksausschuss des Gebäudemanagements nimmt die Kostenfortschreibung beim Projekt Kindertagesstätte Ponyhof zur Kenntnis und stimmt der Bereitstellung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln für das Jahr 2018 in Höhe von 530.000 EURO (Zusatzkosten von 400.000 EURO, Mittelübertrag aus 2107 von 130.000 EURO) im Vorgriff auf den Nachtragswirtschaftsplan zu.

Begründung:

Im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements wurden für den Neubau der Kindertagesstätte in der Otto-Kiebling-Straße 3 für das Jahr 2017: 300.000 EURO und für das Jahr 2018: 1.600.000 EURO bereitgestellt.

Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung für die zusätzliche 4.Gruppe und die damit verbundene Nutzung des Dachgeschosses war im Dachgeschoss ausschließlich eine Fläche mit einer Größe von ca. 100 qm für einen Mehrzweckraum sowie ein Abstellraum und die Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Zuge der weiterführenden Planung wurde unter Abwägung der Vor- und Nachteile in Absprache mit dem zukünftigen Nutzer der Mehrzweckraum wieder in das Erdgeschoss verlegt und im Dachgeschoss Räume für Differenzierung, Besprechung und Personal sowie ein vollständiger WC-Bereich eingerichtet. Dadurch ergab sich dort eine nutzbare Fläche von ca. 190 qm, ca. 90qm mehr als ursprünglich geplant. Dies führte durch die Massenmehrung zu Mehrkosten in allen Gewerken.

Die Anbindung der 4 Anbauten zur Vergrößerung der Gruppenräume im Erdgeschoss stellte sich aus statischer Sicht als wesentlich aufwendiger heraus als erwartet (z. B. Anbindung an Klinkerfassade, Gründung in Verbindung mit Natursteinsockel).

In der ursprünglichen Planung sollten die vorhandenen Oberlichter zu bodentiefen Fenstern vergrößert werden. Aus denkmalpflegerischer und städteplanerischer Sicht war eine solche Vergrößerung nicht möglich. Es mussten zusätzlich zu den bestehenden Fenstern neue Fenster eingebaut werden. Diese Tatsache hatte Auswirkungen auf verschiedenste planungs- und kostenrelevante Details:

- Erhalt der vorhandenen Bodenplatte nicht mehr möglich (ursprünglich sollten nur Teile der Bodenplatte zum Einbau der Wände abgebrochen werden)
- Vergrößerung des Bruttorauminhaltes durch Raumhöhen bis ca. 4,80 m (Auswirkungen auf zahlreiche Gewerke z.B. Trockenbau, Maler, Fenster, Innenputz, Heizung usw.)
- Notwendigkeit von umfangreichen Akustikmaßnahmen durch Raumhöhe

- Aufwendige bauphysikalische Bearbeitung des Natursteinsockels
- Abbruch und Neuaufbau aller Oberlichtbrüstungen einschließlich Unterzüge (aufwendiges Wiederherstellen der Klinkerfassade)
- Erheblicher Mehraufwand beim Einbau der Trockenbauwände durch große Raumhöhen („einfache“ Gipskartonplatten nicht möglich, Verstärkung der Ständer nötig)

In Absprache mit der Bauordnung konnte auf einen innenliegenden Aufzug verzichtet werden. Die Kosten hierfür wurden demnach in der bisherigen Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Zwischenzeitlich hat sich jedoch die Notwendigkeit ergeben, dort zumindest einen Treppenlift zur barrierefreien Erschließung einzubauen. Auch hierdurch sind nun Mehrkosten entstanden.

Folgende in Bezug auf die Entwurfsplanung kostensteigernden Aspekte wurden durch das Büro Lampe 4 (Planung, Bauleitung) sowie das Büro Kohl und Frech (Planungsbüro Haustechnik) in der abschließenden Detailplanung ermittelt:

- Mehrmassen bei den Erdarbeiten für Entwässerungsleitungen
- Mehraufwand für die Sanierung der Außenwände durch erhöhtes Schadensbild
- erhöhter Umfang der Dachstuhl-sanierung (beschädigte Holzbauteile)
- Verputzarbeiten:
Ausgleichsputz: nötig durch Abriss der Futtertröge. (Einbindung der Tröge in Mauerwerk massiver als erwartet)
Natursteinsockel: zusätzlicher Dämmputz anzubringen
- Mehrmenge Dachfenster durch Umplanung Dachgeschoss und Forderung aus der Baugenehmigung
- Erheblicher Mehraufwand im Bereich Raumakustik durch Raumhöhe und erhöhte Forderungen des räumlichen Schallschutzes (Schallschutz an Decken und auch Wänden nötig)
- Schadstoffsanierung - PAK (Schadstoffgutachten für PAK Anstrich lag nicht vor, erheblicher Mehraufwand für Reinigung der Bestandswände)
- erhöhter Umfang der Schädigung an Klinker und Fugen nach Beendigung der Abbrucharbeiten festgestellt. Teilweise ergaben sich Risse und Setzungen in Innen- und Außenwände sowie Beschädigungen der vorhandenen Gründung.
- aufwendige Brandschutzbeschichtung aller Stahlbauteile innen einschließlich Entfernen des belasteten Altlacks auf Bestandsstützen. Erhebliche Mehrkosten durch Entfernen der bleihaltigen Beschichtung als Grundlage für Neubeschichtung
- Forderung nach einem Fettabscheider für die Küche (Erd- Schachtarbeiten, Abluft, technischer Aufwand)
- Zusätzliche Heizschleife im Sockelbereich zur Reduzierung der Feuchtigkeit im Natursteinsockel.(Bauphysikalische Forderung)
- Zusätzliche Heizungssteuerung einschl. Regelung
- Zusätzlicher WC – Bereich im Dachgeschoss (Damen- Herren-WC)

Auch in der Kostengruppe für die Freiflächen hat sich der in der Kostenschätzung zu Grunde gelegte Kostenansatz als zu gering heraus gestellt.

Folgende Faktoren haben zur Kostenentwicklung beigetragen:

- Die Menge Oberbodeneinbau wurde neu bewertet (Mehrmassen Gelände)
- Der Aufwand der Rodung wurde neu bewertet

- Erhöhung der Pflasterflächen von 60 m² auf 235 m² durch erhöhte Anforderungen, wie z.B. Fahrradabstellbereich, Terrassenbereiche zu jedem Gruppenraum
- Aufgrund der spezifischen Fassadengestaltung/Wandaufbau erhöhte Anforderungen an den Gebäudeanschluss. Gem. Forderung aus der Baugenehmigung sollten möglichst große Teile des Sockels sichtbar bleiben. Dies ergab einen erhöhten Aufwand an Geländemodulation. Daraus ergab sich die Notwendigkeit von Treppen und Podeste im Außenbereich
- Einbauten im Außenbereich wurden ergänzt oder vergrößert: z. B. Geräte-/Mülleinhausung, Zaunanlage, Fahrradabstellbügel, Pflanzkübel/Hochbeete, Bänke, Felsen

Zudem wurden alle Kostenanschläge mit den aktuellen Preisentwicklungen verglichen. Teilweise liegen auf Grund der aktuellen Marktlage Preissteigerungen im Baugewerbe von bis zu 10 – 20 % pro Jahr vor. Diese Preissteigerungen spiegeln sich damit deutlich in den gestiegenen Kosten wieder.

Auf Grund der vorgenannten Punkte ist mit Kosten von 2,3 Mio. EURO für die Baugewerke, ohne die Ausstattung, zu rechnen. Dies stellt damit Zusatzkosten von 400.000 € zur ursprünglichen Kostenberechnung dar.

Nachdem durch den verspäteten Eingang des Bewilligungsbescheides und des vorzeitigen Maßnahmenbeginns im Jahr 2017 nur 170.000 EURO noch verausgabt werden konnten, müssen auch die 2017 nicht verausgabten 130.000 EURO im Jahr 2018 noch zur Verfügung gestellt werden.

Der Ansatz des Wirtschaftsplanes 2018 erhöht sich demnach für das Jahr 2018 von 1,6 Mio. EURO um die 400.000 EURO Mehrkosten sowie den Übertrag von 130.000 EURO auf nunmehr 2,13 Mio. EURO.

Zur Finanzierung dieser Ansatzserhöhung kann die Landesförderung für die 4. Gruppe in Höhe von rund 100.000 EURO herangezogen werden. Im Weiteren muss durch Verschiebungen von sonstigen Maßnahmen sichergestellt werden, dass es zu keiner Erhöhung des Fremdkapitaleinsatzes über die Kreditaufnahmebeschränkung hinaus kommt.

Mit Baukosten von 2,3 Mio. EURO für die 4 gruppige Einrichtung liegt die Kindertagesstätte Ponyhof noch im Landesdurchschnitt, da inzwischen für die Errichtung einer neuen Gruppe durchschnittliche Kosten zwischen 560.000 EURO und 600.000 EURO aufgewendet werden. Auch wurden in den letzten Jahren durchschnittlich 41.000 EURO für die Herstellung von neuen Kindergartenplätzen ausgegeben. Mit den 74 neuen Plätzen die in der Kita Ponyhof entstehen sollen, werden dort pro Platz Baukosten von rund 31.000 EURO aufgerufen.

Auswirkungen:

Produktkonto: GML

Haushaltsjahr: 2018

Betrag: 530.000 EURO

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: ja

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja X/Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja X/Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja X/Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja X/Nein

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Jugendamt

Schlusszeichnung:

--