

Dezernat C
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:

2012 Nr. S 66, 2013 Nr. V17, P14
2013 Nr. S 34

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	10.10.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	16.10.2018	Ö

Neubau Elly-Heuss-Knapp Kindergarten - Abrechnung des Bauvorhabens

Beschlussvorschlag

1. Von der Abrechnung der Gesamtkosten für die Neukonzeption einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung als Ersatzgebäude für den Elly-Heuss-Knapp Kindergarten in der Schleiermacherstraße (Trägerschaft ev. Gesamtkirchengemeinde) mit einer flexiblen Gruppeneinheit (Modell TaPiR) und 6 Wohneinheiten für Erzieherinnen und Praktikanten, wird Kenntnis genommen.
2. Die Endabrechnung dieser Baumaßnahme in Höhe von 2.957.986,48 EURO brutto inkl. Nebenkosten wird anerkannt.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Im November 2012 ermächtigte der Gemeinderat die Verwaltung, als Ersatz für den stark sanierungsbedürftigen Altbau des Elly-Heuss-Knapp-Kindergartens einen Neubau an anderer Stelle in dessen Einzugsgebiet zu planen.

Zur Realisierung dieser Maßnahme wurde das Grundstück Schleiermacher Str. 43 erworben. Der zukünftige Elly-Heuss-Knapp Kindergarten in Trägerschaft der evang. Kirche sollte wieder 3-gruppig 75 Betreuungsplätze und zusätzlich einen Inklusionsraum anbieten können.

Darüber hinaus wurde im Gebäude eine Raumeinheit von ca. 75 m² (2-Zimmer-Wohnung) geschaffen, welche in der Stadtmitte den Betrieb eines TaPiR mit vielfältigen Betreuungszeiten ermöglicht. Zusätzlich zu den Programmflächen für die Kinderbetreuung wurden im Obergeschoss 6 kleinere Wohnappartements realisiert.

Die Genehmigung der Gesamtmaßnahme erfolgte im November 2013 mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 2.615.000,- EUR. Eine aus statischen Gründen notwendige aufwendigere Gründungsart bedingte zusätzliche Kosten von 210.000,- EUR, was zu einem genehmigten **Gesamtkostenrahmen** von **2.825.000,- EUR brutto** führte. (DS 2013/ S 34)

Nachdem die Erd- und Rohbauarbeiten Mitte August 2014 begonnen wurden konnte der Kindergarten Mitte September 2015 in Betrieb gehen.

Die Gesamtabrechnungssumme für diese Maßnahme beläuft sich auf 2.957.986,48 EUR brutto. Sie liegt damit ca. 4,7 % über den genehmigten Haushaltsmitteln.

Es konnten Zuschüsse von 36.000,- EUR für den Kindergarten sowie 12.600,- EUR für den Bereich TaPiR generiert werden.

Ziele der Maßnahme

Durch die Maßnahme konnte die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen, welche den rechtlichen und pädagogischen Vorgaben entsprechen, weiterhin sichergestellt werden. Das Angebot an kostengünstigem Wohnraum im Obergeschoss des Gebäudes verschafft die Stadt Leonberg als Arbeitgeber einen Standortvorteil bei der Gewinnung von Personal im Bereich Kinderbetreuung.

Sachverhalt/Sachstand

Städtebauliche Situation/Grundstück

Das erworbene Grundstück stellte eine Baulücke zwischen dem Hospizgebäude im Norden und der Blosenbergskirche im Süden dar, welche nun es durch den Kindergartenneubau geschlossen wurde.

Der Baukörper präsentiert sich zur Schleiermacherstraße 2-geschossig ohne die Blosenbergskirche als Solitärbau zu beeinträchtigen.

Die Freibereiche des Kindergartengrundstücks sind funktional derart gegliedert, dass der Vorbereich nach Osten zur Straße die Eingangssituation darstellt und daher öffentlichen Charakter hat (baurechtlich notwendige PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze etc.), die Kinderspielbereiche im Süden und Westen sich hingegen auf der Straßen abgewandten Seite eher geschützt zu den Grünflächen orientieren.

An der nördlichen Grundstücksgrenze waren die lärmsensiblen Belange des Hospizes zu berücksichtigen, weswegen sich hier ruhige, lediglich bepflanzte Grünflächen befinden.

Ein Geländeversprung von 2,50 m prägt die Erscheinung des Baukörpers als auch die der Freiflächen maßgeblich.

Gründung

Nach Vorlage des Baugrundgutachtens wurde festgestellt, dass die schwierigen Baugrundverhältnisse eine Pfahlgründung erforderlich machen. Um die Geräuschemissionen im Hinblick auf das benachbarte Hospiz möglichst gering zu halten wurde eine Gründung mittels „duktiler Gusspfähle“ ausgeführt. Diese unvorhergesehene und aufwendigere Gründungsart bedingte Mehrkosten in Höhe von 210.000,- EUR (170.000,- EUR KG 300/ 40.000,-EUR KG 700).

Neubau eines 3-gruppigen Kindergartens mit TaPiR und Appartements

Der Gebäudekomplex mit Kindergarten, Tapir und Wohnungen umfasst eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.012 m².

Kindergarten

Der 3-gruppige Kindergartenbereich umfasst eine Nettogrundfläche von rd. **591 m²** und eine Außenspielfläche von rd. **1.225 m²**.

2 Gruppen sowie die zugehörigen Sanitärbereiche, der Verwaltungsbereich anschließend an den Eingangsbereich mit Windfang sind ebenso im Erdgeschoss untergebracht wie auch das Herzstück der Einrichtung, die offene Cafeteria mit Teeküche als Kommunikationszone für Kinder, Erzieher und Eltern. Die dritte Gruppeneinheit, ein Mehrzweckraum, der Inklusionsraum, Personalräume sowie weitere Sanitärbereiche und Technikräume sind, angebunden über eine offene, tagesbelichtete Treppe, im Gartengeschoss angeordnet. Nahezu alle Aufenthalts- und Funktionsbereiche wie auch die innere Erschließungstreppe konnten mit natürlicher Belüftung und Tagesbelichtung realisiert werden. Den Gruppen im EG wird durch eine Außentreppe, welche gleichzeitig als 2. Rettungsweg dient, eine direkte Verbindung zum Garten ermöglicht.

TaPiR

Der TaPiR- Bereich (flexible Gruppeneinheit) befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Die als 2-Zimmer-Wohnung mit Sanitärbereich konzipierte Einheit umfasst rd. **75 m²** Nutzfläche. Zur Verfügung steht ebenfalls ein Aussenspielbereich von rd. **70 m²**.

Wohnen

Im Obergeschoß befinden sich durch ein separates Treppenhaus und Laubengang erschlossen, **6 kleine Wohneinheiten** (4 Appartements von rd. **31 m² bis 36 m²** und 2 Appartements von rd. **57 m² bis 62 m²**, sowie erforderlichen Nebenflächen) mit insgesamt rd. **346 m²**. Die Wohnungen sind momentan an 4 Erzieherinnen und an 2 Mitarbeiterinnen der Sozialstation vermietet.

Kosten

Die Kostenfortschreibung ist in Anlage 1 dargestellt.

Bei der Abrechnung eines Bauvorhabens werden noch ausstehende Kosten wie z.B. Einbehalte oder Honorarkosten der Leistungsphase 9, welche erst zum Ende der Gewährleistungszeit ausbezahlt werden können, als „worst-case Beträge“ mit einkalkuliert.

Die zusammengefassten Kostengruppen belaufen sich wie folgt in EUR brutto:

Kostengruppe	Kostenschätzung	Abrechnungssumme	-Mehr / +Minderk.
KG 200 Herrichten & Erschließen	32.750,00	22.717,95	+ 10.032,05
KG 300 Baukonstruktion	1.704.420,00	1.680.920,94	+ 23.499,06
KG 400 Techn. Anlagen	365.560,00	412.419,36	- 46.859,36
KG 500 Außenanlagen	173.200,00	245.241,84	- 72.041,84
KG 600 Ausstattung	53.000,00	55.165,15	- 2.165,15
KG 700 Nebenkosten	496.070,00	541.521,24	- 45.451,24
Gesamtkosten	2.825.000,00	2.957.986,48	- 132.986,48

Gemäß dem Bewilligungsantrag wurden die Kostenansätze geteilt nach den 3 Funktionsbereichen. Es ergibt sich folgende Aufteilung nach der anteiligen Bruttogeschossfläche:

Kindergarten	71,8% bezogen auf die Gesamtsumme	2.124.740,97 EUR
TaPiR	8,1% bezogen auf die Gesamtsumme	240.824,08 EUR
Wohnungen	20,1% bezogen auf die Gesamtsumme	597.001,62 EUR

Kostengruppe 200: Herrichten und Erschließen (rd. 0,8% der Gesamtkosten)

In dieser Kostengruppe wurden ursprünglich auch Kostenansätze für Arbeiten veranschlagt, welche innerhalb der KG 500 ausgeführt wurden. Der Ansatz wurde daher unterschritten.

Kostengruppe 300: Baukonstruktion (rd. 56,8% der Gesamtkosten)

In der beigefügten Kostenfortschreibung ist ersichtlich, dass sich die Mehr- und Minderangaben gegenüber dem Kostenansatz ausgleichen.

Trotz zusätzlicher unvorhergesehenen Aufwendungen, z.B. aufwendigere Erdarbeiten und Gründung, erforderlichen Bautrocknung nach einem Wassereinbruch während der Bauzeit, notwendige nachträgliche Ergänzung der Raumakustik sowie zusätzlicher Maßnahmen infolge von Auflagen aus der Baugenehmigung, konnte der Kostenansatz gehalten werden.

Kostengruppe 400: Technische Anlagen (rd. 13,9% der Gesamtkosten)

Mehrkosten entstanden bei allen Gewerken der KG 400 Technische Anlagen.

Diese sind überwiegend den Ausschreibungsergebnissen und folglich höheren Vergabesummen geschuldet. Trotz ausreichender Teilnehmerzahl lagen die Ausschreibungsergebnisse alle höher als die Kostenschätzung.

Beim Gewerk Elektroinstallationen einschl. Brandmeldeanlage entstanden Massenmehrungen durch notwendige Änderungen der Kabelwege und regelkonforme Ausführungen der Zählerplätze nach einer zwischenzeitlichen Änderung der Normen. Hinzu kam die baurechtliche Forderung nach einer separaten Brandmeldeanlage für den Aufzug. Mehraufwendungen wurden ebenso durch zusätzliche Tagelohnarbeiten erforderlich.

Bei dem Gewerk Wärmeversorgungsanlage kam es zu Kostenverlagerungen bezgl. der Dämmung vom Gewerk Estrich. Ursprünglich war der Kostenansatz dieser Leistung in KG 300 vorgesehen.

Im Gewerk Sanitäranlagen entstanden Mehrkosten durch eine notwendige Umplanung der Entwässerungsleitung zur Schleiermacher Straße inkl. Hebeanlage. Die ursprünglich geplante Anbindung an die Kanalisation der Seestraße war aufgrund des schlechten Leitungszustandes nicht möglich.

Insbesondere bei den technischen Gewerken stehen noch Einbehalte wegen fehlender Revisionsunterlagen sowie nicht abgearbeiteter Mängelbeseitigung im Rahmen der Gewährleistung aus.

Kostengruppe 500: Außenanlagen (rd. 8,3% der Gesamtkosten)

Die Angebotssummen lagen bei 4 Bietern deutlich über dem Kostenansatz. Erschwerend kam die zeitlich verzögerte Bauausführung aufgrund des verzögerten Baufortschritts auf dem Nachbargelände des Samariterstiftes hinzu. Einige Arbeiten im Bereich des Kindergartens konnten erst nach Bezug zum Jahresende 2015 begonnen werden. So konnten z.B. der gesamte Bereich der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze nicht in einem Zug umgesetzt werden. Die Zugänglichkeit auf die hintere Grundstücksfläche war wegen der noch nicht vorhandenen Erschließung des Nachbargeländes nicht gegeben. Dies führte zu Behinderungen und der kostentreibenden Notwendigkeit, Interimslösungen vorhalten zu müssen.

Kostengruppe 600: Ausstattung (rd. 1,9% der Gesamtkosten)

Der Kostenansatz wurde hier nahezu eingehalten.

Kostengruppe 700: Baunebenkosten (rd. 18,3% der Gesamtkosten)

Zusätzliche Aufwendungen wurden notwendig insbesondere durch vertiefte geologische Gutachten, durch ein von Hospiz und ev. Kirche geforderten Beweissicherungsverfahren aufgrund der Pfahlgründung sowie zusätzliche Aufgaben bezgl. Tragwerksplanung und Prüfstatik.

Die Planer-Honorare sind bis dato noch nicht alle schlussgerechnet, die Beträge in der Kostenfortschreibung jedoch berücksichtigt.

(Rückzahlung von Versicherungsleistungen sind bei der Kostendarstellung bereits berücksichtigt)

Der Mehrbedarf an Haushaltsmitteln wurde im Jahr 2015 (59.000,-EUR), 2017 (37.000,-EUR) und 2018 (39.000,- EUR) durch Deckenvorschläge als überplanmäßige Ausgabe beantragt und genehmigt.

Weiteres Vorgehen

Der Neubau der baulichen Anlage ist abgeschlossen.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage/n

1	EHK Kostenfortschreibung Abrechnung_NEU
---	---

KOSTENFORTSCHREIBUNG

Stand: Juli 2018

Anlage 1

Objekt: Elly-Heuss-Knapp-Kindergarten + TaPiR + 6 Wohneinheiten

Projekt: Neubau

KG	Gewerk	KOSTENSCHÄTZUNG laut DS 2013 / S 34	Kostenfeststellung =Abrechnungssumme	DIFFERENZ Mehrausgaben "-" Minderausgaben "+"
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	32.750,00 €	22.717,95 €	
	Erschließung Abwasser / Wasser	9.448,00 €	11.523,74 €	-2.075,74 €
	Erschließung Gas / Strom / Telekom	13.328,00 €	11.194,21 €	2.133,79 €
	Sonstiges, anteilig in Außenanlagen	9.974,00 €	0,00 €	9.974,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.704.420,00 €	1.680.920,94 €	
	Rohbau	599.130,00 €	648.488,44 €	-49.358,44 €
	Holzbau	68.365,00 €	84.225,21 €	-15.860,21 €
	Fenster mit Sonnenschutz	230.847,00 €	182.920,90 €	47.926,10 €
	Gerüst	15.157,00 €	11.807,95 €	3.349,05 €
	Dachabdichtungs- u. Klempnerarbeiten	123.210,00 €	127.909,38 €	-4.699,38 €
	WDVS u. VHF	177.472,00 €	139.100,29 €	38.371,71 €
	Estrich	46.098,00 €	44.790,99 €	1.307,01 €
	Schlosser	66.913,00 €	66.267,35 €	645,65 €
	Trockenbau u. Verputz	56.492,00 €	49.475,67 €	7.016,33 €
	Bodenbeläge	47.463,00 €	24.951,19 €	22.511,81 €
	Fliesen	20.496,00 €	22.316,50 €	-1.820,50 €
	Maler	18.730,00 €	29.765,41 €	-11.035,41 €
	Schreiner / Einbauten	56.575,00 €	85.581,09 €	-29.006,09 €
	Schließanlage / Gebäudereinigung	7.472,00 €	9.996,19 €	-2.524,19 €
	Gründung (duktiler Pfahlgründung)	170.000,00 €	153.324,38 €	16.675,62 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	365.560,00 €	412.419,36 €	
	Elektroarbeiten mit Brandmeldeanlage	125.982,00 €	147.410,19 €	-21.428,19 €
	Aufzugsanlage	43.792,00 €	47.635,70 €	-3.843,70 €
	Wärmeversorgungsanlage	74.132,00 €	84.864,80 €	-10.732,80 €
	Sanitär u. Lüftungstechn. Anlage	121.654,00 €	132.508,67 €	-10.854,67 €
500	Außenanlagen	173.200,00 €	245.241,84 €	-72.041,84 €
600	Ausstattung	53.000,00 €	55.165,15 €	
	Loses Mobiliar-Kindergarten	44.365,00 €	44.798,61 €	-433,61 €
	Loses Mobiliar-Sonstiges	8.635,00 €	10.366,54 €	-1.731,54 €
700	Baunebenkosten	496.070,00 €	541.521,24 €	
	Honorare einschl. angemeldete Mehrkosten	459.000,00 €	494.925,71 €	-35.925,71 €
	Genehmigungen, Gebühren, Versicherung	35.000,00 €	44.687,46 €	-9.687,46 €
	Umzug, Kopien, Bewirtung	2.070,00 €	1.908,07 €	161,93 €
Gesamtsumme		2.825.000,00 €	2.957.986,48 €	132.986,48 €