

Dezernat C  
Gebäudemanagement  
Christian Beutelspacher

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	21.06.2017	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	27.06.2017	Ö

## **Neubau Halden-Kinderhaus - Abrechnung des Bauvorhabens**

### **Beschlussvorschlag und Kenntnisnahme**

1. Von der Abrechnung der Gesamtkosten für den Neubau des Halden-Kinderhaus wird Kenntnis genommen.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 3.443.188,40 EURO brutto werden gebilligt.

### **Zusammenfassung des Sachverhalts**

Ende Juni 2014 wurde der alte Haldenkindergarten abgebrochen.

Die Vergabe der Rohbauarbeiten erfolgte mit der Drucksache S 2014 Nr. S21.

Ende Juli 2014 wurde mit den Rohbauarbeiten begonnen. Das Halden-Kinderhaus wurde im September 2015 termingerecht fertiggestellt und bezogen.

Die Gesamtabrechnungssumme für den Abbruch und den Neubau des Halden-Kinderhaus beläuft sich auf brutto 3.443.188,40 EURO.

Diese Summe liegt knapp 0,4% über der Kostenschätzung und 0,2% unter den genehmigten Haushaltsmitteln.

### **Ziele der Maßnahme**

Bedarfsgerechte und rechtzeitige Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Kinderbetreuungsplätzen, die den rechtlichen und pädagogischen Vorgaben entsprechen.

### **Sachverhalt/Sachstand**

Zur Erfüllung des Kindergartenrechtsanspruchs ab dem 1. Geburtstag wurden neben den bestehenden Regel-, vÖ- und Ganztagsplätzen eine Krippengruppe sowie eine weitere Ganztagsgruppe für Kinder im Kindergartenalter benötigt.

Auf insgesamt 135 Plätzen können im Neubau 125 Kinder ab dem 1. Geburtstag bis zum Schulkindalter in 6 Gruppen und den Betreuungsformen Regelkindergarten, verlängerte Öffnungszeit und ganztags betreut werden.

Für die Bauzeit wurden die damals bestehenden vier Gruppen des Halden-Kindergartens übergangsweise in der Kindertageseinrichtung am Stadtpark untergebracht.

Nach Abbruch des bestehenden Gebäudes ergab sich eine ausreichende Fläche, um das geforderte Raumprogramm in einem 2-geschossigen Neubau unterzubringen und die Größe der Aussenspielfläche entsprechend den KVJS-Vorgaben einzuhalten.

Das geplante Gebäude ist an der Nordgrenze des Baufensters platziert, um so die größtmögliche Fläche zur Südseite für die Aussenspielfläche frei zu halten. Der Eingangsbereich orientiert sich zur Ostseite und führt über einen Windfang in das zwei-geschossige Foyer.

Die Funktions- und Nebenräume liegen an der Nordseite, die Gruppenräume sind zur Südseite ausgerichtet. Diese Anordnung wurde im Obergeschoss ebenfalls beibehalten.

Zur Westseite befindet sich ein Zugang zur Aussenspielfläche, welcher auch die Funktion für den zweiten Rettungsweg darstellt.

Im Erdgeschoss befinden sich die Gruppenräume für die Gruppe der Kleinkinder (2 Monate – 3 Jahre) und die beiden Gruppen der altersgemischten Kinder (2 bis 6 Jahre) und die zugehörigen Schlafräume sowie der Wickelraum.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Gruppenräume für den Regelkindergarten / altersgemischte Gruppe (2 bis 6 Jahre).

Zur Nordseite sind die Personal- und Besprechungsräume und der Mehrzweckraum angeordnet.

Die Gruppenräume und der Mehrzweckraum sind umgeben von einer durchgängigen Balkonfläche, die aus Brandschutzgründen notwendig ist aber auch als Spielbereich genutzt werden kann. Zur Ost- und Westseite sind die Abgangstrepfen zur Aussenspielfläche im Erdgeschoss vorhanden, welche auch die Rettungswege aus dem Obergeschoss darstellen.

In der Deckenfläche des Foyers im Obergeschoss sind Lichtkuppeln für die natürliche Belichtung, Belüftung und Rauch-Wärme-Abzug eingebaut. Über die Treppenöffnung wird das Foyer im Erdgeschoss ebenfalls belichtet.

Die Gruppenräume erhielten große Verglasungen mit Öffnungselementen. Eine natürliche Fensterlüftung wird damit ermöglicht.

Der Neubau hat eine Fläche von ca. 1.083 m<sup>2</sup>.

Die Kostenfortschreibung ist in Anlage 1 dargestellt.

Mehrkosten in der Kostengruppe (KG) 200 „Abbrucharbeiten“ resultieren aus Leistungen die zum Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht vorhersehbar waren, wie z. B. Abbruch, Entsorgung und Auffüllung von Räumen die sich unter der Bodenplatte befunden haben, Erstellen von Baumschutzquartieren als Auflage aus der Baugenehmigung, etc.

In der KG „Hausanschluss Wasser / Abwasser“ sind Kanalarbeiten auf dem Baufeld enthalten die ursprünglich in der KG 500 enthalten waren.

Mehrkosten in der KG 300 „Rohbauarbeiten“ resultieren z. B. aus den folgenden zusätzlichen Leistungen: Erstellen Retentionsanlage und Findlingsmauer (ursprünglich geplant in KG 500), Ausführung der überstehenden Bodenplatte in höherwertigem Beton (dringende Empfehlung durch Tragwerksplaner), teilweise Vorhandensein von Bodenklasse 7, was erst im Zuge des Aushubs festgestellt wurde, Änderung der Bauteildimensionen (Stützen, Wände) im Zuge der Ausführungsplanung durch den Tragwerksplaner.

Die geschätzten Kosten der Gewerke in der KG 400, vor allem im Gewerk „Elektro“ waren zu niedrig angesetzt worden. Die Vergabe- und Abrechnungskosten sind vergleichbar mit ähnlichen Objekten wie z.B. Kinderhaus Stadtpark und Kinderhaus Warmbronn. Damit einhergehend ergeben sich Mehrkosten in der Kostengruppe 700.

**Die Mehrkosten in einzelnen Kostengruppen konnten durch Minderkosten in den anderen Kostengruppen nahezu wieder aufgefangen werden.**

Die zusammengefassten Kostengruppen belaufen sich wie folgt in EUR brutto:

Kostengruppe	Kostenschätzung	Abrechnungssumme	-Mehr / +Minderk.
KG 200			
Herrichten & Erschließen	65.000,00	104.862,42	- 39.862,42
KG 300 Baukonstruktion	1.965.000,00	1.805.210,80	+ 159.789,20
KG 400 Techn. Anlagen	540.000,00	631.026,78	- 91.026,78
KG 500 Außenanlagen	195.000,00	183.674,51	+ 11.325,49
KG 600 Ausstattung	95.000,00	98.743,55	- 3.743,55
KG 700 Nebenkosten	570.000,00	619.670,34	- 49.670,34
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3.430.000,00</b>	<b>3.443.188,40</b>	<b>- 13.188,40</b>

### Weiteres Vorgehen

Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist abgeschlossen.

### Alternativen zum Beschlussvorschlag

—

### Finanzierungsübersicht

	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
<b>Halden-Kinderhaus</b>				
2   46430001 4643 940100 Abbruch und Neubau				
736500257001	2013	100.000,00	8.330,00	
Neubau	2014	1.500.000,00	1.033.054,67	
	2015	1.850.000,00	2.198.885,65	
	2016	- 6.811,00	202.918,08	- 6.811,00 Abplanung
	2017	6.811,00	0	Neuveranschlagung
<b>Gesamt</b>		<b>3.450.000,00</b>	<b>3.443.188,40</b>	
Zuweisungen und Zuschüsse Land 2   43430001 4643 361000	2015/ 2016	180.000,00	185.066,00	

Klaus Brenner  
Bürgermeister

Bernhard Schuler  
Oberbürgermeister

#### Anlage/n

1	Kostenfortschreibung Abbruch und Neubau Halden-Kinderhaus Stand April 2017_Anlage 1
---	---

**KOSTENFORTSCHREIBUNG**

Stand: April 2017

Anlage 1

Objekt: Halden-Kinderhaus

Projekt: Neubau inkl. Abbruch des Bestandsgebäudes

KG	Gewerk	KOSTENSCHÄTZUNG laut DS 2013 / S 47	KOSTENFESTSTELLUNG = Abrechnungssummen	DIFFERENZ Kostenschätzung – Kostenfeststellung
100	Grundstück			Mehrausgaben "-" Minderausgaben "+"
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	<b>65.000,00 €</b>	<b>104.862,42 €</b>	<b>-39.862,42 €</b>
	Abbrucharbeiten	55.000,00 €	71.633,70 €	-16.633,70 €
	Hausanschluss Elektro / Telekom	5.500,00 €	13.775,30 €	-8.275,30 €
	Hausanschluss Gas	2.000,00 €	2.547,79 €	-547,79 €
	Hausanschluss Wasser / Abwasser	2.500,00 €	16.905,63 €	-14.405,63 €
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>	<b>1.965.000,00 €</b>	<b>1.805.210,80 €</b>	<b>159.789,20 €</b>
	Rohbauarbeiten	725.000,00 €	806.701,04 €	-81.701,04 €
	Gerüstbauarbeiten	13.500,00 €	11.222,75 €	2.277,25 €
	Dachabdichtungsarbeiten	115.000,00 €	143.447,55 €	-28.447,55 €
	Fenster- und Verglasungsarbeiten	130.000,00 €	112.669,12 €	17.330,88 €
	Klempnerarbeiten	36.000,00 €	25.346,77 €	10.653,23 €
	Metallbau- und Verglasungsarbeiten	61.000,00 €	48.793,17 €	12.206,83 €
	Innentüren	56.000,00 €	57.699,93 €	-1.699,93 €
	Trockenbauarbeiten	103.900,00 €	113.004,46 €	-9.104,46 €
	Putz- & Stuckarbeiten	110.000,00 €	110.019,63 €	-19,63 €
	Estricharbeiten	40.000,00 €	39.186,32 €	813,68 €
	Klinkerriemchenfassade	75.900,00 €	77.624,83 €	-1.724,83 €
	WC-Trennwände	12.080,00 €	4.169,76 €	7.910,24 €
	Schlosserarbeiten	130.900,00 €	69.426,03 €	61.473,97 €
	Malerarbeiten	71.400,00 €	33.084,74 €	38.315,26 €
	Bodenbelag – Linoleum	50.000,00 €	27.815,73 €	22.184,27 €
	Fliesen	59.500,00 €	35.450,33 €	24.049,67 €
	Einbaumöbel & Schreinerarbeiten	139.120,00 €	79.816,57 €	59.303,43 €
	Trocknung	3.800,00 €	2.260,10 €	1.539,90 €
	Reinigung	11.900,00 €	7.471,97 €	4.428,03 €
	Unvorhergesehenes	20.000,00 €	0,00 €	20.000,00 €
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Anlagen</b>	<b>540.000,00 €</b>	<b>631.026,78 €</b>	<b>-91.026,78 €</b>
	Aufzugsanlage	44.500,00 €	28.512,40 €	15.987,60 €
	Elektroarbeiten	126.000,00 €	206.221,69 €	-80.221,69 €
	Heizung	68.000,00 €	80.357,28 €	-12.357,28 €
	Lüftung	131.500,00 €	147.561,27 €	-16.061,27 €
	Sanitär	115.000,00 €	116.861,42 €	-1.861,42 €
	Küche – Edelstahl	55.000,00 €	51.512,72 €	3.487,28 €
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>195.000,00 €</b>	<b>183.674,51 €</b>	<b>11.325,49 €</b>
	Entwässerung / Retension	22.000,00 €	in Rohbau & Hausanschluss enthalten	22.000,00 €
	Landschaftsbau – Außenanlagen inkl. Zaun-, Tor- und Maueranlagen	173.000,00 €	183.674,51 €	-10.674,51 €
<b>600</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>95.000,00 €</b>	<b>98.743,55 €</b>	<b>-3.743,55 €</b>
	Loses Mobiliar, Teppiche, Plissees, Büroausstattung)	95.000,00 €	98.743,55 €	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>570.000,00 €</b>	<b>619.670,34 €</b>	<b>-49.670,34 €</b>
	Architekt – Gebäude & Außenanlagen		263.626,46 €	
	Fachplaner Elektro		49.724,22 €	
	Fachplaner Heizung, Lüftung, Sanitär		118.624,17 €	
	Tragwerksplanung		99.740,45 €	
	Fachplaner Brandschutz		5.043,78 €	
	Vermesser		5.238,98 €	
	Prüfstatikgebühren		18.526,91 €	
	Genehmigungsgebühren		18.418,50 €	
	Geologe		5.338,35 €	
	SiGeKo – Leistungen		8.330,00 €	
	Bauphysik		13.090,00 €	
	Sonstige (Ausschreibungsgebühren, Versicherung, Kopien, Einweihung, etc.)		13.968,52 €	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>3.430.000,00 €</b>	<b>3.443.188,40 €</b>	<b>-13.188,40 €</b>
<b>Erhöhung (=“-“) bzw. Verminderung (=“+“) des Bauvolumens in %</b>				<b>-0,38%</b>