



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	31.10.2013		
Geschäftszeichen	GM-sd-ha		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 01.10.2013	TOP 7
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 20.11.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 415/13

Betreff: Neubau Kindertagesstätte/Bildungshaus Eselsberg
- Erste Fortschreibung der Baukosten

Anlagen: Kostengegenüberstellung

Antrag:

1. Die 1. Kostenfortschreibung für den Neubau der Kindertagesstätte/Bildungshaus Eselsberg mit Mehrkosten von 120.000 € und neuen Auszahlungen von 3.320.000 € wird genehmigt. Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen ergeben sich somit folgende Gesamtauszahlungen:

Hochbau von	3.170.000 €
Einrichtungen von	150.000 €
Kunst am Bau von	24.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen von</u>	<u>176.000 €</u>
Gesamtauszahlungen:	3.520.000 €.

2. Deckung der Mehrauszahlungen in Höhe von 120.000 € in 2014 bei Projekt-Nr. 7.36500103 durch Mehreinzahlungen (höhere Zuschüsse bei Projekt-Nr. 7.36500103 bzw. 7.36500104) sowie Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.57300050 (Photovoltaikanlagen) in 2014.

Michnick

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,OB	Gemeinderats:
	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 7.36500103			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen (neu)	618.000 €	Ordentliche Erträge	
Auszahlungen (neu)	3.320.000 €	Ordentlicher Aufwand	
Aktivierete Eigenleistungen	176.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	
Kunst am Bau	24.000 €	Kalkulatorische Zinsen (netto)	
		Einsparung- energet. Ertüchtigung	
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.902.000 €	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2013</u>		2013	
Auszahlungen (Bedarf):	850.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar: (ohne HH-Reste)	850.000 €		
Ggf. Mehrbedarf	---	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2014ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	120.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	---		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	120.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Ziff. 3.4 der Sachdarstellung			

1. Beschlusslage

- Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 07.07.2010 (GD 192/10) - Genehmigung des Raum-/Bauprogramms mit Kostenrahmen von 2,9 Mio. € .
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.04.2011 (GD 116/11) - Zustimmung zum Planungsvorschlag des Büros Aschoff Architekten.
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 06.12.2011 (GD 421/11) - Projektbeschluss mit Kosten von 3,2 Mio. €
- Gemeinderat am 09.05.2012 (GD 131/12) - Baubeschluss mit Kosten von 3,2 Mio. € (ohne Aktivierte Eigenleistungen und Kunst am Bau).
- Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 01.10.2013 (GD 350/13) - **Vorberatung**: Erste Fortschreibung der Baukosten

2. Projektstatusbericht

Für die Maßnahme wurden entsprechend der Kostenberechnung zum Baubeschluss vom 09.05.2012 (GD 131/12) vom Gemeinderat Herstellungskosten in Höhe von 3.200.000 € genehmigt (ohne Aktivierte Eigenleistungen und Kunst am Bau). Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom Mai 2012 (119,2).

Der Baubeschluss (GD 131/12) wird momentan planmäßig umgesetzt. Der Fertigstellungstermin verzögert sich gegenüber dem im Baubeschluss genannten Termin Anfang September 2013 um ca. 4 Wochen auf Anfang Oktober 2013.

Der Einweihungstermin mit dem Oberbürgermeister ist auf den 5. November 2013 festgesetzt.

3. Mehrkosten

3.1. Stand Mai 2012

Im Rahmen des Baubeschlusses wurde bereits auf mögliche **Mehrkosten durch Kostenrisiken im Bauablauf** hingewiesen. Die möglichen Mehrkosten durch Kostenrisiken wurden wie folgt benannt:

a.) Anwendung des „strengeren“ Münchner Klimadatensatzes

Für die Ermittlung der Bauteilspezifikation standen keine zertifizierten „Ulmer Datensätze“ zur Verfügung. Bei Anwendung der strengeren Münchner Datensätze hätten höherwertige Bauteile berücksichtigt werden müssen.

geschätzte Mehrkosten: 27.000 €

b.) Bauheizung in den Wintermonaten

geschätzte Mehrkosten: 16.000 €

c.) Umverlegung der provisorischen Bushaltestelle Ruländerweg

Um Kollisionen mit den Schülern zu vermeiden und zur Sicherstellung der gefahrlosen Baustellenandienung, inklusive Freihalten der Feuerwehrezufahrt wurde die Bushaltestelle in den Weinbergweg verlegt.

geschätzte Mehrkosten: 9.000 €

Gesamtsumme: 52.000 €

3.2. Aktueller Sachstand

3.2.1. Die erwarteten Risiken vom Mai 2012 wurden überprüft und sind aktuell wie folgt eingetreten:

- a) Der Münchner Klimadatensatz musste nicht angewendet werden. Es entstanden keine Mehrkosten.
- b) Für die Winterbauheizung entstanden Mehrkosten in Höhe von 15.500 €.
- c) Für die Umverlegung der Haltestelle entstanden Mehrkosten in Höhe von 9.000 €.

Tatsächliche Mehrkosten aus (erwarteten) Kostenrisiken: 24.500 €

3.2.2. Darüber hinaus entstanden folgende, weitere Mehrkosten durch **Massenmehrung/notwendige Planungs- und Ausführungsänderungen** in folgenden Gewerken:

- Dachdeckungs-/Dachabdichtungsarbeiten	5.000 €
- Putz- und Stuckarbeiten	12.500 €
- Schreinerarbeiten (Einbauküchen)	13.000 €
- Schlosser-/Metallbauarbeiten	18.000 €

Mehrkosten durch v.g. Änderungen: 48.500 €

3.2.3. Weitere Mehrkosten durch **zusätzliche Maßnahmen, die nicht Bestandteil des Baubeschlusses (GD 131/12) waren:**

Außerhalb des Baugrundstückes mussten zum Entwässerungsanschluss des Gebäudes unerwartet und sehr aufwändig neue Entwässerungsleitungen geplant und errichtet werden.

Mehrkosten Entwässerung: 47.000 €
Gesamt-Mehrkosten (Ziff. 3.2.21 - 3.2.3) 120.000 €

3.3. Neuer Kostenrahmen (siehe Anlage 1)

Für den Neubau der Kindertagesstätte/Bildungshaus Eselsberg werden somit neue Gesamtauszahlungen von rd. 3,320 Mio. € erwartet (ohne Aktivierte Eigenleistungen und Kunst am Bau)..

3.4. Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung der notwendigen Auszahlungen sind im Finanzhaushalt und in der Finanzplanung beim Vorhaben 7.36500103 die Finanzmittel veranschlagt. Durch die Mehrkosten in Höhe von 120.000 € entsteht im Haushalt 2014 bzw. in der Mittelfristigen Finanzplanung ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf.

Die Mehrkosten von 120.000 € können wie folgt gedeckt werden.

- a) Mehreinnahme beim Zuschuss aus dem Investitionsprogramm

für die KITA Lettenwald (Projekt-Nr. 7.36500104)	78.000 €
b) Für bislang nicht veranschlagte Zuschüsse aus der Schulbau- förderung für das Bildungshaus Eselsberg (Projekt-Nr. 7.36500103)	18.000 €
c) <u>Einsparungen bei Projekt-Nr. 7.57300050 Photovoltaikanlagen Ulm</u>	<u>24.000 €</u>
gesamt:	120.000 €

Über die Bereitstellung der Mittel ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen des Gemeinderats zum Finanzhaushalt 2014 zu entscheiden.