



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	31.08.2020		
Geschäftszeichen	GM-fk-sa		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.10.2020	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.10.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 278/20

Betreff: Erweiterung der Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen", Fröbelstr. 2/1 in Jungingen
- Erste Fortschreibung der Baukosten -

Anlagen: Kostenübersicht der Kostenfortschreibung vom 17.08.2020 (Anlage 1)

Antrag:

- Die erste Kostenfortschreibung für die Erweiterung der Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen", Fröbelstr. 2/1 in Jungingen mit Mehrkosten von 300.000 € und neuen Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 3.325.000 € werden genehmigt.

Die Gesamtinvestitionskosten inkl. den Aktivierten Eigenleistungen betragen somit für

Hochbau	3.060.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>90.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.150.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.325.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 3.150.000 € an, d. h. sie erhöhen sich gegenüber den im Gemeinderat am 08.05.2019, GD 137/19 genannten Kosten von 2.850.000 €, um zusätzlich 300.000 € auf 3.150.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 3.325.000 € an.

- Im Haushalt 2020 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben insgesamt 3.025.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KIBU, OB, RPA, ZSD/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Für die Deckung der üpl. Auszahlungen in Höhe von 300.000 € bei Projekt Nr. 7.36500006 (Kita unter den Apfelbäumen) werden folgende Mittel bereitgestellt:

- durch Wenigerausgaben (Einsparungen) bei Projekt Nr. 7.21100105 (Neubau einer Grundschule mit Kita in Unterweiler) in Höhe von 126.000 €,

Diese Mittel wurden - obwohl die Maßnahme bereits in 1/ 2017 fertiggestellt wurde - nach 2 Jahren nach Schluss der Maßnahme ausnahmsweise nach 2020 übertragen, weil die Rechtsstreitigkeiten mit einer Firma noch nicht abgeschlossen waren (vgl. Jahresabschluss 2019). Nunmehr hat sich herausgestellt, dass die Mittel nicht für den ursprünglichen Zweck benötigt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, diese Mittel ausnahmsweise für die Maßnahme Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen" als Deckung heranzuziehen.

- durch Wenigerausgaben (Einsparungen) bei Projekt Nr. 7.36500012 (KITA Ausbauoffensive II) in Höhe von 174.000 €.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: **JA**
 Auswirkungen auf den Stellenplan: **NEIN**

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 3650-650 (städt. Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500006 (Kita Unter den Apfelbäumen)			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	3.150.000 €	Ordentlicher Aufwand	- €
Aktivierte Eigenleistungen	175.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	- €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	- €
Saldo aus Investitionstätigkeit	3.320.000 €	Nettoressourcenbedarf	- €
MITTELBEREITSTELLUNG			
1. Finanzhaushalt 2020		2020	
Auszahlungen (Bedarf):	2.304.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	- €
Verfügbar: (inkl. HH-Reste Vj.)	2.004.000 €		
Mehrbedarf	300.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	- €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	- €		
PS-Projekt 7.21100105 (Neubau einer Grundschule mit Kita Unterweiler)	126.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	- €
bzw. Investitionsauftrag 7.36500012 (KITA Ausbauoffensive II)	174.000 €		
2. Finanzplanung 2021 ff			
Auszahlungen (Bedarf):	132.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	132.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

1.1. Beschlusslage

- a) Raumprogramm, Gemeinderat am 11.10.2017, (GD 316/17), Niederschrift § 81
- b) Erweiterung des Raumprogramms um zusätzliche Inklusionsflächen, Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 21.03.2018, (GD 055/18), Niederschrift § 15
- c) Projektbeschluss, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 13.11.2018, (GD 332/18), Niederschrift § 379
- d) Bericht über mögliche Kostenersparnisse, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 05.02.2019, (GD 031/19), Niederschrift § 15
- e) Baubeschluss, Gemeinderat am 08.05.2019, (GD 137/19), Niederschrift § 27
- f) Vergabe der Erd- und Rohbauarbeiten, Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 16.07.2019, (GD 272/19), Niederschrift § 245

1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

2. Projektstatusbericht

Die Baumaßnahme befindet sich in der Ausführung.

Baubeginn der Erweiterung war termingerecht im August 2019. Nach nur 4-monatiger Bauzeit wurde der Rohbau Ende des Jahres fertiggestellt; das Dach wurde im Februar 2020 geschlossen. Nachdem seit März 2020 die Innenausbauarbeiten erfolgen, kann die Kindertagesstätte wie vorgesehen im Herbst in Betrieb genommen werden.

3. Erläuterungen zur Kostenmehrung

Die Gründe für die Kostenmehrung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Bauherrenrisiko:

Da das Baufeld bis Ausführungsbeginn in landwirtschaftlicher Nutzung war, konnte während der Planungsphase keine umfassende Baugrunduntersuchung stattfinden. Die beim Aushub zum Vorschein kommenden heterogenen Bodenschichten und die schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens führten insbesondere bei den Gewerken Rohbauarbeiten und Außenanlagen zu unvorhersehbarem Mehraufwand.

b) Baupreisrisiko:

Auf Grund der derzeitigen Konjunktur und des Baubooms beläuft sich die Baupreissteigerung seit dem Projektbeschluss am 13.11.2018 bis zur letzten Baupreisberechnung im Mai 2020 auf ca. 10%.

In den weiteren textlichen Ausführungen sind die Kostenmehrungen thematisch zusammengefasst. Durch Kostenverschiebungen innerhalb der einzelnen Kostengruppen sind die Kostenmehrungen nicht unmittelbar mit den Mehr- oder Minderkosten der Kostenfortschreibung (Anlage 1) vergleichbar.

a) Entwässerung ca. 50.000 €

Da die Entwässerungsleitungen des Bestandsgebäudes unterdimensioniert und defekt waren, konnte das Abwasser der Erweiterung nicht an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Für beide Gebäudeteile (Bestand und Erweiterung) mussten neue Rohre verlegt werden.

Auf Grund des zu schützenden örtlichen Baumbestandes und deren Verwurzelungen im Bereich der Leitungsverlegung war es nicht möglich, den Rohrgraben mit einem Bagger auszuheben. Die Leitungen mussten kostenintensiv auf einer Länge von ca. 50m mit einer Spülbohrung im Erdreich durchgepresst werden.

b) Höhere Submissionsergebnisse im Vergleich zur Kostenberechnung ca. 245.000 €

Als Folge der Marktsituation mit den aktuellen Baupreissteigerungen sind bei mehreren Ausschreibungen im Zeitraum Mai 2019 bis Februar 2020 deutlich höhere Submissionsergebnisse als berechnet eingetreten. Um den Terminplan einhalten zu können und den Bauablauf nicht zu gefährden, konnten die Mehrungen nicht abgewendet werden. Auf Grund der Vielzahl an eingegangenen Angeboten konnte davon ausgegangen werden, dass eine Wiederholung der Ausschreibungen zu keinem besseren Ergebnis geführt hätte.

Mehrkosten ergaben sich bei den Gewerken Rohbau-, Zimmerer-, Fenster-, Schreiner- und Elektroarbeiten.

c) Aushub der Baugrube und Herstellung der Außenanlagen ca. 70.000 €

Um ein sicheres Arbeiten gewährleisten zu können, erforderten die Beschaffung des Bodenuntergrunds (nicht versickerungsfähiger Lehm) und das regnerische Wetter zu Beginn der Arbeiten das Herstellen von Baustraßen auf dem Grundstück.

Eine Analyse des Aushubs ergab, dass dieser nicht zum Auffüllen der Arbeitsräume geeignet war, sondern durch neuen Schotter und Siebschutt ersetzt werden musste. Dies führte zu massiven Erdbewegungen und dem Austausch eines Großteils des Erdreiches.

Leider waren die Beschädigungen am Asphalt der Brühlstraße durch den Baustellenverkehr so stark, dass eine Instandsetzung nötig war und Mehrkosten alternativlos blieben.

d) vorgenommene Einsparungen ca. 65.000 €

Zur Kompensation der Mehrkosten wurden bereits im Zuge der Ausführung verschiedene Maßnahmen wie Vereinfachungen und Materialänderungen vorgenommen.

Sichtverbindungen/Verglasungen zwischen den auf der Südseite gelegenen Räumen und dem innenliegenden Flur wurden verkleinert, geplante Fensteröffnungen am Eingangsbereich und in der Verbindung zum Bestandsgebäude wurden nicht ausgeführt.

Die Ausführung der Innentüren sowie die Konstruktion der Einbaumöbel wurden vereinfacht.

In den von Kindern frequentierten Räumen wurden abgehängte Decken nicht, wie ursprünglich geplant, als Gipskartonlochdecken sondern mit günstigeren Holzwohle-Leichtbauplatten ausgeführt. Eine Änderung der Deckenverkleidung in den Gruppenräumen und im Flurbereich wurde überprüft, konnte aber auf Grund der akustischen Anforderungen laut den Berechnungen des Bauphysikers nicht vorgenommen werden.

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Kosten

Für die Umsetzung des Projekts entstehen folgende neue Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 3.325.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf:

Hochbau	3.060.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>90.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	3.150.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>175.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	3.325.000 €

4.2. Finanzierung

Im Haushalt 2020 und der mittelfristigen Finanzplanung stehen für das Vorhaben insgesamt 3.025.000 € (inkl. Aktivierten Eigenleistungen) zur Verfügung. Somit entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 300.000 €. Die überplanmäßigen Auszahlungen werden genehmigt.

Für die Deckung der üpl. Auszahlungen in Höhe von 300.000 € bei Projekt Nr. 7.36500006 (Kita unter den Apfelbäumen) werden folgende Mittel bereitgestellt:

- durch Wenigerausgaben (Einsparungen) bei Projekt Nr. 7.21100105 (Neubau einer Grundschule mit Kita in Unterweiler) in Höhe von 126.000 €,

Diese Mittel wurden - obwohl die Maßnahme bereits in 1/ 2017 fertiggestellt wurde - nach 2 Jahren nach Schluss der Maßnahme ausnahmsweise nach 2020 übertragen, weil die Rechtsstreitigkeiten mit einer Firma noch nicht abgeschlossen waren (vgl. Jahresabschluss 2019). Nunmehr hat sich herausgestellt, dass die Mittel nicht für den ursprünglichen Zweck benötigt werden. Die Verwaltung schlägt daher vor, diese Mittel ausnahmsweise für die Maßnahme Kindertagesstätte "Unter den Apfelbäumen" als Deckung heranzuziehen.

- durch Wenigerausgaben (Einsparungen) bei Projekt Nr. 7.36500012 (KITA Ausbauoffensive II) in Höhe von 174.000 €.