



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	26.08.2020		
Geschäftszeichen	GM-em-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.10.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 271/20

Betreff: Kindertagesstätte Brandenburgweg 69, Neubau
-Projektbeschluss und Auftrag zur weiteren Planung-

Anlagen: Kostenberechnung vom 31.07.2020 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 31.07.2020 (Anlage 2)
Lageplan (Anlage 3)
Pläne des Architekturbüro Rapp Architekten
im Maßstab 1:100 vom 31.07.2020 werden im Sitzungssaal gezeigt

Antrag:

Die Entwurfsplanung für den Neubau KiTa Brandenburgweg, bestehend aus:

- 1.1. der Kostenberechnung des Architekturbüro Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 31.07.2020

Hochbau	3.910.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	4.060.000 €
<u>Aktivierte Eigenleistungen</u>	<u>211.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.271.000 €

Somit fallen für das Vorhaben Gesamtinvestitionsauszahlungen von 4.060.000 € an., d. h. sie erhöhen sich gegenüber den bereitgestellten Mitteln von 3.734.000 € (3.700.000 € Auszahlungen für Baumaßnahme und 34.000 € für Auszahlungen für Erwerb von beweglichem Vermögen), um zusätzlich 326.000 € auf 4.060.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen). Einschließlich der Aktivierten Eigenleistungen fallen daher Gesamtinvestitionskosten von 4.271.000 € an.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BM 3, C 3, KIBU, OB, RPA, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

- 1.2. die Baubeschreibung des Gebäudemanagements mit dem Architekturbüro Rapp Architekten vom 31.07.2020.
- 1.3. den Lageplan/Plänen des Architekturbüro Rapp Architekten vom 31.07.2020.
- 1.4. den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüro Rapp Architekten vom 31.07.2020 zu genehmigen.
2. Die Verwaltung mit der weiteren Planung bis zur Leistungsphase 6 HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereiten der Vergabe) zu beauftragen.
3. Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau KiTa Brandenburgweg bei Projekt Nr. 7.36500007 Mittel in Höhe von insgesamt 3.734.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

In der aktuellen Fassung der IVS 2020-2029 lfd. Nr. 59, Stand 27.05.20, wird für das Vorhaben ein Betrag von 3.700.000 genannt.

Somit entsteht gegenüber dem Haushaltsplan 2020 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 326.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 326.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 und der mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

4. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 151.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: 3650-650 (Kindertageseinrichtungen) Projekt / Investitionsauftrag: 7.36500007 (KITA Brandenburgweg)			
Einzahlungen *	- €	Ordentliche Erträge	- €
Auszahlungen	4.060.000 €	Ordentlicher Aufwand	100.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	211.000 €	<i>davon Abschreibungen</i>	92.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	51.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	4.271.000 €	Nettoressourcenbedarf	151.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2020</u>		2023	
Auszahlungen (Bedarf):	250.000 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 3650-650 (Kindertageseinrichtungen)	100.000 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	800.000 €		
Minderbedarf	550.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC	€		
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	51.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2021 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	3.805.000 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen, inkl Neuveranschlagung	3.479.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	326.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* vgl. Ziff. 7.4. der Beschlussvorlage

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Raumprogrammbeschluss durch Gemeinderat am 16.10.2019, GD 366/19, Niederschrift § 276 (Weiterentwicklung vorschulische Kinderbetreuung)

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Wie im Raumprogrammbeschluss vom 16.10.2019 dargestellt, besteht das Gesamtprojekt aus dem Abbruch und Ersatzneubau der abgängigen zwei Ü3 Gruppen und der Erweiterung um eine Ü3 Gruppe. Zusätzlich zu der Erweiterung um eine Gruppe werden auch weitere für den zeitgemäßen Betrieb notwendige Räume geschaffen:

ein Bewegungsraum, ein Werkraum, Schlafräume und ein Raum für inklusive Betreuung. Die Personal-, Pausen- und Sanitärräume des Neubaus werden auch von den Beschäftigten des Anbaus U3 (aus der Ausbauoffensive 1) mitgenutzt.

Die für dieses Programm notwendige Nutzfläche beträgt 584 m². Dazu addieren sich Verkehrsflächen und Technikräume, die Nettoraumfläche beträgt somit 832 m².

Bei der Abstimmung der Stadt mit dem Träger der Einrichtung, der Katholischen Kirche, konnte vereinbart werden, dass die Kinder der zwei Gruppen aus dem abgängigen Gebäudeteil für die Dauer der Baumaßnahmen in den Räumlichkeiten des nah gelegenen Gemeindezentrums untergebracht werden. Bedingung ist jedoch, dass die Baumaßnahmen in einem möglichst kompakten und überschaubaren Zeitraum bewältigt werden, um den Betrieb dort nur für möglichst kurze Zeit einzuschränken. Dies wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Planung und das Raumprogramm wurden im Zuge der Entwurfsplanung erneut mit dem zukünftigen Träger der Einrichtung, der Katholischen Kirche, sowie dem KVJS abgestimmt. Die Anregungen von KVJS und Träger hierzu konnten in der Entwurfsausarbeitung umgesetzt werden.

3.2. Gebäudekenndaten nach DIN 277 in der Übersicht:

Bruttogrundfläche (BGF)	1.005 m ²
Nettoraumflächen (NRF) = (NUF+VF+TF)	832 m ³
Nutzungsfläche (NUF)	584 m ²
Verkehrsfläche (VF)	218 m ²
Technikfläche (TF)	30 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	4.042 m ³

4. Energiestandard

4.1. Die Anforderungen des vom Gemeinderat beschlossenen Energiestandards werden von der vorliegenden Planung erfüllt. Sämtliche Bauteile sind in Passivhausqualität nachgewiesen. Baurechtliche Anforderungen nach EnEV und EEG werden übertroffen.

5. PV-Anlage

- 5.1. Eine Photovoltaikanlage ist für die Dachfläche des Neubaus geplant. Die Wirtschaftlichkeit einer Anlage auf dem Bestandsgebäude (U3-Gruppen) wird derzeit untersucht. Die PV-Anlage wird mit einem gesonderten Projekt finanziert.

6. Zeitlicher Ablauf

Bauantrag	Dezember 2020
Baubeschluss	Mai 2021
Baubeginn	Sommer 2021
Fertigstellung	Herbst 2022

Um mit den Bauarbeiten im Sommer 2021 beginnen zu können, müssen notwendige Baumfällarbeiten bereits vorab im Winter durchgeführt werden.

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenberechnung des Architekturbüro Rapp Architekten und des Zentralen Gebäudemanagements vom 31.07.2020 fallen für die Durchführung der Maßnahme Gesamtinvestitionskosten von 4.271.000 € an.

Diese gliedern sich in:

Hochbau	3.910.000 €
<u>Ausstattung/Mobiliar</u>	<u>150.000 €</u>
Gesamtinvestitionsauszahlungen	4.060.000 €
<u>Aktivierete Eigenleistungen</u>	<u>211.000 €</u>
Gesamtinvestitionskosten	4.271.000 €

Gegenüber den im Raumprogrammabschluss dargestellten Kosten in Höhe von 3.734.000 € beträgt die Differenz 326.000 €. Diese Steigerung ist zurückzuführen auf folgende Faktoren:

- Erhöhung des Baupreisindex um ca. 3 %.
- die topographische Situation mit ihrer Hanglage verursacht notwendige Stützwände in den Außenanlagen. Die räumliche Enge des Baufeldes zieht zusätzliche Aufwendungen für die Sicherung der Baugrube zum Nachbar und zum öffentlichen Gehweg nach sich.
- die Anbindung an die bestehende U3-Erweiterung (aus der Ausbauoffensive 1) ist aufwendiger wie ursprünglich angenommen, da der ursprüngliche Windfang zurückgebaut und ein gemeinsamer Eingangsbereich neu erstellt werden muss.
- aufgrund der geforderten kompakten, möglichst fristgerechten Bauzeit strebt die Planung eine Fertigteiltbauweise an, die geringfügig höhere Baukosten verursacht, jedoch letztlich die Mietkosten für die Interimsunterbringung, z.B. in Containern, einspart.

7.2. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2020 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung stehen für den Neubau KiTa Brandenburgweg bei Projekt Nr. 7.36500007 Mittel in Höhe von insgesamt 3.734.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) zur Verfügung.

In der aktuellen Fassung der IVS 2020-2029 lfd. Nr. 59, Stand 27.05.20, wird für das Vorhaben ein Betrag von 3.700.000 genannt.

Somit entsteht gegenüber dem Haushaltsplan 2020 ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 326.000 €. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 326.000 € (ohne Aktivierte Eigenleistungen) werden im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2021 und der mittelfristigen Finanzplanung - vorbehaltlich der Finanzierbarkeit aller zu erfüllenden städtischen Aufgaben und der Beschlussfassung durch den Gemeinderat - angemeldet.

7.3. Risiken

Die weitere Baupreisentwicklung ist nicht absehbar. Die Baubranche ist weiterhin hoch ausgelastet, was zu steigenden Preisen führen kann. Derzeit liegt die Baukostensteigerung bei ca. 3%, was bis zum erwartenden mittleren Vergabezeitpunkt zu Mehrkosten von ca. 120.000 € führen kann. Aufgrund tieferliegender Gesteinsschichten besteht ein Baugrundrisiko, das mit 30.000 € bewertet wird. Insgesamt beträgt somit die Risikovorsorge 150.000 €.

7.4. Zuschüsse

2019 wurde von KIBU bereits ein Förderantrag gestellt, der jedoch wegen Überzeichnung des Investitionsprogrammes des Bundes: „Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020“ nicht positiv beschieden wurde. Nach Aussage des Zuschussgebers besteht die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit einem 5. Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung doch noch Zuschüsse für das Projekt gewährt werden könnten. Nach den bundesgesetzlichen Vorgaben obliegen die Regelung und Durchführung des Verfahrens den Ländern. Derzeit wird am Kultusministerium die inhaltliche und rechtliche Umsetzung des neuen Bundesprogramms für Baden-Württemberg geprüft und abgestimmt. Die konkreten Rahmenbedingungen sind derzeit noch nicht fixiert. Deshalb kann derzeit noch keine Aussage zu einer möglichen Höhe eines eventuellen Zuschusses getroffen werden.

7.5. Folgekosten

Für das Vorhaben fallen folgende, neue Folgekosten ab dem Haushaltsjahr 2023 an:

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Hochbaukosten Austattung/Mobiliar	4.121.000 150.000	50 Jahre 15 Jahre	82.000 10.000
Summe Abschreibung				92.000
Durchschnittl. Verzinsung inkl. Aktivierte Eigenleistungen	Gesamtkosten	<u>4.271.000</u> 2	2,4 %	51.000
Summe Kalkulatorische Kosten				143.000
Wartungskosten jährlich				8.000
Reinigungskosten jährlich* - Abrechnung über kirchlichen Träger				0
Energiekosten jährlich - Abrechnung über Träger/ Nutzer				0
Summe Folgekosten/Jahr				151.000

Die gebäudewirtschaftlichen Folgekosten werden als Nebenkosten dem Nutzer verrechnet und erhöhen dadurch die Aufwendungen im PRC 3650-650 (Kindertageseinrichtungen) ab dem Haushaltsjahr 2023.