

Federführung:

70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof

Produkt:

51.10 Kindertageseinrichtungen, Kindertagespflege

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

25.04.2022

Beratungsfolge:

Ausschuss für Planen und Bauen

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

05.05.2022

19.05.2022

Vorberatung

Entscheidung

Kindergarten "Die Arche" - Freigabe der Ausführungsplanung

Beschlussvorschlag 1

Es wird beschlossen, die Ausführungsplanung freizugeben und die Umsetzung des Projektes gemäß den Ausführungen der Vorlage weiterzuführen. Die Entscheidung über die Außenspielgeräte und den Risikozuschlag werden separat beschlossen.

Beschlussvorschlag 2

Es wird beschlossen, die Außenspielgeräte für den Bereich der Erweiterung anzuschaffen.

Beschlussvorschlag 3

Es wird beschlossen, einen Risikozuschlag i. H. v. 6 % = 132.000€ für das Projekt einzuführen.

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 14.06.2019 (s. Vorlage 007/2019) wurde entsprechend dem Antrag der Kirchengemeinde Anna Katharina vom 09.03.2019 festgelegt, dass die dreigruppige Einrichtung „Die Arche“ an der De-Bilt-Allee 2 um eine Gruppenform II mit 10 Kindern unter drei Jahren und eine Gruppenform III mit 25 Kindern über drei Jahre zu erweitern. Gemeinsam mit dem Träger und dem beauftragten Objektplaner wurden die Erfordernisse und die Möglichkeiten der Erweiterung besprochen und eine Planung für den Umbau sowie die Erweiterung erstellt.

Zum Projekt allgemein:

Bei einer Nutzfläche von derzeit 684 m² werden 60 Plätze für die Coesfelder:innen bereitgestellt, davon sind 18 Plätze für die U3-Betreuung vorgehalten.

Da der langfristige Bedarf an Betreuungsplätzen nur sehr schwer einschätzbar ist, ist die Erweiterung so konzipiert, dass später eine Umnutzung der Erweiterung zu Wohnungen oder andere Nutzung (Praxen o.ä.) möglich ist.

Aktueller Projektstand

Am 13.04.2022 wurde die Ausführungsplanung den Projektbeteiligten vorgestellt. Die Pläne sind dem Anhang zu entnehmen und zeigen den an das Bestandsgebäude angrenzende Erweiterungsbau für die zusätzlichen Gruppen. Ziel ist es, zum neuen Kindergartenjahr 2023/2024 den Erweiterungsbau in Betrieb zu nehmen. Anschließend sollen die Umbauarbeiten begonnen werden.

Im laufenden Planungsprozess musste festgestellt werden, dass die geschätzten Kosten nicht ausreichen, um das Vorhaben zu realisieren. Dies ist zum überwiegenden Teil begründet durch von unvorhergesehene Kosten, die erst im Laufe der Planung bekannt wurden. Eine detaillierte Kostenberechnung sowie ein Plan, der die Kostenaufteilungen zeichnerisch darstellt ist ebenfalls der Anlage zu entnehmen. Hierzu wird zu den jeweiligen zusätzlichen Kosten im Folgenden Stellung genommen:

Zu den Zusatzkosten:

1. Mehrflächen

Im Rahmen der Planung wurde festgestellt, dass nicht alle Erfordernisse im von der Verwaltung erstellten Raumbuch berücksichtigt wurden. So wurde beispielsweise ein WC-Bereich für Herren nicht berücksichtigt, welches nach den aktuellen Arbeitsschutzrichtlinien zwingend vorgehalten werden muss. Darüber hinaus wird der heutige Eingangsbereich im Rahmen der Umbaumaßnahmen verlegt. Er muss im Bereich der Erweiterung neu konzipiert werden. Die nun planerisch vorgesehene Größe hat sich im Rahmen der veränderten Betriebserfahrungen der letzten Jahre als notwendig herausgestellt, wenn insbesondere in den Stoßzeiten mehrere Kinder zur Einrichtung gebracht werden. Zudem dient dieser als zentraler Eingang zum Bestandsgebäude sowie dem Erweiterungsbau und damit auch als Wartebereich.

Folgende Veränderungen zum erstellten Raumbuch haben sich ergeben:

Neubau: + 23 m²

Umbau: + 33 m²

Mit den ursprünglichen Ansätzen aus dem Kostenrahmen ergeben sich daraus folgende Mehrkosten:

23 m² x 2.037 €/m² = 46.851 €

33m² x 2.400 €/m² = 79.200 €

Summe aus Mehrflächen gerundet = 126.000 €

2. Großküche

Die vorhandene Küchentechnik ist nach Überprüfung nicht dazu geeignet, die nunmehr sich abzeichnende Anzahl an Kindern, die die Einrichtung über Mittag nutzen, angemessen mit Speisen zu versorgen. Insbesondere um den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden sollten die notwendigen Anschlüsse aus baulicher Sicht für eine Großküche vorgehalten und umgesetzt werden. Hinsichtlich der Festlegung, ob Großküchen zukünftig als Standard in Planungsprozesse von Kindergärten einbezogen werden, wird der Jugendhilfeausschuss im Mai beraten.

Summe Herrichtungskosten Anschlüsse Großküche gerundet: 7.500 €

Mehrkosten Neubau

3. Hausanschlusskosten

In Gesprächen mit der Emergy zur Stromversorgung des Gebäudes wurde festgestellt, dass der vorhandene Stromanschluss zu klein zur Versorgung der gesamten Einrichtung nach dem Umbau ist. Dies konnte im Rahmen der Kostenschätzung nicht berücksichtigt werden.

Summe Erweiterung Stromanschluss gerundet: 13.100 €

Aktuell befindet sich zudem die Thematik der PV-Anlagen in Prüfung. Dies in Kombination mit dem möglichen Einbau einer neuen Luftwärmepumpe (s. Punkt 5) kann dazu führen, dass die Kosten für die Erweiterung des Stromanschlusses höher ausfallen. Hier wird empfohlen einen Risikozuschlag für das Projekt einzuführen (s. Punkt 11).

4. Erdarbeiten für Kampfmittelbeseitigung

Im Rahmen der Planung wurde festgestellt, dass eine Kampfmittelüberprüfung auf dem Gelände der Erweiterung notwendig ist. Für die Überprüfung auf Kampfmittel muss die gesamte

Summe Kosten Erdarbeiten für Kampfmittel gerundet: 24.000 €

Mehrkosten Instandhaltung

5. Notwendige Instandhaltungen

Die vorhandene Heizzentrale ist nach Erstellung der Bedarfsberechnungen im Rahmen der Ausführungsplanung doch nicht leistungsfähig genug, um die Mehrflächen zu versorgen. Hinzu kommt, dass diese ca. 20 Jahre alt ist. Es wird geprüft, ob eine förderfähige Neuanlage eingebaut werden kann. Im Rahmen des Projektes sollte der Einbau einer Luftwärmepumpe in den Fokus gestellt werden. Die Thematik von erneuerbaren Energien wird stetig in den Vordergrund gerückt und sollte auch bei diesem Projekt mit Priorität verfolgt werden.

Neue Luftwärmepumpe mit Lüftungstechnik gerundet: 127.000 €

Sonstige Mehrkosten

6. Forderungen aus dem Brandschutzkonzept und der Baugenehmigung

Im Rahmen des Brandschutzkonzepts sowie die Baugenehmigung, welche im Laufe der Planungsphase erstellt bzw. beantragt wurden, sind mehrere zusätzliche Forderungen an das Projekt gestellt worden. Hier wurde der Einbau einer neuen, flächendeckenden Brandmeldeanlage, einer neuen Sicherheitsbeleuchtungsanlage und einer neuen Blitzschutzanlage (alle auch für das Bestandsgebäude) gefordert. Daraus ergeben sich folgende Kosten:

Brandmeldeanlage	27.700 €
Sicherheitsbeleuchtungsanlage	25.000 €
Blitzschutzanlage	29.750 €
Summe Forderungen Brandschutz gerundet	83.000 €

7. Spielgeräte in den Außenanlagen

Zur Herrichtung des neuen Außenbereiches ist es notwendig, neue Spielgeräte in den Außenanlagen anzuschaffen. Diese wurden in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht berücksichtigt und müssen beschlossen werden. Die Menge an U3-Plätzen führt zu dieser neuen Anforderung, welcher nicht nur innerhalb des Gebäudes Rechnung getragen werden sollte.

Summe Spielgeräte Außenanlagen gerundet: 37.700 €

8. Baucontainer als Interimslösung für Bedienstete

Im Rahmen der Erweiterung müssen Teile des Bestandsgebäudes bereits räumlich abgetrennt werden. Hierzu zählt u. a. der Besprechungsraum des Kindergartens. Da dieser zwingend notwendig ist und keine alternativen Flächen zur Verfügung gestellt werden können wird ein

Baucontainer aufgestellt, der während der Bauphase der Erweiterung vom Kindergarten genutzt wird.

Die Kosten belaufen sich wie folgt: 7.900 €

9. Nebenkosten für o.g. Mehrkosten (22%)

Die o. a. zusätzlichen Kosten verursachen entsprechende Nebenkosten für Planungsleistungen etc. Diese sind mit aktuell 22 % beziffert. Hieraus ergeben sich folgende Kosten:

Summe Nebenkosten gerundet: 94.000 €

10. Mehrkosten durch Preissteigerung

Aufgrund der gestiegenen und tendenziell weiter steigenden Kosten für Baustoffe usw. werden aktuell Preissteigerungen von 96.000 € erwartet. Die bereits in der Kostenberechnung enthaltene Indizierung von jeweils 3 % /Jahr erweist sich angesichts der aktuellen Lage als zu gering.

Summe Preissteigerungen gerundet: 144.000 €

11. Risikozuschlag

Zur Vorbeugung weiterer finanzieller Unsicherheiten wird empfohlen, einen Risikozuschlag für das Projekt zu beschließen. In Anbetracht der bereits o. a. als wahrscheinlich einzutretende Mehrkosten durch Preissteigerungen wird empfohlen, den Mitteln ein Risikobudget i. H. v. 6 % hinzuzufügen. Dies wurde in der Vergangenheit auch in einigen anderen Projekten eingeführt und hat sich in der aktuellen Zeit als effektives Instrument erwiesen.

Summe Risikozuschlag gerundet: 132.000 €

Zusammenfassung der Kosten

Laut aktueller Kostenberechnung betragen die Gesamtkosten für die Erweiterung und den Umbau der Kita Arche **2.201.532,92 Euro brutto** (inkl. MwSt.) ohne Risikozuschlag.

Ursprünglich war ein Kostenrahmen in Höhe von 1.537.000 Euro veranschlagt worden. Dieser Gesamtkostenrahmen wurde 2019 aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war noch kein Objektplaner beauftragt. Die Zahl musste daher alleine aufgrund von Erfahrungswerten und Flächen ohne Planung geschätzt werden.

Nach aktuellem Stand ergeben sich nach Kostenberechnung **Gesamt-Zusatzkosten in Höhe von 664.532,92 Euro** gem. der o. a. Punkte 1 bis 10:

Punkt	Maßnahme	Kosten
1	Mehrflächen	126.000 €
2	Herrichtung Großküche	7.500 €
3	Erweiterung Hausanschluss	13.100 €
4	Erdarbeiten Kampfmittelüberprüfung	24.000 €
5	Erneuerung Heizzentrale	127.000 €
6	Forderungen BSK und Baugenehmigung	83.000 €
7	Spielgeräte Außenbereich	37.700 €

8	Baucontainer Interim	7.900 €
9	Nebenkosten (22 %)	94.000 €
10	Mehrkosten durch Preissteigerungen	144.000 €
	Summe gesamt	664.200 €

Unter Berücksichtigung des Risikozuschlages erhöhen sich die Gesamtmittel auf **2.333.532,92 Euro brutto**.

Finanzierung

Die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel werden durch Einsparungen bei den folgenden Maßnahmen gedeckt:

70GEB064 – Erweiterung Freiherr-vom-Stein-Realschule verfügbar 288.000 €

70GEB067 – Umbau KG Th.-Heuss-Realschule für Archiv verfügbar 413.000 €

Bei diesen Maßnahmen wurden die im Haushalt 2021 bereitgestellten Ermächtigungen nicht benötigt, weil die Projekte in 2021 noch nicht durchgeführt werden konnten. Es erfolgte deshalb jeweils eine Neuveranschlagung der Maßnahmen im Haushaltsplan 2022. Die somit in 2021 frei gewordenen Mittel werden im Rahmen der Budgetierungsregeln in das Haushaltsjahr 2022 übernommen und dem Projekt Arche zugewiesen.

Für das Haushaltsjahr 2022 stehen damit beim Projekt Arche ausreichend Ermächtigungen zur Verfügung, um die entsprechenden Aufträge erteilen zu können. Die o. a. zusätzlichen Kosten werden als Mittelabflüsse aber auch erst in 2023 zur Auszahlung kommen.

Die Berichtspflicht gem. § 8 der Haushaltssatzung der Stadt Coesfeld wird hiermit eingehalten.

Anlagen:

Ausführungsplanung

Zeichnerische Darstellung der Kostenverteilung

Kostenberechnung