

Sitzungsvorlage

Nummer: 92/2013 ö
Sitzung am: 22.07.2013 TOP 2 ö
wird nachgereicht
Bearbeiter: Herr Neubauer

Gemeinderat

Neubau Kindertagesstätte „Untere Wiesen“ Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Anlagen:

Entwurf Büro Zoll

- Raumprogramm
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Kostenberechnung
- Vergleich Türausstattung Gruppenräume

Entwurf Büro Spranz

- Technische Planung Entwurf

I. Antrag

1. Detailentscheidungen zur Entwurfsplanung:

Entscheidung über

- 2-Fach- oder 3-Fachverglasung (Mehrkosten von ca. 15.850,- €),
 - die Anbringung von Heizkörpern in Nebenräumen anstatt der bisher geplanten Fußbodenheizung (Einsparung von ca. 6.800,- €),
 - die Größe des Vordaches des Eingangsbereichs (in der Kostenberechnung ist der beigefügte Entwurf mit einer Größe von 25,6 m² berücksichtigt),
 - über die Anbringung einer Wandscheibe an der Außentreppe (in der Kostenberechnung wurde eine Wandscheibe entsprechend dem beigefügten Entwurf berücksichtigt),
 - den Ausführungsstandard der selbstschließenden Brandschutztüren (hiervon betroffen sind 5 Türen).
2. Im Übrigen wird der Entwurfsplanung vom 11.07.2013 und der Kostenberechnung vom 09.07.2013 entsprechend den Anlagen zugestimmt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Büro Zoll aus Stuttgart und den beauftragten Fachplanern die Ausführungsplanung (Genehmigungsplanung) zu erstellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Baugesuch (parallel zur Änderung des Bebauungsplanes) vorzubereiten und beim Baurechtsamt einzureichen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Hochbaumaßnahme für den Neubau des Kindergartens in den Unteren Wiesen öffentlich auszuschreiben. Sollte es im Einzelfall sachlich geboten oder erforderlich sein, kann auch im Rahmen der Vergabevorschriften beschränkt ausgeschrieben werden.

II. Begründung

Der Vorentwurf „Neubau Kindergarten in den Unteren Wiesen“ wurde am 13.05.2013 vom Gemeinderat beschlossen. Das Büro Zoll wurde gemeinsam mit den beteiligten Fachplanern beauftragt, die Entwurfsplanung auszuarbeiten. In der Arbeitsgruppe Kindertageseinrichtungen am 15.07.2013 wurde der Entwurf eingehend beraten.

Konsens bestand bei folgenden Beratungsthemen:

- Für eine Vergrößerung des Windfangs durch das Versetzen von Türen.
- Für den Verzicht auf die Option Fernseh- und Antennenanlage – dies hätte Mehrkosten von ca. 4.500,- € bedeutet.
- Für den Verzicht der Einsparoption von ca. 6.000 € (siehe Kostenberechnung – Lüftung ohne Fußbodenheizung – Rohreinlegearbeiten in Decke oder Bodenplatte).

Über folgende Details sind Einzelfallentscheidungen vom Gemeinderat (abweichend zum Entwurf) zu treffen – siehe auch Beschlussanträge 1.1. bis 1.5:

- 2-Fach- oder 3-Fachverglasung (Mehrkosten von ca. 15.850,- €).
- Über die Anbringung von Heizkörpern in Nebenräumen anstatt der bisher geplanten Fußbodenheizung (Einsparung von ca. 6.800,- €).
- Über die Größe des Vordaches des Eingangsbereichs (in der Kostenberechnung ist der beigefügte Entwurf mit einer Größe von 25,6 m² berücksichtigt).
- Über die Anbringung einer Wandscheibe an der Außentreppe (in der Kostenberechnung wurde eine Wandscheibe entsprechend dem beigefügten Entwurf berücksichtigt).
- Der Ausführungsstandard der selbstschließenden Brandschutztüren ist noch festzulegen – hiervon betroffen sind **5 Türen** im Ü3-Bereich. Nach der Arbeitsgruppe am 15.07.2013 wurde dieses Detail von der Kindergartenleitung nochmals überdacht. Aufgrund des offenen Konzeptes bittet die Kindergartenleitung darum, Türen zu verwenden, welche auch offen stehen können. Als Anlage ist hierzu eine Vergleichsbetrachtung des Büros Zoll beigefügt. Die Verwaltung empfiehlt, die dort genannte Variante 3 umzusetzen. Dies führt allerdings zu Mehrkosten gegenüber der Kostenberechnung von 6.634,25 € für 5 Türen.

Ansonsten bestand überwiegend Konsens für die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung.

Kostenschätzung Vorentwurf

Die Kostenschätzung zum Vorentwurf nach DIN 276 (ohne Außenanlagen) hatte Gesamtkosten mit 3.255.263,66 € ergeben. Hinzukommen kamen Ausgaben für bewegliches Mobiliar. Die Ausgaben hierfür wurden von der Verwaltung mit ca. 65.000 € errechnet. In Summe hatte dies Gesamtkosten von **3.320.263,66 €** ergeben. Einsparungen wurden vom Gemeinderat in Höhe von 18.115,- € am 13.05.2013 beschlossen, sodass sich die Gesamtkosten auf **3.302.148,66 €** reduziert haben.

Kostenberechnung Entwurf (ohne Berücksichtigung der noch offenen Detailentscheidungen)

Die Kostenberechnung hat Kosten mit **3.263.633,25 €** ergeben. Zum Vergleich – Kostenschätzung Vorentwurf (inkl. Einsparungen): 3.237.148,66 € - dies entspricht einer minimalen Steigerung von **26.484,59 €** oder **0,82 %**. Zusammen mit dem Mittelansatz für bewegliches Mobiliar von 65.000,- € ergeben sich damit Gesamtkosten von voraussichtlich **3.328.633,25 €**.

Das Büro Zoll wird den Entwurf mit Kostenberechnung in der Gemeinderatssitzung vorstellen. Des Weiteren werden Vertreter des Büros Spranz für Fragen in der Sitzung zur Verfügung stehen.

Bezüglich der Außenanlagen darf auf die Sitzungsvorlage Nr. 93/2013 nö (Vorentwurf im Arbeitsstadium) verwiesen werden.

Weitere zeitliche Vorgehensweise:

Der Entwurf soll in der Gemeinderatssitzung am 22.07.2013 genehmigt und verabschiedet werden. Etwaige Änderungen des Entwurfs sollen im Rahmen der Ausführungsplanung eingearbeitet werden. Über die Sommerpause muss dringend das Baugesuch (parallel zur Änderung des Bebauungsplanes) erarbeitet werden (enge zeitliche Zuschussfristen – bewilligte Zuwendung von 240.000 € aus dem Programm des Bundes "Kleinkindbetreuung").

Ausschreibung

Die Verwaltung empfiehlt, dass vom Gemeinderat auch bereits die förmliche Freigabe der Ausschreibung für die Hochbaumaßnahme erteilt wird. Die Freigabe der Ausschreibung für die Außenanlagen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt – hier muss zunächst am 22.07.2013 über die Vorplanung entschieden und anschließend die Entwurfsplanung gefertigt werden.

Im Grundsatz sind alle Gewerke öffentlich auszuschreiben. Die Verwaltung wird gemeinsam mit den Architekten die Ausschreibungspakete zusammenstellen. Nur sofern erforderlich oder falls dies im Einzelfall sachlich geboten sein sollte, erfolgt eine beschränkte Ausschreibung. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Rahmen der jeweiligen Vergabesitzungen mitteilen, ob die Ausschreibung öffentlich oder beschränkt erfolgte.

III. Kosten / Finanzierung

Im Haushalt (mit mittelfristiger Finanzplanung) sind bisher **3.079.000 €** für den Hochbau finanziert. Gegenüber der nun vorliegenden Kostenberechnung (inkl. beweglichem Mobiliar aber ohne Berücksichtigung der noch zu treffenden Detailentscheidungen) ergibt sich nun eine Deckungslücke von **249.633,25 €**. Die Verwaltung wird in der Gemeinderatssitzung am 16.09.2013 die Jahresrechnung

2012, einen Finanzzwischenbericht für das laufende Haushaltsjahr sowie einen I. Nachtragshaushalt 2013 vorlegen. Im Rahmen des Nachtrages werden die zusätzlichen Kosten (mit Gegenfinanzierungsvorschlag) finanziert werden. Zwischenzeitlich liegt auch bereits der Haushaltserlass 2014 vor, sodass auch die Finanzplanung fortgeschrieben werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, den Hochbau im Rahmen des Haushaltsnachtrages wie folgt zu veranschlagen:

Kostenberechnung:	3.328.633,25 €
Sicherheitsaufschlag – ca. 2,14 %	71.366,75 €
Haushaltsansatz-neu:	3.400.000,00 € (Nachfinanzierung: 321.000,- €)

An Zuschüssen wurde bisher eine Zuwendung aus dem Kleinkindprogramm des Bundes von **240.000,- €** bewilligt. Die Verwaltung wird zusätzlich noch eine Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock beantragen. Neben zinsverbilligten Darlehen bestehen ansonsten derzeit keine weiteren Förderprogramme, welche hier Anwendung finden könnten.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	29.11.2010	TOP 3.2 ö	134/2010 ö
Gemeinderat	09.05.2011	TOP 2 ö	38/2011 ö
Gemeinderat	23.05.2011	TOP 1 ö	49/2011 ö
Gemeinderat	18.07.2011	TOP 2 ö	73/2011 ö
Gemeinderat	26.09.2011	Klausur	88/2011 ö
Gemeinderat	02.12.2011	Begehung	
Gemeinderat	17.03.2012	Klausur	
Gemeinderat	21.05.2012	TOP 1 ö	55/2012 ö
Gemeinderat	21.06.2012	Arbeitsgruppe	
Gemeinderatsklausur	14.07.2012	Klausur	
Gemeinderat	16.07.2012	TOP 1 ö	
Gemeinderat	17.09.2012	TOP 2 ö	88/2012 ö
Gemeinderat	08.10.2012	TOP 4 ö	102/2012 ö
Gemeinderat	14.11.2012	Arbeitsgruppe	
Gemeinderat	26.11.2012	TOP 2 ö	120/2012 ö
Gemeinderat	14.01.2013	TOP 1 ö	01/2013 ö
Gemeinderat	21.01.2013	Arbeitsgruppe	
Gemeinderat	25.02.2013	TOP 1 nö	20/2013 nö
Gemeinderat	11.03.2013	Arbeitsgruppe	26/2013 nö
Gemeinderat	18.03.2013	TOP 3 ö	32/2013 ö
Gemeinderat	25.03.2013	Arbeitsgruppe	44/2013 ö
Gemeinderat	25.03.2013	TOP 1 ö	44/2013 ö
Gemeinderat	06.05.2013	Arbeitsgruppe	60/2013 nö
Gemeinderat	13.05.2013	TOP 3 ö	63/2013 ö
Gemeinderat	15.07.2013	Arbeitsgruppe	89/2013 nö
Gemeinderat	22.07.2013	TOP 2 ö	92/2013 ö