

Vorlage Nr. 192/16

Betreff: **Neubau Kindergarten Thieberg**
Kostenfortschreibung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Bauausschuss			23.06.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				
Rat der Stadt Rheine			05.07.2016		Berichterstattung durch:		Herrn Brauer Frau Karasch		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.				

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2102 Tageseinrichtungen für Kinder
Produktgruppe 52 Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☒ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge gesamt: 2016 bis 20136 1,266 Mio €
Aufwend. Gesamt: 2016 bis 2036: 0,520 Mio €
Erhöhung Eigenkapital 0,746 Mio €

Investitionsplan

Mindereinzahlungen 753.300 €
Mehrauszahlungen 232.000 €
Verschlechterung 985.300 €

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein
durch
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5202-132
☒ sonstiges (siehe Begründung – Projekt 5202-600))

Budget	Jahr	Betrag
5202-132	2015	470.000 €
5202-132	2016	500.000 €
		232.000 € überplanmäßig
Gesamtkosten:		1.202.000 €

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Bauausschuss nimmt die aktuelle Kostenfortschreibung für den Neubau Kindergarten Thieberg zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die Bereitstellung zusätzlich erforderlicher überplanmäßiger Mittel in Höhe von 232.000 € aus dem Projekt „Unterbringung Flüchtlinge, Budget/Kostenstelle 5202-600“.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt für den Neubau Kindergarten Thieberg die Bereitstellung zusätzlich erforderlicher überplanmäßiger Mittel in Höhe von 232.000 € aus dem Projekt „Unterbringung Flüchtlinge, Budget/Kostenstelle 5202-600“.

Begründung:

Im Planbereich links der Ems wird zurzeit eine 3-Gruppen-Kindertageseinrichtung errichtet. Die Stadt Rheine tritt als Investor auf und baut den Kindergarten Thieberg an der Hünenborgstraße. Die Trägerschaft wird vom Jugend- und Familiendienst e. V. wahrgenommen. Der 1. Spatenstich fand Mitte Oktober 2015 statt. Der Kindergarten wird am 01.08.2016 in Betrieb gehen.

Veränderungen im Ergebnisplan:

Die Entscheidung, als Stadt Rheine den Kindergarten als Investor selber zu bauen, fiel auf Grundlage der Berechnung der Mieteinnahmen und der Aufwendungen. Die Mieteinnahmen werden in den nächsten 20 Jahren (Vertragslaufzeit mit dem Jugend- und Familiendienst e. V. von August 2016 bis Juli 2036) 1.265.909,78 € betragen.

Darstellung der Aufwendungen:

Abschreibungen:	400.000 €	Baukosten: 1,2 Mio. €
		Nutzungsdauer: 60 Jahre
		Zeitraum (wie Mietvertrag): 20 Jahre

Unterhaltung:	120.000 €	0,5 % der Baukosten je Jahr
		Zeitraum: 20 Jahre

Summe Aufwendungen: 520.000 €

Unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und der Aufwendungen für den Zeitraum von 20 Jahren wirkt sich der Auftritt der Stadt Rheine als Investor finanziell günstig aus (Erhöhung des Eigenkapitals ca. 746.000 €).

Veränderungen im Investitionsplan:

Die Mindereinzahlungen in Höhe von 753.300 € resultieren daraus, dass die Kita Thieberg mit Fördermitteln aus dem Kommunalen Investitionsförderungsgesetz gebaut werden sollte. Nach Rücksprachen mit der Bezirksregierung Münster sind

aber Mieterträge auf die Förderung anzurechnen, so dass die Stadt Rheine die Fördermittel für andere Projekte einsetzt.

Auf Basis einer Kostenschätzung vom Juni 2014 wurden für den Neubau des Kindergartens 970.000 € im Haushalt veranschlagt. (siehe anliegende Tabelle Kostenfortschreibung)

Die Kosten wurden im Mai 2015 in einer Kostenermittlung bei einem Kostenstand zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung mit 973.203,58 € aktualisiert. Zu dem Zeitpunkt lagen noch nicht alle Bereiche in der Kostentiefe einer Kostenberechnung vor (siehe Vorlage 235/15: Vorstellung der Entwurfsplanung).

In dieser Phase der Kostenermittlung wurden 132.070 € (siehe anliegende Tabelle Kostenfortschreibung, KG 320: Gründung; Spalte 4) in der Summenermittlung rechnerisch nicht berücksichtigt.

Die dadurch angegebene Gesamtsumme von 973.203,58 € wurde in der anliegenden Kostenfortschreibung um diesen Betrag bereinigt und liegt dann bei 1.105.273,58 € als Gesamtsumme.

Die im Rahmen der Vorentwurfsplanung ermittelte Kostenschätzung basiert nach DIN 276 auf einer Kostenermittlung nach Kostengruppen über m² oder m³ bis in die 1. Ebene. Bei der Kostenberechnung erfolgt die Kostenermittlung nach Bauteilen bis in die 2. Ebene oder nach Gewerken. Mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse und einem bepreisten LV werden die Kosten genauer erfasst.

Der Toleranzrahmen im Bereich der Kostenschätzung ist noch relativ hoch. Gerichte akzeptieren in dieser Phase im Allgemeinen sogar Überschreitungen von bis zu 30 %. Erst mit zunehmendem Baufortschritt steigen die Anforderungen an die Genauigkeit der Berechnungen, die bei der Kostenberechnung mit mindestens 15 % bis 25 % als Toleranzrahmen anerkannt und als zulässig erachtet werden.

Im Laufe der Planungen ergaben sich notwendige Maßnahmen, die im Bauvorhaben hinzugefügt werden mussten, um ein zukunftsfähiges, nachhaltiges und vor allem wartungsarmes Gebäude zu errichten.

Insgesamt ergeben sich im Rahmen der weiteren Kostenfortschreibung Mehrkosten in Höhe von 96.706,16 € im Vergleich zur bereinigten Summe der Kostenberechnung (228.776,16 € im Vergleich zur nicht bereinigten Summe). Begründungen für die Veränderungen liegen in folgenden Punkten:

1. Lage des Gebäudes auf dem Grundstück:

Das Gelände für den Neubau weist eine Höhendifferenz von ca. 1,50 m auf. Das Gebäude schiebt sich in das Gefälle des Geländes und fügt sich somit in die Nachbarbebauung ein. Dadurch sind keine aufwändigen Mauerabgrenzungen oder Zäune mit Höhenanpassungen zu den Nachbargrenzen erforderlich, um eventuelle Differenzen auszugleichen.

Dieses Anpassen des Gebäudes an die Höhenentwicklung des Grundstückes setzt voraus, dass sich das Innere des Gebäudes ebenfalls dem Geländeverlauf anpasst.

Drei Bodenplatten, die über zwei Rampen miteinander verbunden sind, treppen das Gebäudeniveau von der Hünenborgstraße in Richtung Osten ab. So entstehen drei Ebenen, die über die Rampen barrierefrei miteinander verbunden werden.

Bedingt durch diese verschiedenen Niveaus ist weiter eine größere Fläche für den Erschließungs-/Flurbereich erforderlich, was den m³ umbauten Raum vergrößert.

2. Grundstück/Bodenbeschaffenheit:

Im Bodengutachten wurde festgestellt, dass sich unter der Oberbodenzone mit einer Stärke von 0,20 bis 0,70 m eine Kalkmergelformation befindet. Diese wurde vom Bodengutachter als dicht bis sehr dicht bewertet. Für das Bauvorhaben bedeuten diese Bodeneigenschaften eine geringe Verdichtungsfähigkeit, keine Versickerungsmöglichkeit und eine große Frostempfindlichkeit.

Es wurden daraufhin besondere Vorkehrungen mit Sperren und Dämmebenen für die vertikalen und horizontalen Abdichtungen der Sohle und der Fundamente, insbesondere für die Rohrdurchführungen vorgenommen.

Nach dem Bodenabtrag bis auf 1,00 m Tiefe unter OKFF musste eine Auffüllung aus einer Vorabsiebung von ca. 0,60 m hergestellt werden. Dabei war wegen der Höhendifferenz des Oberbodens von ca. 1,50 m auf dem Grundstück zonal ein Mehraushub durch Füllbeton zu ersetzen.

Der abgetragene Oberboden konnte wegen seiner Durchmischung mit Klippmaterial nicht als Füllmaterial wieder verwendet werden. Der Boden musste abgefahren werden und wurde durch Sand- und Oberboden ersetzt.

Das Gebäude muss wegen der Bodeneigenschaften vor den bodentiefen Fenstern zusätzlich gegen Eindringen von Feuchtigkeit mit ACO-Drainrinnen geschützt werden.

3. Luft-Wasser-Wärmepumpe:

Um erneuerbare Energien zu nutzen, kommt eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz, (siehe Vorlage Nr. 235/15).

Die Pumpe steht außerhalb des Gebäudes, da das Gerät zu groß ist, um einen Raum im Inneren des Gebäudes dafür vorzusehen. Der Standort außerhalb des Gebäudes bedingt aber eine hochwertige Ausführung des Gerätes. Zusätzliche Kosten entstehen dadurch für folgende Maßnahmen:

- Edelstahlummantelung
- Zusätzliches eigenes Fundament
- Zusätzliche Einhausung durch Geräuschentwicklung der Pumpe
- Längere Zuleitungen vom Technikraum zum Außenstandort

Laut Stellungnahme der Kreisverwaltung zur Baugenehmigung muss die Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpe körperschallisoliert auf einem eigenen Be-

tonfundament erfolgen. Aufstellung und Betrieb müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Wärmepumpe ist so auszurüsten und zu betreiben, dass der Betrieb keine tonhaltigen und/oder impulshaltigen Geräusche im Sinne der TA Lärm aufweist.

4. Raffstore-Anlagen:

Raffstore-Anlagen sind keine notwendigen Ausstattungselemente in einer Kindertageseinrichtung. Lediglich die Ruheräume müssen verdunkelt werden können. Jedoch ist der winterliche und sommerliche Wärme- und Sonnenschutz mit zu betrachten. So werden das Raumklima und der Energieverbrauch der Heizungsanlage in der Kindertageseinrichtung deutlich durch den Einsatz von Raffstore-Anlagen verbessert.

Auch aus den Erfahrungen an bestehenden Kita-Einrichtungen aus den 70-er Jahren (durch das Hochbauamt erstellte baufachliche Stellungnahmen zu anstehenden Baumaßnahmen) wird immer wieder das Thema der Nachrüstung von Sonnenschutzanlagen und deren Notwendigkeit angesprochen.

Aus diesen Erfahrungswerten heraus wurde festgelegt, den Kita-Neubau Thieberg bereits jetzt mit Verschattungsmöglichkeiten auszurüsten.

Die Raffstoreanlagen werden mit Motoren ausgestattet, die automatisch bei Sonneneinstrahlung den Sonnenschutz herunter fahren lassen.

5. Lichtdach:

Durch die kompakte Struktur des Gebäudes liegt der langgestreckte Flur mit relativ niedrigem Deckenbereich mittig im Gebäude. Um dem Raum mehr Höhe zu geben und eine zusätzliche Belichtungsmöglichkeit durch natürliches Licht zu schaffen, wurde im Flurbereich ein Lichtdach angeordnet.

6. Stellplatzanlage für die Kita:

Im Rahmen der Baugenehmigung müssen für die Dreigruppen-Kindertageseinrichtung 3 Stellplätze gemäß § 51 BauO NRW nachgewiesen werden.

Die Praxis an Kindergärten zeigt, dass diese 3 Stellplätze nicht ausreichend sind. Es werden daher 5 Stellplätze einschl. eines Behindertenstellplatzes gebaut.

7. Planungsleistungen:

Bei der Aufstellung der Kostenschätzung im Rahmen der Vorentwurfsplanung war geplant, alle Planungsphasen in Eigenleistung der Stadt Rheine auszuführen.

Die Kündigung des bisherigen Bauleiters und die Neubesetzung der Stelle als Halbtagsstelle ab Oktober 2015 führte dazu, dass die Architektenleistungen für Teile der Ausführungsplanung, die Vorbereitung der Vergabe (Erstellung der Leistungsverzeichnisse) und Mitwirkung bei der Vergabe durch das externe Büro Achterkamp erbracht wurden.

Die Objektüberwachung (Bauleitung) sollte nach wie vor durch den Hochbau der Stadt Rheine erbracht werden. Das Flüchtlingsthema führte dazu, dass die hausinterne Bauleitung bei der Erstellung der Flüchtlingsunterkünfte eingesetzt wurde. Somit wurden auch die Planungsleistungen der Bauleitung an das extern beauftragte Architekturbüro vergeben.

Die Kosten für diese kompletten externen Planungsleistungen entstanden somit zusätzlich zur Kostenschätzung.

8. Kosteneinsparungen:

In einigen Gewerken kam es zu Kosteneinsparungen u.a. durch effizientere Ausführungsplanungen oder im Rahmen der Vergabe, bzw. Kostenverschiebungen zwischen den Gewerken. In der Kostengruppe 500 Außenanlagen erfolgt eine Förderung der Maßnahme in der Ausführung mit 24.000 € und in der Planung mit 2.108,97 €.

Kostenfortschreibung:

Die Kosten werden nach derzeitiger **Kostenprognose** für die gesamte Baumaßnahme bei **1.201.979,74 €** liegen. Dieses bedeutet Mehrkosten nach derzeitigem Stand in Höhe von 228.776,16 € gegenüber der Kostenberechnung von Mai 2015.

Im Vergleich zur Kostenschätzung vom Juni 2014, die auch im Haushaltsplan veranschlagt wurde, liegen die Mehrkosten bei rund **232.000 €**.

Die Grundsatzentscheidung, als Investor aufzutreten, ist unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen und der Aufwendungen für den Zeitraum von 20 Jahren auch bei dem derzeitigen Kostenstand für den Haushalt der Stadt Rheine finanztechnisch günstig.

Die Mehrkosten sollen aus dem Budget „Unterbringung Flüchtlinge, Budget/Kostenstelle 5202-600“ als zusätzlich erforderliche überplanmäßige Mittel bereitgestellt werden. Gem. Ziffer 5.2 der Rahmenleitlinie „Ausführung des Haushaltsplans“ ist dieser Betrag erheblich. Es ist deshalb ein Ratsbeschluss für die überplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Kostenfortschreibung