

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0018/WP17-1
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	21.09.2015
		Verfasser:	E 26/00
Baumaßnahmen im Rahmen des KiTa-U3-Ausbaus KiTa Händelstraße 10 - Neubau 5 Gruppen Entwurf, Kostenberechnung und Baubeschluss			
Beratungsfolge:		TOP:	
Datum	Gremium	Kompetenz	
19.11.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:**1. Beschlussvorschlag für den Planungsausschuss:**

Nach Kenntnisnahme sowie Empfehlung durch den Kinder- und Jugendausschuss (18.03.15) und der Bezirksvertretung Mitte (24.03.15) fasst der Planungsausschuss aufgrund der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung den Baubeschluss für den Neubau der KiTa Händelstraße.

finanzielle Auswirkungen Gebäude

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschrie -bener Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschrie -bener Ansatz 2016 ff.	Gesamt bedarf (alt)	Gesamt bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	3.170.000	0	396.200	3.170.000	3.566.151
Ergebnis	0	-3.170.000	0	-396.200	-3.170.000	-3.566.151
+ Verbesserung / - Verschlechterung	-3.170.000		-396.000			
	Deckung ist gegeben aus HJ 2014		*Deckung wird durch Mittelverlagerung aus anderen Investitionsmaßnahmen des WPL sichergestellt			

*Erläuterungen: Die Unterdeckung in Höhe von 396.000 € kann durch Mittelverlagerungen aus anderen Investitionsmaßnahmen des WPL in das ursprüngliche Gesamtbudget für den U3-Ausbau aufgefangen werden

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschrie -bener Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschrie -bener Ansatz 2016 ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	225.800	0	9.384.900
Abschreibungen	0	0	0	84.200	0	3.479.700
Ergebnis	0	0	0	-310.000	0	-12.864.600
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		-310.000			
	keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung wird im WPL 2017 ff sichergestellt			

finanzielle Auswirkungen Inventar

Inventar: feste Einbauten, loses Mobiliar und Außenspielgeräte

Investive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschrie -bener Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2016 ff.	Gesamt bedarf (alt)	Gesamt bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	188.498	1* 188.498	0	0
Ergebnis	0	0	188.498	188.498	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben über 5-060101-800-00100-810-1; 78350000 und 5-060101-800-00900-900-1; 78310000			

1* 78.498 Festwert feste Einbauten + 35.000 € für Außenspielgeräte + 75.000 € für loses Mobiliar (Festw.)

**Inventar: Beschaffungen feste Einbauten
(Kinderspülen, Küche, Teeküche, Garderoben, Wickel-Wasch- Kombination)
78.498 € sowie loses Mobiliar 75.000 €**

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2015	Fortgeschrie -bener Ansatz 2015	Ansatz 2016 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2016 ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekosten ab 2018
Ertrag	0	0	0	2* 76.749	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	3* 4.000
Abschreibungen	0	0	0	1* 153.498	0	0
Ergebnis	0	0	0	-76.749	0	-4.000
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		-76.749			
	Deckung ist gegeben, ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben über 5-060101-800-00100-810-1; 78350000 i.V.m. 1-060101-800-4; 52560000			

1* 100% Aufwand für Festwert feste Einbauten 78.498 € + loses Mobiliar 75.000 € bei SK 2560000

2*. 50% Ertrag bei Sachkonto 45810000

**3* Unterhalts- / Reparaturaufwand sowie Aufwand für Ersatzbeschaffungen im Festwert
Einrichtung jährlich 4.000 € ab 2018**

Erläuterungen:

Mit Vorlage E 26/0018/WP17 wurde die vorliegende Planung durch die Bezirksvertretung Mitte in der Sitzung vom 18.03.15 und durch den Kinder- u. Jugendausschuss in der Sitzung vom 24.03.15 zur Kenntnis genommen und dem Planungsausschuss zur Baubeschlussfassung empfohlen.

Dieser hat in seiner Sitzung vom 26.03.15 die Vorlage zurückgestellt und in der nachfolgenden Sitzung am 07.05.15 nicht behandelt. Sie wird daher hiermit erneut zur Beratung vorgelegt.

Angepasst wurden in Abstimmung mit dem Finanzdezernat die der Kostenmietberechnung zugrunde gelegten aktuellen Parameter sowie die Darstellung der „aktivierten Eigenleistung“ des E26, um die Kostendiskussion transparenten und nachvollziehbarer zu machen.

Ausgangslage:

Zur Deckung des Bedarfes an U3 Betreuungsplätzen ist mit Beschluss des KJA vom 29.11.2011 die Verwaltung mit der Vorbereitung von Neubau-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen für Kindertagesstätten beauftragt worden.

Mittlerweile sind mit Ausnahme des hier vorgestellten Projektes sämtliche bereits beschlossene Maßnahmen der ersten Planungsstufe in der Realisierung (5 Projekte) begriffen oder bereits fertiggestellt (14 Projekte).

Mit der Kindertagesstätte Händelstraße wird eine innenstadtnahe Neubaumaßnahme vorgestellt, die 5-gruppig im Bereich der GGS Kronenberg errichtet werden soll. Hierzu ist ein Teilabriss der leerstehenden Klassenraumtrakte, wie aus der Anlage hervorgehend, notwendig.

Um die noch offene mittelfristig geplante Verwertung/ Weiterentwicklung des Gesamtgrundstückes für andere Zwecke nicht zu erschweren, was es notwendig im Planungsprozess die eigenständige Erschließung des Grundstückes sicher zu stellen.

Zurzeit steht das Gelände Kronenberg unter dem besonderen Fokus der Flüchtlingsunterbringung. Das Gebäude wird seit März 2015 bis voraussichtlich März 2016 als Flüchtlingsunterkunft zwischengenutzt. Der Beginn der Neubaumaßnahme muss daher um den Zeitraum der Flüchtlingsunterbringung zurückgestellt werden.

KiTa Neubau Händelstraße:

Im Rahmen des Gesamtbudgets für den U3-Ausbau waren für die Maßnahme bisher 3.170.000,- € auf Basis der noch oberflächlichen Planungstiefe des Kostenrahmens (Kostenkennwerte je Gruppe + Teile der LPH 1 HOAI, „Grundlagenermittlung“ ohne konkrete Planung) vorgesehen.

Nach weiteren vertieften Kenntnisständen der LPH 3 HOAI schließt die „Entwurfsplanung“ (siehe hierzu auch Anlage Kostensicherheit durch Planungstiefe) ab mit der Vorlage der Kostenberechnung i.H.v.rd. 3.566.000,- €.

Hierin sind zusätzlich (und im Gegensatz zu Entscheidungsvorlagen bis Ende 2013)

- die Baukostensteigerungen i.H.v. 2,0% pro Jahr bis zur Fertigstellung der Maßnahme in 2017 mit rd. 133.500,- € sowie
- die Kosten für die Bauherrenleistungen des Projektmanagements (pauschal Projektleitung mit 2% der Gesamtbaukosten ~65.100,- € ohne Index und Projektsteuerung mit pauschal 3,5% der Gesamtbaukosten ~113.900,- €) enthalten.

Aktiviert Eigenleistung des E26:

Bis Ende 2014 wurden in den Vorlagen zum Baubeschluss nur die externen Honorarkosten ausgewiesen.

Dieser Ausweis erfolgte regelmäßig für Planungsleistungen im Hochbau und in der Technischen Gebäudeausrüstung, da hier sämtliche Leistungen an externe Architekten und Ingenieure beauftragt wurden.

Projektsteuerungskosten wurden nur dann ausgewiesen, wenn sie extern beauftragt wurden.

Die Personalkosten für interne Leistungen wurden nicht transparent gemacht und über den konsumtiven Haushalt finanziert.

In Abstimmung mit der Finanzsteuerung sollen die internen Leistungen des Gebäudemanagements (Personaleinsatz) für ein Bauvorhaben transparent gemacht, im Projektbudget berücksichtigt und als Teil der Herstellungskosten aktiviert und investiv finanziert werden.

Der Personaleinsatz und die damit verbundenen Kosten fallen bei jedem Vorhaben unabweisbar an, sind den jeweiligen Vorhaben eindeutig und unmittelbar zuzuordnen und angemessen.

Mit dieser Neuerung werden erstmals die internen Kosten für die Leistungen der Projektleitung und – Steuerung ausgewiesen; diese werden in anderen Städten überwiegend noch nicht transparent dargelegt und nicht im Baubudget berücksichtigt!

Interne Leistungen werden zukünftig gemäß des Prinzips der Transparenz und Vollständigkeit (Haushaltsklarheit und –wahrheit) in das Projektbudget eingerechnet.

Bei interner Erbringung durch E26 fallen für die Stadt die Kosten der Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %) nicht mehr an.

Weitere Kostenbetrachtung:

Projektrisiken (sonst pauschal gem. Leitfaden FinMin NRW etwa 5%) wurden - wie bisher üblich - nicht eingepreist.

Dies jedoch entspricht nicht mehr den zukünftigen Forderungen an ein kostenstabiles kommunales Bauen und sollte zukünftig zwingend erfolgen (s. Empfehlungen der „Reformkommission Hochbau“ aus 07/2015).

In der Kostenberechnung sind des Weiteren nicht enthalten die Kosten für baukonstruktive Einbauten u. lose Möblierung sowie Außenspielgeräte, da diese mit rund 188.000,- € bei FB 45 etatisiert werden.

Die reinen „Bauwerkskosten“ (= KG 300-400, Hochbau und Technische Ausrüstung) bewegen sich mit 1.734,- EUR/m² BGF - verglichen mit bereits realisierten KiTa-Neubaumaßnahmen der Stadt Aachen und ähnlichen Bauten anderer Kommunen (siehe Bericht der Betriebsleitung „KiTa-Kostenberichtes“) - im üblichen Bereich und liegen gemessen an der Kostenstatistik des BKI (Baukosten-Informationssystem) der Architektenkammern trotz hoher architektonischer Qualität nur leicht über dem Durchschnitt (siehe auch nachfolgende Grafik mit Durchschnittswerten u. –spannen gebauter Objekte gehobener Ausstattung des BKI 2014).

Kindergärten,
nicht unterkellert,
hoher Standard

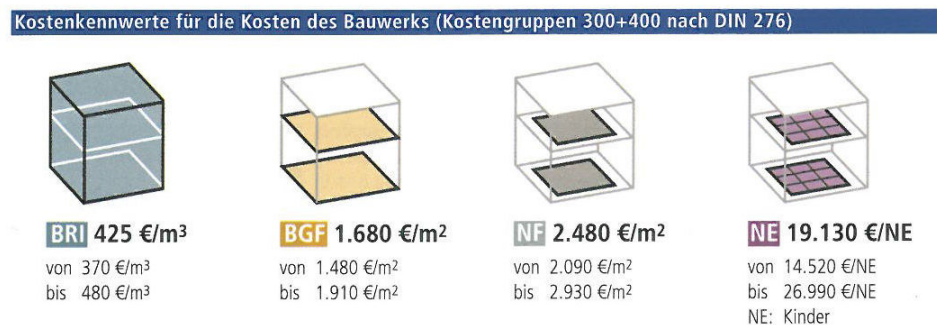


Abb.: Auszug Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern 2014 (Kostenkennwerte)

Die Kostendifferenz gegenüber dem Kostenrahmen ergibt sich hauptsächlich aus nicht beeinflussbaren, grundstücksspezifischen Umständen (= „bauwerkskosten-fremden“ Bestandteilen). Dabei handelt es sich um die aufwändigen Freimachungs-/ Erschließungs- und Gründungsarbeiten auch unter Berücksichtigung einer eigenständigen potenziellen Weiterentwicklung und damit verbundener Anschlussprobleme (notwendige Streckenführung für Wasser, Fernwärme, Energie und insbesondere Abwasser).

Bereits in dem intensiv geführten Prozess der Entwurfsplanung wurden daher zahlreiche kostensenkende Maßnahmen mit dem Ziel der Kosteneinsparung durchgesetzt, die im Folgenden exemplarisch genannt werden:

- Flächenreduzierung (VF, NF)
- Wegfall aufwändiger Prismenformen in der Dachfläche
- Vereinfachung der Fassade: WDVS + Metall-Screen EG (gleichzeitig Sonnenschutz) an Stelle von HPL-Fassade („High Pressure Laminates“ = Hochdruck-Laminatplatten)
- Vereinfachung Ausbau (keine Glas-Gruppeneingangsanlagen, einfache Oberflächen, etc.)
- Optimierung Konstruktion (Schottenbauweise), auch um die Pfahlgründung wirtschaftlich zu gestalten

Weitere Senkungen der Investitionskosten sind nur auf Kosten der Qualitäten, bzw. der Nachhaltigkeit möglich und wirken sich nachteilig auf die Lebenszykluskosten (Instandhaltung- / setzung, Primärenergiebedarf) aus!

Aus den Erkenntnissen der größeren Planungstiefe im Rahmen der Entwurfsplanung, den grundstücksbedingten Mehrkosten sowie der erstmaligen Berücksichtigung der „aktivierten Eigenleistung“ (Bauherrenleistungen des E26) innerhalb des Gesamtbudgets ergibt sich ein Finanzierungs-Bedarf von rd. 396.000,- €.

Kostenübersicht:

1. Investitionskosten:

Investitionskosten Gebäude etatisiert bei E 26 (Kostenberechnung)	ger. 3.566.000,-- €
Investitionskosten Inventar etatisiert bei FB 45	ger. 188.000,-- €

2. Folgekostenberechnung Gebäude:

Kostenmiete p.a.	149.119,-- €	neu
Kostenmiete pro qm NGF= 11,52 €		
Betriebskosten p.a	38.000,-- €	neu
Jährliche Folgekosten	187.119,-- €	neu
Davon Afa	59.400,-- €	

3. Folgekostenberechnung Feste Einbauten:

Fortgeschriebener Ansatz 2016 ff	76.749,-- €
Jährliche Folgekosten ab 2019	4.000,-- €

Einbindung in den Wirtschaftsplan

Für 2014 wurden insgesamt Planungsmittel in Höhe von 572.000,- € bereitgestellt. Für 2015 sind die restlichen Mittel in Höhe von rd. 2.994.000,- € zur Verfügung gestellt.

Nicht enthalten in diesem Budget sind die Kosten für baukonstruktive Einbauten u. lose Möblierung sowie Außenspielgeräte Die Unterdeckung in Höhe von 396.000,- € kann innerhalb des Gesamtbudgets für den U3-Ausbau aufgefangen werden.

Anlage/n:

Anlage 1 – Projektbeschreibung

Anlage 2 – Kostensicherheit durch Planungstiefe