

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0018/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Finanzsteuerung		AZ:	
Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Datum:	14.11.2014
		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	
18.03.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	
24.03.2015	KJA	Anhörung/Empfehlung	
26.03.2015	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:**1. Beschlussvorschlag für die Bezirksvertretung Mitte:**

Die Bezirksvertretung Mitte nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss den Baubeschluss zum Neubau KiTa Händelstraße entsprechend der Vorlage zu fassen.

2. Beschlussvorschlag für den Kinder- und Jugendausschuss :

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss den Baubeschluss zum Neubau KiTa Händelstraße entsprechend der Vorlage zu fassen.

3. Beschlussvorschlag für den Planungsausschuss:

Nach Kenntnisnahme und Empfehlung durch den Kinder- und Jugendausschuss und der Bezirksvertretung Mitte 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		3.170.000	0	396.200	3.170.000	3.566.151
Ergebnis		- 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 Mittelverlagerungen 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.	Folgekos- ten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	285.800	0	11.863.300
Abschreibungen	0	0	0	84.200	0	3.479.700
Ergebnis	0	0	0	- 370.000	0	-15.343.000
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		-370.000			
	keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung wird im WPL 2017 ff. zuschussneutral für den Haushalt sichergestellt			

finanzielle Auswirkungen Inventar

Inventar: feste Einbauten, loses Mobiliar und Außenspielgeräte

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	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.	Fortgeschrie- -bener 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 52560000

2* ..50% Ertrag bei Sachkonto 45811000

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

Erläuterungen:**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 im fortgeschrittenen Planungsstadium/ in der Realisierung (10 Projekte) begriffen oder bereits fertiggestellt (9 Projekte).

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

Die mittelfristig geplante Verwertung des Gesamtgrundstückes der momentan noch durch die Grundschule u. als Auslagerungsstandort für U3 Maßnahmen genutzten Schulbauten, erschwert die zukunftsfähige Erschließung des Objektes (räumlich wie technisch) kostenrelevant.

Zurzeit steht das Gelände Kronenberg unter dem besonderen Fokus der Flüchtlingsunterbringung. Nach provisorischer Herrichtung wird das Gebäude aktuell ab März 2015 bis voraussichtlich Mitte 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 des Kostenrahmens (Kostenkennwerte je Gruppe + Teile der LPH 1 HOAI, „Grundlagen-ermittlung“ ohne konkrete Planung) vorgesehen.

Die Baukosten betragen nach Abschluss der LPH 3 HOAI „Entwurfsplanung“ (siehe hierzu auch Anlage Kostensicherheit durch Planungstiefe) und darauf resultierender Kostenberechnung rd. 3.566.000,- €.

Hierin sind mit rd. 133.500,- € die Baukostensteigerungen (Indexierung) in Höhe von 2,0% pro Jahr bis zur Fertigstellung der Maßnahme in 2017 enthalten.

Die Kosten für die Bauherrenleistungen des Projektmanagements (Projektleitung mit 2% der Gesamtbaukosten (~65.100,- €) ohne Index und Projektsteuerung mit 3,5% der Gesamtbaukosten (~113.900,- €) ohne Index wurden gem. des Prinzips der Transparenz und Vollständigkeit dargestellt und eingerechnet.

Projektrisiken (sonst pauschal gem. Leitfaden FinMin NRW etwa 5%) wurden nicht eingepreist. In der Kostenberechnung nicht enthalten sind die Kosten für baukonstruktive Einbauten u. lose Möblierung sowie Außenspielgeräte, da diese mit rund 188.000,- € bei FB 45 etatisiert werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mit dem Ziel der Kostenreduzierung zahlreiche kostensenkende Maßnahmen berücksichtigt:

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

Durch Probebohrungen wurde festgestellt, dass der problematische Baugrund kostenintensive Pfahlgründungen erforderlich macht, welche auf das notwendige Maß optimiert wurden.

Diese und andere Erkenntnisse und Notwendigkeiten aus der größeren Planungstiefe im Rahmen der Entwurfsplanung, sowie die erstmalige Berücksichtigung der Projektmanagementkosten des E26 innerhalb des Gesamtbudgets ergeben einen Finanzierungs-Mehrbedarf von rd. 396.000,- €. Die reinen Baukosten (KG 300-400) bewegen sich mit 1.734,- EUR/m² BGF - verglichen mit vorangegangenen KiTa-Neubaumaßnahmen - im üblichen Rahmen.

Gem. Baukosten-Informationssystem (BKI) der Architektenkammer NRW schwanken die Kosten der Kostengruppe 300 und 400 zwischen 1.376,- und 1.759,- EUR (Stand: I. Quartal 2011, nach 2014 hochgerechnet mit 2% jährl. 1.458,- bis 1.864,- EUR).

Mehrkosten ergeben sich hauptsächlich durch die aufwändigen Freimachungs-/ Erschließungs- und Gründungsarbeiten auch unter Berücksichtigung des zukünftigen Abgangs des Restgrundstückes und damit verbundener Anschlussprobleme (Wasser, Fernwärme, Energie und insbesondere Abwasser).

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	222.568,-- €
Betriebskosten	36.660,-- €
Jährliche Folgekosten	259.228,-- €
Davon Afa (in Kostenmiete enthalten)	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 zu stellen. 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