

Federführung: Bauamt	Datum: 07.10.2020
Sachbearbeiter: Sonja Widmann	AZ: 461.50:Errichtung
	Gebäude In der Hälde 31

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	17.11.2020	öffentlich	Kenntnisnahme

Gegenstand der Vorlage
Kindertagesstätte Hälde
- Anerkennung der Schlussrechnung

Sachverhalt:

Nachdem im Februar 2017 die Baugenehmigung erteilt wurde, konnte im Frühjahr 2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Ursprünglich wurde das Gebäude für eine Kita-Nutzung im UG und EG und drei Wohnungen im 1. und 2. OG geplant und ausgeführt.

Im Oktober 2018 zog die erste Kleinkind-Gruppe im UG der Kita ein, das EG ging im Januar 2019 in Betrieb. Allerdings wurde schnell klar, dass noch weitere Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung benötigt werden. Aus diesem Grund wurden die drei Wohnungen im 1. und 2. OG nachgerüstet, so dass diese im Oktober 2019 ebenfalls für die Kinderbetreuung mitgenutzt werden konnten.

Für den Neubau sind Kosten in Höhe von ca. 3.696.000 € entstanden. Hierbei handelt es sich um prognostizierte Kosten, da noch ein paar Schlussrechnungen ausstehen, aber bereits in der Endsumme mitberücksichtigt wurden. Die ursprüngliche Kostenberechnung in Höhe von 3.390.000 € (2.445.000 € für die Kita mit Außenanlagen und 945.000 € für die Wohnungen) wird somit insgesamt um ca. 300.000 € brutto (ca. 9%) überschritten.

Die Mehrkosten resultieren größtenteils aus folgenden Punkten:

1. Wegen der Nichtzustimmung des Nachbarn zum ursprünglichen Verbaukonzept (und Rückverankerung) und aus geologischen Gründen erhöhten sich die Kosten für den Verbau um rund 55.000 €.
2. Da der vorhandene Hausanschluss Strom für die Kita nicht ausreichend war, musste eine neue Trasse vom Verteiler bei der Bahnstrecke gegraben werden - Mehrkosten beim Aushub und Verfüllung in Höhe von 25.000 €.
3. Aufgrund der Geologie musste die Fundamentierung verstärkt werden als ursprünglich geplant - Mehrkosten hier ca. 10.000 €.
4. Der Ansatz in der Kostenberechnung für die Schlosserarbeiten war zu gering. Zusätzlich ging nur ein Angebot mit teils deutlich überhöhten Preisen ein. Die Ausschreibung wurde aufgehoben und mit dem Bieter verhandelt, dass er nur Teilleistungen davon ausführt - Mehrkosten in Höhe von 35.000 €.
5. Für die Aluminium-Metallfassade ging ebenfalls nur ein Angebot mit erhöhten Preisen ein. Hier wurde der Auftrag mit rund 25.000 € über der Kostenberechnung erteilt.

6. Bei den Außenanlagen hat sich die Außenspielfläche auf die doppelte Fläche erhöht, da hier Bereiche außerhalb der beiden Grundstücke mit einbezogen wurden um den sechs Gruppen in der Einrichtung gerecht zu werden. Dadurch haben sich hier die abgerechneten Kosten um rund 130.000 € gegenüber dem Ansatz in der Kostenberechnung erhöht.
7. Bei den Baunebenkosten war der pauschale Ansatz zu gering gewählt, u.a. waren keine Betriebskosten während der Bauzeit angesetzt. Zusätzlich musste ein aufwändigeres Geologisches Gutachten eingeholt werden mit geologischer Begleitung während der Verbauarbeiten.

Für die Nutzungsänderung der Wohnungen zur Kita-Betreuung sind weitere Kosten in Höhe von ca. 300.000 € entstanden. Die Kostenberechnung lag bei 315.000 €. Unter anderem wurde eine weitere Fluchttreppe gefordert, die Türen mussten jeweils mit einem Fingerklemmschutz nachgerüstet werden und es wurden weitere Einrichtungsgegenstände für die Gruppenräume, Garderoben und Bäder erforderlich. Zusätzlich mussten die Flucht- und Rettungswege mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet werden. Auch die Fluchttreppe bekam eine Beleuchtung und die Räume werden mit funkvernetzten Rauchmelder überwacht und mit Leuchten versehen. Trotz der entstandenen Mehrkosten stellt die Umnutzung der Wohnungen gegenüber einer Containerlösung die günstigere Variante dar. Eine vergleichbare Containeranlage für eine zweigruppige Einrichtung kostet für eine Nutzungsdauer von 30 Monaten rund 500.000 €. Bei einer Verlängerung über die 30 Monate hinaus kommen ca. 8.000 €/Monat hinzu.

Somit sind Gesamtkosten für den Neubau sowie für die Umnutzung der Wohnungen in Höhe von ca. 3.996.000 € entstanden. Stand heute ist noch eine Abrechnungssumme in Höhe von ca. 200.000 € zum Thema „doppelhäuptige Schalung“ mit der Fa. Grötz strittig. Hierzu gibt es unterschiedliche Auffassungen, ob die doppelhäutige Schalung nach Wandfläche (Sicht der Gemeinde) oder Ansichtsfläche (Sicht der ausführenden Firma) anzurechnen ist.

Für einen künftigen Verkauf der Wohnungen wurde ein Verkaufspreis in Höhe von 3.750€/m² Wohnfläche im Jahr 2016 festgelegt. Hieraus würde sich ein Verkaufserlös in Höhe von 1,2 Mio € ergeben. Da jedoch seit 2016 die Immobilienpreise stark gestiegen sind kann von einem deutlich höheren Verkaufspreis ausgegangen werden.

Für den Kita-Bau bekam die Gemeinde Hemmingen eine Förderung in Höhe von 360.000 €.

Beschlussvorschlag:

Die Schlussrechnung für die Kita Hälde wird zur Kenntnis genommen.

Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgte über das Produktsachkonto I 240037 7871001, Kita Hälde.

Letzte Beratung:

Anlagenverzeichnis:

1. Kostenaufstellung Kita Hälde, Stand Oktober 2020
2. Kostenaufstellung für die Nutzungsänderung der Wohnungen in Kita-Nutzung, Stand Oktober 2020