



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 274/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	22.01.2015			
Hauptausschuss	nein	26.01.2015			
Gemeinderat	ja	02.02.2015			

### Kosten- und Flächenvergleich von Kindergartenbauten

#### I. Beschlussantrag

Vor dem in dieser Vorlage dargestellten Hintergrund führt der Gemeinderat zeitnah eine Diskussion über die Programmflächen, die künftigen Kindergartenprojekten als Vorgabe zugrunde gelegt werden. Dies gilt auch bereits für die Kindergärten Talfeld und Rissegg.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Die Vorlage stellt einen Vergleich von Kindergärten in der Region bezüglich Flächen und Kosten dar, nachdem die geschätzten Kosten der Kindergartenprojekte Talfeld und Rissegg Diskussionen ausgelöst haben.

Im Ergebnis zeigt der Vergleich, dass die Kosten für die gebaute Flächeneinheit (€ pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche BGF) bei den Projekten der Stadt Biberach im üblichen Rahmen liegen. Das Argument, die Stadt Biberach baue zu teuer, bestätigt sich damit nicht.

Deutlich wurde im Flächenvergleich, dass die den Kindergärten Talfeld und Rissegg zugrunde liegenden Raumprogramme am oberen Ende der Vergleichsskala liegen und damit erheblich größer sind als die für einen Betriebserlaubnis erforderlichen Mindestflächenstandards und größer als die meisten der betrachteten Vergleichsprojekte. Vor diesem Hintergrund ist zusammen mit den Partnern, die Träger der Einrichtungen sind, zu entscheiden, ob und welche zusätzlichen, über den Mindeststandard hinausgehenden Raumerfordernisse für die pädagogischen Ansätze erforderlich sind.

## 2) Ausgangssituation

Die Kosten von einer Million € oder mehr pro Kindergartengruppe bei den beiden Kindergartenprojekten Talfeld und Rissegg haben Fragen und Diskussionen ausgelöst angesichts von Projekten in der Umgebung, die geringere Kosten aufweisen.

Diese Fragestellung hat das Hochbauamt aufgenommen und recherchiert, welche Raumprogramme zu welchen Kosten in der Region in der jüngsten Vergangenheit realisiert wurden bzw. sich in Planung und Bau befinden.

## 3) Vergleichbarkeit

Das Hochbauamt bezieht seine Baukosten-Kennwerte auf den m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche BGF. Das ist die tatsächlich gebaute Fläche in allen Geschossen. Berechnet werden die Baukosten samt Haustechnik, die Kostengruppen KGr 3 und 4. Auf diesem Vergleichswert baut auch der Baukosteninformationsdienst BKI auf, auf den wir uns bei Kostenprognosen und Kostenvergleichen beziehen.

Die Baunebenkosten KGr 7 ergeben sich weitestgehend zwangsläufig aus der HOAI, der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

Die Kosten für nichtöffentliche Erschließung (Teil KGr 2) und Außenanlagen (KGr 5) sind grundstücksabhängig und werden individuell geschätzt. Die Einrichtung (KGr 6) wird ebenfalls individuell betrachtet, je nachdem, ob eine vorhandene Einrichtung Ausstattung zum Teil mitbringt.

Das Grundstück (KGr 1) samt den Erschließungsbeiträgen (Teil KGr 2) wird vom Hochbauamt regelmäßig bezüglich der Kosten nicht betrachtet, da in der Regel bereits zur Verfügung stehend bzw. aus anderen Haushaltsabschnitten finanziert.

Die Erhebung und Analyse von Vergleichsprojekten ist nicht ganz einfach. Es gibt spezifische Merkmale und Unterschiede zwischen den Projekten, die einen direkten Vergleich über Kennwerte erschweren:

- Schlüsselfertige Ausschreibung: Die Baunebenkosten KGr 7 sind zum Teil oder weitgehend in den Baukosten enthalten und müssen nach einem Schlüssel unter Berücksichtigung des konkreten Verfahrens heraus gerechnet werden.
- Bezugszeitpunkt: Die Baukosten müssen wegen ständig steigender Baukosten mittels Index auf einen aktuellen Wert hochgerechnet werden.
- Bei Nennung von Gesamtkosten ist genau zu hinterfragen, welche Kostengruppen darin enthalten sind, ebenso ob die Zahlen Netto- oder Bruttowerte darstellen.
- Ausstattungen sind oft nicht vollständig berücksichtigt, wenn vorhandene Einrichtungen umziehen und Teile der Möblierung mitbringen.
- Außenanlagen sind stark grundstücksabhängig, in manchen Fällen sind Vergleichskosten auch nur unvollständig enthalten, wenn z. B. vorhandene Stellplätze mitbenutzt werden.
- Unterschiedliche Baugrundverhältnisse können besondere Gründungsmaßnahmen erfordern.
- Teilweise sind in den Objekte Räume enthalten, die anderen als Kindergartenzwecken dienen (z. B. Lager).

Die Darstellung zeigt, dass bei Vergleichen darauf zu achten ist, dass tatsächlich vergleichbare Größen zueinander in Relation gesetzt werden.

Beim Vergleich der verschiedenen Projekte wurde darauf geachtet, dass diese vergleichbare Basis durch Analyse der Projekte und Kostenangaben geschaffen wurde. Insofern ist es möglich, dass durch diese Herstellung der Vergleichbarkeit und Betrachtung lediglich der Kostengruppen 3 und 4 die in den Tabellen dargestellten Werte von veröffentlichten Gesamtkosten abweichen.

#### **4) Vergleichsobjekte**

Es werden neben unseren beiden Kindergartenplanungen Talfeld und Rissegg Projekte dargestellt, die von verschiedenen Beteiligten im Laufe der Diskussion eingebracht wurden bzw. vom Hochbauamt recherchiert wurden:

- Kindergarten Talfeld, 4 Gruppen, Träger ev. Kirche, in Planung
- Kindergarten Rissegg, 5 Gruppen, Träger kath. Kirche (3 Gruppen) und Landkreis Biberach (2 Gruppen Schulkindergarten Schwarzbachschule), in Planung
- Kinderkrippe Talfeld, 6 Gruppen, Träger Hospital Biberach, fertiggestellt 2012
- Kindergarten St. Josef Markdorf, 4 Gruppen (3 Kiga, 1 Krippe), Träger Stadt Markdorf, fertiggestellt 2013
- Kinderhaus Beimerstetten, 4 Gruppen (2 Kiga, 2 Krippe), Träger ev. Kirche, im Bau
- Kinderhaus Tettngang, 6 Gruppen (3 Kiga, 3 Krippe), Träger Stadt Tettngang, fertiggestellt 2014
- Kindergarten Ulm-Wiblingen, 3 Gruppen, Träger Stadt Ulm, fertiggestellt 2014
- Kindergarten St. Josef Baienfurt, 5 Gruppen (3 Kiga, 2 Krippe), Träger kath. Kirche, fertiggestellt 2013
- Kinderhaus Riedlepark Friedrichshafen, 8 Gruppen (6 Kiga, 2 Krippe), in Planung
- 3 von Drees und Sommer in der Projektsteuerung betreute Projekte im Raum Stuttgart, fertiggestellt

Einige weitere diskutierte Objekte aus der Umgebung sind Erweiterungen bestehender Einrichtungen bzw. mit Umbauten oder Sanierungen verbunden und damit mit dem Neubau einer kompletten Einrichtung bezüglich Kosten und Flächen nicht vergleichbar.

Die Vergleichsobjekte wurden bezüglich Kosten und Flächen aufbereitet in einer umfassenden Tabelle dargestellt. Um die Vergleichsergebnisse anschaulich zu machen, wurden Säulendiagramme erstellt, die im folgenden die textlichen Erläuterungen ergänzen und zusätzlich in der Anlage 1 zusammenfassend dargestellt sind.

Der Entwurf Kinderhaus Riedlepark Friedrichshafen ging aus einem Wettbewerb hervor. Das Raumprogramm des Wettbewerbs wurde zu dem jetzt vorliegenden und hier dargestellten Projekt reduziert, um die Baukosten zu verringern.

#### **5) Kostenvergleich pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche**

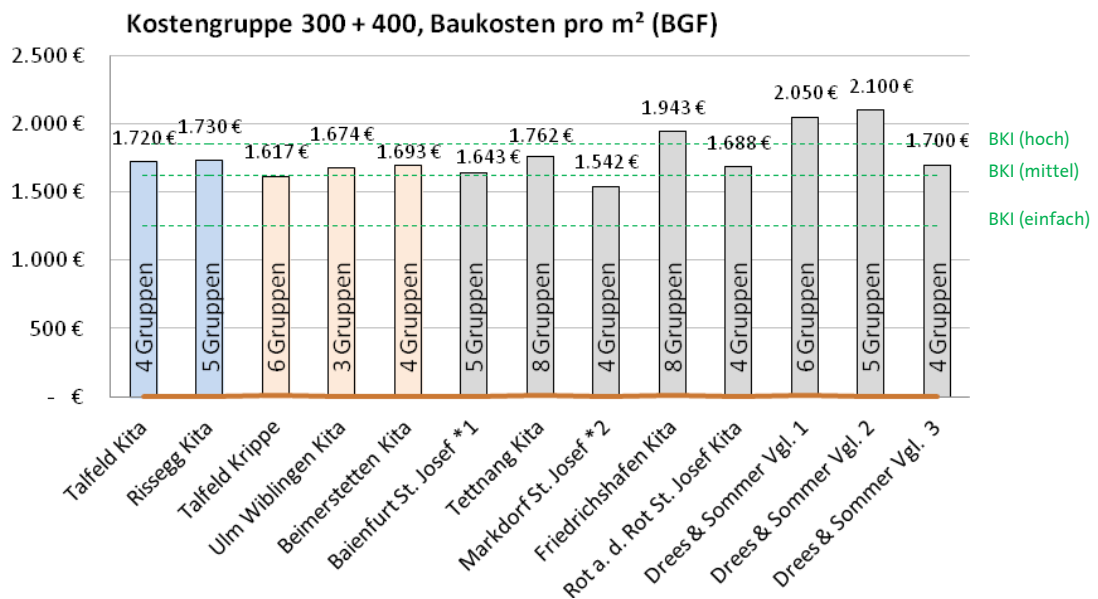
Verglichen werden die Baukosten, Kostengruppen 3 und 4, geteilt durch die tatsächlich gebaute Fläche der Gebäude, das ist die Bruttogeschossfläche, gerechnet über alle Geschosse. Das ergibt den Vergleichswert pro m<sup>2</sup> gebaute Fläche.

Der BKI errechnet in der Ausgabe 2014 für Kindergärten folgende Werte, jeweils bezogen auf die Region Ulm:

Mittlerer Standard 1.617 €/m<sup>2</sup> BGF

Hoher Standard 1.848 €/m<sup>2</sup> BGF

Die Vergleichsprojekte in der Region Ulm – Oberschwaben – Bodensee, die hier analysiert werden, liegen bei Werten von 1.542 €/m<sup>2</sup> BGF bis 1.943 €/m<sup>2</sup> BGF. Die von Drees und Sommer genannten Vergleichsprojekte in der Region Stuttgart weisen Werte von 1.700, 2.050 und 2.100 €/m<sup>2</sup> BGF auf. Der Kindergarten Talfeld ist berechnet mit 1.720 €/m<sup>2</sup> BGF, der Kindergarten Rissegg mit 1.730 €/m<sup>2</sup> BGF, jeweils in der Ausführung als Masivholzbau. Der Planungs- und Kostenstand für die beiden Kindergärten ist in separaten Vorlagen ausführlicher dargestellt.



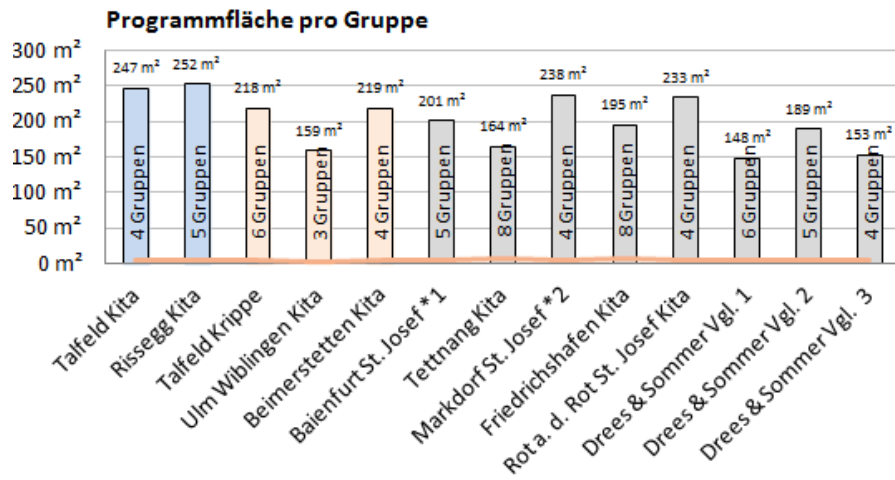
Mit diesem Vergleich wird deutlich, dass die Baukosten für die beiden in Planung befindlichen Kindergartenprojekte der Stadt Biberach absolut in einem mittleren Kostenrahmen liegen und dass hier nicht teurer gebaut wird als in anderen Gemeinden in der Region.

## 6) Vergleich Raumprogramm-Flächen

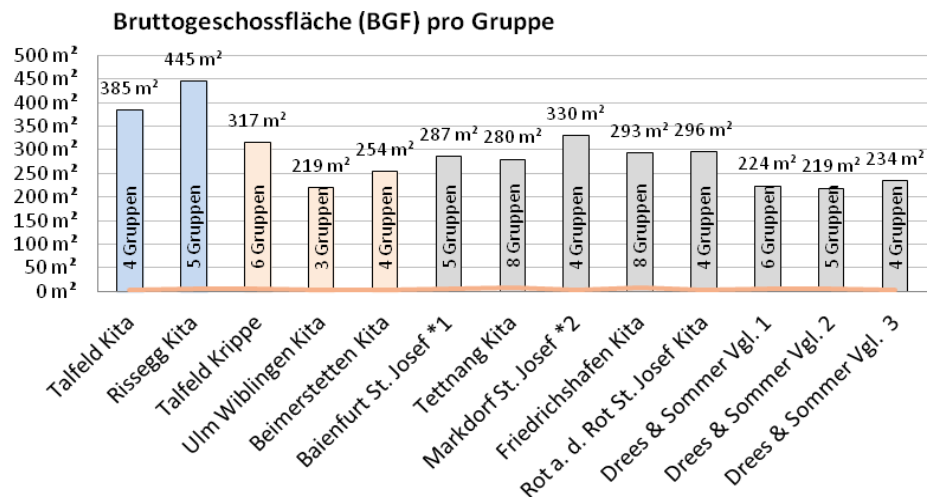
Der Kommunalverband Jugend und Soziales KVJS gibt ein Mindestraumprogramm für Kindertageseinrichtungen vor, das sich an der Betriebsform und dem Alter der zu betreuenden Kinder orientiert. Insofern kann nicht ein absoluter Wert als Mindestgröße pro Gruppe beziffert werden, dieser ist abhängig von den Rahmenbedingungen. Neben den Mindestanforderungen des KVJS für eine Betriebserlaubnis gibt es Empfehlungen des KVJS für den Bau von Kindertageseinrichtungen. Den Kindergartenträgern ist es natürlich unbenommen, ein größeres Raumprogramm zu realisieren.

Der Landesverbandes Katholischer Kindertagesstätten der Diözese Rottenburg-Stuttgart e. V. hat eigene Empfehlungen herausgegeben.

Die Programmflächen pro Gruppe der dargestellten Vergleichsprojekte liegen zwischen 148 m<sup>2</sup> und 252 m<sup>2</sup>. Die Kindergärten Rissegg (252 m<sup>2</sup>) und Talfeld (247 m<sup>2</sup>) liegen beide am oberen Ende (Platz 1 und 2) der Vergleichsskala:

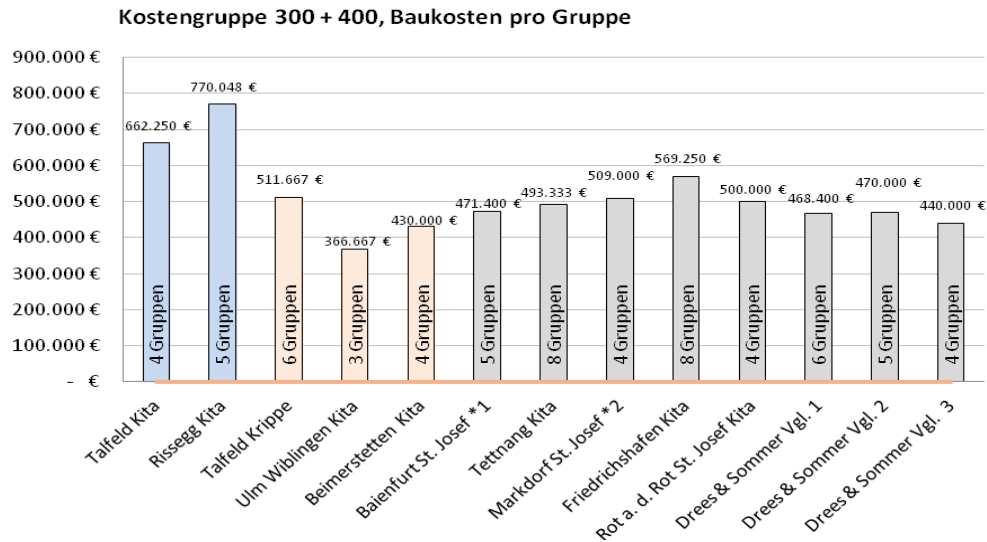


Zur Programmfläche der Einrichtungen kommen Neben-, Verkehrs- und Konstruktionsflächen hinzu. Diese sind entwurfs- und konstruktionsabhängig unterschiedlich, jedoch weitgehend proportional zur Programmfläche. In der Summe bildet sich die gebaute Bruttogeschossfläche der Einrichtungen ab:



## 7) Baukosten pro Gruppe

Jeder m<sup>2</sup> gebaute Fläche kostet den oben für die jeweiligen Projekte errechneten Betrag. Insofern ergeben sich folgende Kosten pro Gruppe, Kostengruppen 3 und 4:



## 8) Fazit/Beschlussempfehlung

Diese Vorlage zeigt, dass die Biberacher Kindergartenplanungen pro m<sup>2</sup> gebaute Fläche im Rahmen der Vergleichsprojekte liegen und nur leicht über dem BKI-Durchschnittswert. Die Behauptung, es werde zu teuer gebaut, bestätigt sich damit nicht.

Spitzenreiter sind die beiden Biberacher Kindergärten nach derzeitiger Planung jedoch beim Raumprogramm pro Gruppe und in der Folge auch bei der gesamten gebauten Fläche, der Bruttogeschosfläche pro Gruppe. Damit sind sie im Vergleich zwangsläufig auch die teuersten Einrichtungen, auf die Kosten pro Gruppe bezogen.

In Kenntnis dieser Zahlen ist zu entscheiden, ob die Raumprogramme beibehalten oder reduziert werden sollen. Dabei gibt es ein Spektrum zwischen der konsequenten Orientierung am Mindestprogramm und dem derzeitigen Beschlussstand.

In der Anlage sind drei der analysierten Projekte detaillierter dargestellt:

- der Kindergarten Ulm-Wiblingen, der sich bezogen auf seine Betriebsform als Ganztageseinrichtung, teilweise für U3-Kinder, an den Mindestvorgaben orientiert (Anlage 2)
- der Kindergarten St. Josef in Baienfurt, der von der kath. Kirche/Fachberatung als Beispiel in die Diskussion eingebracht wurde (Anlage 3)
- der Kindergarten Beimerstetten, der von der ev. Kirche/Fachberatung als Beispiel in die Diskussion eingebracht wurde (Anlage 4)

Die Verwaltung empfiehlt, dass vor dem in dieser Vorlage dargestellten Hintergrund der Gemeinderat zeitnah eine Diskussion über die Programmflächen führt, die künfti-

gen Kindergartenprojekten als Vorgabe zugrunde gelegt werden. Dies ist mit den Trägern der Einrichtungen abzustimmen.

### **9) Weiteres Vorgehen**

Die weitere Planung für die Kindergärten Talfeld und Rissegg ruht solange, bis diese Raumstandards gesetzt sind, um nicht vorab Präzedenzfälle zu schaffen.

Die beiden Entwürfe für diese Biberacher Kindergärten erlauben nach Einschätzung der Verwaltung eine Flächenreduzierung, ohne die Grundprinzipien der Entwürfe in Frage stellen zu müssen.

Kopf

Anlagen:

1. Diagramme Vergleich Kindergärten
2. Unterlagen Kindergarten Ulm-Wiblingen
3. Unterlagen Kindergarten Baienfurt
4. Unterlagen Kindergarten Beimerstetten