

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/127/1

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nei n	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	07.11.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	18.11.2019	Beschlussfassung			
Gemeinderat	öffentlich	20.02.2020	Beschlussfassung			

Neubau eines 6-gruppigen Kindergartens im Neubaugebiet Hauderboschen - Vorentwurf, Kostenschätzung, weitere Beauftragung und Ausschreibung

I. Beschlussantrag

1. Der dargestellten Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung (7.715.000 €) wird zugestimmt.
2. Die Ausschreibung erfolgt schlüsselfertig, die Wahl der Konstruktion und der Fassade obliegt den Bietern.

Folgende Fachingenieurbüros werden stufenweise mit Planungsleistungen beauftragt, soweit die Leistungen im Rahmen der schlüsselfertigen Vergabe erforderlich sind:

Heizung-, Lüftung-, Sanitärplanung: SCHREIBER Ingenieure Systemplanung GmbH, 89077 Ulm

Tragwerksplanung: MEINHARDT + GLANZ Ingenieur-Partnerschaft mbB, 88400 Biberach

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Wettbewerbsarbeit der ARGE Judarchitektur BDA und Simon Freie Architekten BDA, Stuttgart, wurde mit den fachlich Beteiligten zum Vorentwurf weiterbearbeitet. Dazu wurde im April 2019 die Kostenschätzung erstellt, die mit 7.715.000 € endet und damit wie andere Projekte der jüngeren Vergangenheit deutlich gestiegene Baukosten aufweist. Die Höhe dieser Kostenschätzung wurde bei der Beratung im Bauausschuss am 11. Juli 2019 bereits kritisch und als absolute Obergrenze angesehen. Nachdem im September 2019 seitens der Architekten eine Kostenberechnung vorgelegt wurde, die in der Summe nochmals um ca. 730.000 € höher liegt, schlägt die Verwaltung eine schlüsselfertige Ausschreibung vor, die den Bietern einen Spielraum in der Materialwahl und damit in der Angebotsgestaltung eröffnen soll.

2) **Ausgangssituation**

Der Gemeinderat hat sich am 24. September 2018 auf Basis DS 2018/185 für die Realisierung des erstplatzierten Entwurfs des Architektenwettbewerbs, die Arbeit der ARGE Judarchitektur BDA und Simon Freie Architekten BDA, Stuttgart, ausgesprochen.

Die Architekten haben in enger Abstimmung mit dem ABBS und der Fachberatung den Vorentwurf weiterbearbeitet und eine Kostenschätzung vorgelegt. Nach der Beratung am 11. Juli 2019 wurde auch eine Kostenberechnung vorgelegt, die nochmals deutlich höher ausfällt.

3.) **Entwurf**

Bei der weiteren Planung ging es um die Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen im Detail, die Einhaltung von Brandschutzanforderungen und die Integration der Fachplanungen Statik und Haustechnik. Dadurch gab es im Detail Anpassungen und Verschiebungen von Räumen, insgesamt hat sich die Grundrissfigur nicht wesentlich geändert. Der Entwurf hatte durch seine Funktionalität überzeugt, bezüglich der inneren Organisation und der Form und Lage des Baukörpers auf dem Grundstück, die sich vorteilhaft auf die Gliederung der Außenspielflächen auswirkt. Der rhythmische Wechsel Haupt- und Nebengruppenbereiche zwischen Erd- und Obergeschoss wurde zugunsten eines deutlich einfacheren statischen Systems aufgegeben.

Im Vorfeld der Beauftragung der Planungsbüros wurde dem Gremium zugesagt, mit Blick auf die Kostenentwicklung insbesondere im technischen Bereich, auszuloten, in wieweit im Bereich Technik Einsparungen möglich sind, ohne bedeutende funktionelle Nachteile in Kauf zu nehmen, Stichwort „low tech“.

Ein wesentlicher Kostenblock ist der Bereich Lüftung. Aufgrund der nahezu luftdichten Gebäudehülle, die sich aus den energetischen Anforderungen ergibt, ist der Einsatz einer Lüftungsanlage in vergleichbaren Gebäuden die Standardlösung. Gemeinsam mit den Fachplanern und Architekten wurden Alternativen geprüft und bewertet. Von besonderem Interesse war eine Schul- und Kindergartenerweiterung in Ulm, in der eine natürliche Belüftung, CO₂-gesteuert, über sich automatisch öffnende Fenster realisiert wurde.

Die Erfahrungen der Stadt Ulm sind unterschiedlich. Im Schulbetrieb, in dem in den regelmäßigen Pausen eine Stoßlüftung möglich ist, kann dies ein tragfähiger Ansatz sein. Im Kindergartenbetrieb, in dem die Räume ganztägig, ohne regelmäßige Pausen von den Kindern genutzt werden, führt dieses Lüftungsprinzip zu Konflikten. Die Empfehlung war, bei einer Kindergarten-nutzung in den Gruppen- und Aufenthaltsräumen eine Lüftungsanlage vorzusehen. Neben-, Büro- und Personalräume können natürlich belüftet werden.

Die HLS-Planung für dieses Projekt nutzt diese Erfahrung. Die Bereiche mit Lüftungsanlagen wurden auf das Notwendige reduziert und technisch zusammengefasst. Gemeinsam mit den städtischen Experten wurden alle sinnvollen Einsparoptionen genutzt, ohne den Anspruch der Nachhaltigkeit (Klimaschutz, Folgekosten) außer Acht zu lassen.

Die Architekten wurden auch aufgefordert zu überprüfen, ob sich durch Material- und Ausführungsalternativen bei den Außenfassaden Kosten einsparen lassen. Es wurden neben der im Wettbewerbsentwurf vorgestellten Klinkerfassade eine Variante mit Betonfertigteilen als sichtbare Außenhülle und eine Variante mit verputztem Dämmziegel-Mauerwerk untersucht.

Im Ergebnis lassen sich durch die Betonfertigteile keine Kosten einsparen, die Variante verputzter Mauerwerksbau ist 100.000 € billiger als die Klinkerfassade.

Die Vorentwurfsplanung ist in der Anlage beigefügt.

3) **Kostenschätzung / Kostenberechnung**

Die Kostenschätzung der Architekten vom April 2019 gliedert sich wie folgt:

KGR		Kostenschätzung
100	Grundstück - vorhanden	0,00

200	Herrichten und Erschließen	70.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktion	3.675.000,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.145.000,00
500	Außenanlagen	535.000,00
600	Ausstattung	600.000,00
700	Nebenkosten	1.690.000,00
Summe (ohne Erschließungsbeiträge)		7.715.000,00

Bei der Variante verputzter Mauerwerksbau reduzieren sich die Kosten um 100.000 €.

Die letzte Kostenprognose (DS 2017/239/1) hatte 6.535.000 € betragen, Kostenbasis 2017-08 (Reduzierte Kostenberechnung gegenüber DS 2017/134, Gemeinderat am 5. Oktober 2017). Die Differenz begründet sich zum einen durch die Bruttogeschossfläche, zum zweiten durch die allgemeine Baukostensteigerung.

Der nach Diskussion in den Gremien von 2,0 auf 1,94 reduzierte Faktor (DS 2017/239/1) für das Verhältnis Bruttogeschossfläche/Programmfläche hat sich nicht realisieren lassen. Bei diesen Betrachtungen handelt es sich um Annahmen, die ohne Vorliegen eines Entwurfs getroffen werden und daher mit einer Unsicherheit behaftet sind. Im aktuellen Planungsstand liegt die Fläche wieder um 8 % höher als der seinerzeit reduzierte Wert, also knapp über 2,0.

Der Entwurf wurde auf die Möglichkeit der Reduzierung der Flächen geprüft. Ohne Abstriche am Raumprogramm ist dies jedoch nach Einschätzung der Verwaltung nicht möglich.

Die Werte der Kostenprognose datieren vom August 2017. Seither ist eine Baukostensteigerung erfolgt, die in jüngster Zeit schon bei einer Reihe von Projekten thematisiert werden musste und die auch dieses Projekt nicht ausnimmt.

Die Steigerung von der Prognose 6,535 Mio. € auf jetzt 7,715 Mio. €, Kostenschätzung Vorentwurf, beträgt 18 %. Wie zuvor dargestellt, gehen 8 % der Mehrkosten auf die entwurfsbedingte Bruttogeschossfläche. Die Analyse eigener Projekte von Drees und Sommer ergibt für den Zeitraum von 21 Monaten zwischen Prognose und Kostenschätzung 16,7 %. Damit ist die dargestellte Steigerung plausibel erklärbar, wenn auch unerfreulich.

Der Anteil der Technikkosten ist im Verhältnis zu den Gebäudekosten, auch im Vergleich zu anderen Gebäuden, mit ca. 23,8 % (KGr 4 zu 76,2 % KGr 3) günstig.

Die Architekten wiesen darauf hin, dass die vorliegende Kostenschätzung noch nicht die Berechnungstiefe und damit die Genauigkeit der Kostenberechnung im nächsten Planungsschritt hat. Zwischenzeitlich haben die Architekten – trotz eindeutiger Signale im Bauausschuss am 11. Juli 2019 – eine Kostenberechnung vorgelegt, die in Kostengruppe 3, Bauwerk, um 525.000 € höhere Kosten enthält. Nach der Hochrechnung incl. Baunebenkosten durch das Hochbauamt ergeben sich damit um 730.000 € höhere Gesamtkosten (Kostengruppen 2-7). Der Endbetrag der Kostenberechnung liegt damit um 730.000 € höher als die bisher bekannte Kostenschätzung, in der Summe bei 8.450.000 €.

4) Finanzierung

Im laufenden Haushaltsjahr stehen 1.000.000- € für das Projekt zur Verfügung. Der Baubeginn erfolgt jedoch erst Ende 2020, so dass entsprechende Baumittel für die kommenden Haushaltsjahre beantragt werden.

5) **Beauftragung von Fachingenieuren**

Die Beauftragung von Fachingenieuren ist für die ersten Leistungen bis Vorentwurf in Verwaltungszuständigkeit erfolgt. Für die weitere Planung – soweit notwendig - ist aufgrund des Honorarwertes ein Beschluss für folgende Fachbereiche erforderlich:

- Heizung-, Lüftung-, Sanitärplanung: SCHREIBER Ingenieure Systemplanung GmbH, D-89077 Ulm
- Tragwerksplanung: MEINHARDT + GLANZ Ingenieur-Partnerschaft mbB, 88400 Biberach

Beide Büros wurden im Benehmen mit den Architekten ausgesucht. Es handelt sich um leistungsfähige Ingenieurbüros. Der Elektroplaner Ing.-Büro Werner Schwarz GmbH aus Ravensburg wurde in Verwaltungszuständigkeit beauftragt.

Die Ingenieure werden in dem Umfang weiter beauftragt, wie Leistungen für die schlüsselfertige Vergabe erforderlich sind.

6) **Beschlussempfehlung**

Der seinerzeit vom Preisgericht einstimmig ausgewählte Wettbewerbsentwurf wurde zusammen mit den fachlich Beteiligten im Detail weiterbearbeitet. Dass, wie bei anderen Projekten, eine deutliche Baupreissteigerung eintritt, ist höchst ärgerlich, jedoch eine allgemeine Entwicklung am Baumarkt.

Drees und Sommer hatte im Investitionskostencheck zum Wettbewerb für den Siegerentwurf einen Wert von 106 % der Prognose errechnet. Die Arbeit lag damit im günstigen Bereich. Insgesamt lagen die Kosten-Prognosewerte bei den 15 bewerteten Arbeiten zwischen 94 bis 136 % (DS 2018/185).

Die Diskussion im Bauausschuss am 11. Juli 2019 hatte gezeigt, dass bei der Summe der Kostenschätzung in Höhe von 7.715.000 € eine Schmerzgrenze für den 6-gruppigen Kindergarten erreicht ist.

Bei der zwischenzeitlich in Form der Kostenberechnung der Architekten eingetretenen weiteren Erhöhung auf hochgerechnet 8.450.000 € kann die Verwaltung nicht empfehlen, mit der Fixierung auf die vorliegende Planung in Detail und Materialität in eine Ausschreibung zu gehen.

Es wird bei dieser Kostensituation vielmehr empfohlen, mit dem vorliegenden Entwurf auf Basis des vorliegenden Raumprogramms in eine schlüsselfertige Ausschreibung zu gehen und den Kindergarten bei Freistellung der Konstruktion und der Fassade an einen Generalunternehmer zu vergeben.

Das Raumprogramm wurde im Vorfeld sehr intensiv mit allen Beteiligten in Varianten diskutiert und letztlich vom Gemeinderat so verabschiedet mit dem Ziel einer qualitativ hochwertigen und zur Personalgewinnung attraktiven Einrichtung. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs nutzt das Gelände sehr vorteilhaft und die Raumanordnung ist sehr funktional.

Daher soll nach Vorschlag der Verwaltung der Entwurf Grundlage der Ausführung sein. Jedoch sollen die Wahl der Konstruktion, das Material der Fassade und für uns nicht entscheidende Details in Verantwortung des Bieters liegen. Dadurch erhoffen wir uns einen erweiterten Wettbewerb verbunden mit der Erwartung, dass sich zumindest die weiteren Mehrkosten der Kostenberechnung nicht zusätzlich realisieren. Eine Gewähr dafür gibt es bei der aktuellen Marktlage jedoch nicht.

Die Option Klinkerfassade mit einer geschätzten Kostendifferenz von 100.000 € bleibt eine von vielen Optionen, sie wird aus den o. g. Gründen jedoch nicht als zwingender Standard gefordert.

7) **Weiteres Vorgehen**

Bei Zustimmung zur Beschlussvorlage wird auf Basis des noch vom Architekten zu erstellenden Baugesuchs und den erforderlichen Ausarbeitungen der Fachingenieure der Kindergarten schlüsselfertig ausgeschrieben. Auch bei dieser Ausschreibungsform wird zwischen Vergabe und Baubeginn ein deutlicher Puffer eingeplant mit der Erwartung, angemessene Angebote zu erhalten. Ein Baubeginn kann damit gegen Ende 2020/Anfang 2021 erfolgen, Bauzeit ca. eineinhalb Jahre. Da die Bauweise offen ist, kann ein Fertigstellungstermin erst mit der Vergabe genannt werden.

Kopf-Jasiński

19_10_18_KitaH_Planstand KB