

Sitzungsvorlage - öffentlich

Gemeinderat am 21.08.2019

Vorlagen-Nr. 080/2019

Aktenzeichen: 461.01

Sachbearbeiter: Herr Göbel

Neubau Kindergarten - Fortschreibung der Planung und der Kostenentwicklung - Vergaben

externer Bericht: nein ja

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, folgende Leistungen bis zu den jeweiligen Kostenschätzungen zu vergeben:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Erschließung | |
| a. Mehrkosten Geländeauffüllung | 20.000€ |
| b. Versorgungsleitungen | 35.000€ |
| c. Straßenbau und Errichtung von Zuwegungen | 40.000€ |
| d. Einfassung und Erschließung | 78.690€ |
| Summe gesamt: | 173.690€ |
| 2. Bauwerk | |
| a. Mehrfläche Technikraum und Büro | 39.000€ |
| b. Mehrkosten Jalousien an den großen Glasfronten | 35.000€ |
| c. Lichtausschnitte an den Zimmertüren | 5.200€ |

d. Erhöhter Schallschutz zu den Gruppenräumen	21.000€
Summe gesamt:	100.200€
3. Bauwerk Klima	
a. Erhöhung der Glasfront Nordwest	21.000€
b. Dachaufstockung	65.000€
c. Oberlichter für die Belüftung in der Dacherhöhung	22.200€
d. Dachbegrünung (Fläche 770 qm)	35.300€
e. Notwendige Sekuranten bei einer Dachbegrünung	23.000€
Summe gesamt:	166.500€
4. Ausstattung Räumlichkeiten	
a. 4 Zusätzliche Toiletten und Waschtische	15.028€
b. Sauberlauf im Eingangsbereich	7.353€
c. Elektrische Ausstattung	20.000€
Summe gesamt:	42.381€
5. Innenausstattung	
a. Mobiliar Kostenschätzung (muss ausgeschrieben werden)	100.000€
b. Spielmaterial	15.000€
c. Küche	35.000 €
Summe gesamt:	150.000€
6. Außenanlage	
a. GaLa-Arbeiten (Gelände, Fußwege, Bepflanzung)	32.000€
b. Außenspielgeräte/ Landschaftsplaner (Kostenschätzung, muss ausgeschrieben werden)	102.000€
c. Zaunanlage incl. Tore	15.000€
Summe gesamt:	149.000€

Sachverhalt:

Im Zuge der Bedarfsplanungen 2018 und 2019 wurde vom Gemeinderat beschlossen, einen Kindergartenneubau planen und bauen zu lassen. Die Plätze müssen spätestens bis Ende Januar 2020 zur Verfügung stehen, um den aktuellen Bedarf decken und dem Rechtsanspruch gerecht werden zu können.

Ein Neubau in konventioneller Bauweise wäre innerhalb der kurzen Zeit nicht denkbar gewesen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat beschlossen, die Planungsleistungen und die Errichtung des Kindergartenneubaus in einem Zuge an einen Generalunternehmer zu vergeben. In diesem Sinne wurde die Verwaltung am 19.12.2018 vom Gemeinderat dazu ermächtigt, eine Generalunternehmerausschreibung für einen Kindergarten mit sechs Gruppen durchzuführen. Die Veröffentlichung der Ausschreibung war am 29.03.2019. Die Frist zur Einreichung eines Angebotes lief bis zum 30.04.2019 um 12.00 Uhr. Nach Prüfung und Auswertung der Angebotsunterlagen wurde die Firma Komminvest GmbH & Co KG aus Langenburg als günstigster Bieter ermittelt.

In der Gemeinderatssitzung am 15.05.2019 wurde die Vergabe für das Bauwerk des Kindergartenneubaus an die Firma Komminvest zu einem Bruttopreis von 2.729.611,93 € beschlossen.

Die Vergabe erfolgte für das Bauwerk mit entsprechenden Räumlichkeiten für mindestens sechs Gruppen. Das angebotene Bauwerk erfüllt alle Anforderungen und gesetzlichen Vorschriften und ist als Kindergarten voll funktionsfähig.

Aufgrund der gesetzlichen Verpflichtung zur europaweiten Ausschreibung konnte die Abstimmung mit dem Generalunternehmer erst nach der Vergabeentscheidung erfolgen. In Abstimmung mit den Fachleuten der Firma Komminvest wurde in mehreren Gesprächen die Planung zwischenzeitlich im Detail ausgearbeitet und auf die individuellen Bedürfnisse angepasst. Daraus haben sich verschiedene Ideen ergeben, durch die das Bauwerk noch optimiert werden könnte. Da die Umsetzung aber nicht zwangsläufig erforderlich ist, sollten diese Möglichkeiten zunächst dem Gemeinderat vorgestellt werden.

In der Sitzung am 24.07.2019 hat die Verwaltung deshalb nichtöffentlich über die planerischen Spielräume informiert. Damit sollte sichergestellt werden, dass der Gemeinderat rechtzeitig über eventuelle Ergänzungen oder Veränderungen beschließen kann, bevor die Fertigung der Module soweit fortgeschritten ist, dass eine Umsetzung nicht mehr möglich gewesen wäre. Zumal durch die verkürzte Bauzeit aufgrund der modularen Bauweise die Entscheidungszeiträume sehr kurz sind und eventuelle Änderungen schnell beschlossen und in Auftrag gegeben werden müssen.

Eine endgültige Entscheidung, welche der Spielräume sinnvollerweise genutzt werden sollten, muss aber zeitnah getroffen werden. Andernfalls wäre ein Start des Kindergartenbetriebs zum 01.02.2020 nicht zu realisieren. Deshalb kam das Gremium überein, darüber in der heutigen Sondersitzung zu beraten.

Die möglichen Änderungen in der Planung wurde in folgende Teilbereiche unterteilt:

1. Erschließung
2. Bauwerk

3. Bauwerk Klima
4. Ausstattung
5. Innenausstattung
6. Außenanlage

1. Erschließung

Für das Bauwerk sind noch verschiedene Erschließungsarbeiten wie Straßenbau, Errichtung von Zuwegungen und Versorgungsleitungen und die anfallenden Kosten für die Geländeauffüllung notwendig.

Die Kosten belaufen sich auf insgesamt 173.690€. Diese gliedern sich folgendermaßen auf:

a. Mehrkosten Geländeauffüllung	20.000€
b. Versorgungsleitungen	35.000€
c. Straßenbau und Errichtung von Zuwegungen	40.000€
d. Einfassung und Erschließung	78.690€
Gesamtsumme:	173.690€

2. Bauwerk

Im Bauwerk selbst wurden verschiedene Maßnahmen angedacht, die nachher den Ablauf und Betrieb im Alltag verbessern sollen. Folgende Möglichkeiten gibt es hierfür:

- | | |
|---|-----------------|
| a. Mehrfläche Technikraum und Büro | 39.000€ |
| Um die erforderliche Technik ordnungsgemäß unterbringen zu können, ist ausreichend Platz erforderlich. Die zusätzliche Fläche im Bürobereich ist notwendig, um genügend Platz für die bis zu 25 Mitarbeiter / Mitarbeiterinnen zu schaffen, die bei einer Vollbelegung des Kindergartens gebraucht werden. | |
| b. Mehrkosten Jalousien an den großen Glasfronten | 35.000€ |
| Momentan sind für alle Fenster Rollläden vorgesehen – auch bei den großen Glasfronten. Um nun also die Fenster vor der Sonneneinstrahlung zu schützen und damit ein übermäßiges Aufheizen zu vermeiden, müssen die Rollläden geschlossen werden. Dadurch wird den Räumen gleichzeitig aber auch das Tageslicht genommen. Besser geeignet sind daher Jalousien, die zum einen den Schutz vor Sonneneinstrahlung bieten zum anderen aber trotzdem Tageslicht in die Räume lassen. | |
| c. Lichtausschnitte an den Zimmertüren | 5.200€ |
| Die Lichtausschnitte in den Zimmertüren ermöglichen sozusagen den Blick hinter die Türen. Man sieht also von außen, ob sich jemand direkt hinter der Tür aufhält oder ob Gegenstände dort liegen. So können Unfälle und auch das Stoßen und Umstoßen von Personen vermieden werden. | |
| d. Erhöhter Schallschutz zu den Gruppenräumen | 21.000€ |
| Bei später einmal bis zu 160 Kindern ist mit einem enormen Lautstärkepegel zu rechnen. Um die Gruppen- und auch die Schlafräume davor zu schützen, wäre es sinnvoll, im Gang einen erhöhten Schallschutz zu integrieren. | |
| Gesamtsumme: | 100.200€ |

Bauwerk Klima

Um das Klima und die Temperaturen bei hohen Außentemperaturen im Gebäude, auch in Zukunft bei einer Belegung mit 160 Kindern erträglich zu halten, wurden auch hier Überlegungen angestellt, welche Maßnahmen zusätzlichen Schutz bieten würden. Folgende Möglichkeiten würde es hier geben:

a. Erhöhung der Glasfront Nordwest	21.000€
b. Dachaufstockung	65.000€
c. Oberlichter für die Belüftung in der Dacherhöhung	22.200€
Die Posten A, B und C würden ermöglichen, dass durch die Oberlichter gelüftet werden könnte, vor allem auch nachts (Nachtspülung). So könnte die warme Luft (am höchsten Punkt) entweichen.	
d. Dachbegrünung (Fläche 770 qm)	35.300€
e. Notwendige Sekuranten bei einer Dachbegrünung	23.000€
Durch die Dachbegrünung kann eine Verbesserung des Raumklimas (bis zu 2-3 Grad) in den einzelnen Räumen erreicht werden.	
Gesamt:	166.500€

Ausstattung Räumlichkeiten

Bei der Ausstattung Räumlichkeiten ging es um die Detailplanungen. So zum Beispiel die elektrische Ausstattung (Netzwerk, Schließanlage etc.). Vier Zusätzliche Toiletten und Waschtische, um in der Zukunft die Möglichkeit zu haben, auch kurzfristig weitere Gruppen (mehr als sechs Gruppen) unterbringen zu können. Auch Brandschutzmaßnahmen und Punkte wie Sauberlauf im Eingangsbereich fallen hier drunter.

a. 4 Zusätzliche Toiletten und Waschtische + Dusche	15.028€
b. Sauberlauf im Eingangsbereich	7.353€
c. Elektrische Ausstattung (Netzwerk, Server, Türsprechanlage)	20.000€
Gesamt:	42.381€

Innenausstattung

Für die Einrichtung muss noch die Innenausstattung und Mobiliar geplant und bestellt werden. Hierfür wurden im Zuge der Planung schon 155.000€ im Haushalt eingeplant. Für die Innenausstattung kommen folgende Kosten auf die Gemeinde zu:

a. Mobiliar Kostenschätzung (muss ausgeschrieben werden)	100.000€
b. Spielmaterial	15.000€
c. Küche	35.000 €
Gesamt:	150.000€

Außenanlage

Die Außenanlagen müssen angelegt und mit Spielbereichen ausgestattet werden. Auch hierfür wurden im Zuge der Planung schon 150.000 im Haushalt eingeplant. Folgende Leistungen müssen hier eingeplant werden;

a. GaLa-Arbeiten (Gelände, Fußwege, Bepflanzung)	32.000€
b. Außenspielgeräte/ Landschaftsplaner (Kostenschätzung, muss ausgeschrieben werden)	102.000€
c. Zaunanlage incl. Tore	15.000€
Gesamt:	149.000€

Die Gesamtauflistung für alle Gewerke und Maßnahmen wären insgesamt:

1. Erschließung	173.690€
2. Bauwerk	100.200€
3. Bauwerk Klima	166.500€
4. Ausstattung Räumlichkeiten	42.381€
5. Innenausstattung	150.000€
6. Außenanlage	149.000€
Gesamt:	781.771€

In den Planungsgesprächen wurde sich aber auch intensiv Gedanken gemacht, an welchen Stellen es Einsparungsmöglichkeiten gibt.

Dies wären:

1. Holzwände statt Glaselemente zu den Nebenräumen	18.060€
2. Verbindungsgang in eine Holzrahmenbauweise statt aus Glas	25.000€
3. Rauchdichte Türen statt T30 Türen	13.416€

Einsparungsmöglichkeiten gesamt: 56.476€

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushaltsplan sind 3.040.000 € finanziert. Aufgeteilt auf die Kindergarten-erweiterung (S. 266) mit 2.108.000 € und die Ausweichräume der Schule (S.259) mit 931.000 €. Dieser Betrag ist im Ansatz der Finanzposition 721100211000 78210000 enthalten.

Die Ausstattung wird erst 2020 geliefert und deshalb im Haushaltsplan 2020 veranschlagt.

An Fördermitteln wurden bei der Haushaltsplanaufstellung im Herbst 2018 eine Fachförderung für zwei Gruppen mit 240.000 € (S. 264) eingeplant. Beantragt wurden im Januar 2019 510.0000 € für vier Gruppen und eine Küche. Eine Bewilligung liegt noch nicht vor und es ist tatsächlich auch nicht sicher, dass die landesweit bereitgestellten Fördermittel für eine Bewilligung ausreichen.

Falls die Fachförderung mit 510.000€ bewilligt wird, wäre ein finanzieller Puffer von 270.000 € vorhanden. Andernfalls entsteht ein Finanzierungsdefizit in Höhe von 240.000 €.

Außerdem wurde eine Investitionshilfe aus dem Ausgleichstock in Höhe von 760.000 € beantragt. Diese wurde bewilligt. Veranschlagt im Haushaltsplan 2019 auf Seite 265.