



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Matthias Burth		Vorlagen-Nr. 40/489/2020/1	
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2020	Gemeinderat	N	Entscheidung
30.03.2020	Gemeinderat	Ö	Entscheidung
TOP: 5 Kindergartenneubau - Festlegung der weiteren Vorgehensweise			
Ausgangssituation:			
<p>In der Gemeinderatssitzung am 24.09.2018 hat das Gremium dem vorgestellten Raumprogramm als Grundlage für die weitere Planung des Kindergartenneubaus zugestimmt. Dem Standort am Schulzentrum für einen Neubau wurde ebenfalls zugestimmt.</p> <p>Des Weiteren stimmte der Gemeinderat einem Vergabeverfahren nach VgV mit einem Architektenwettbewerb mit zehn Architekten zu.</p> <p>Grundlage für das Raumprogramm war die Vorgabe eines Kindergartenneubaus mit vier Gruppen, plus der Erweiterungsmöglichkeit für eine weitere Gruppe.</p> <p>Die Preisgerichtssitzung zur Prämierung der eingereichten Arbeiten fand am 15.03.2019 statt.</p> <p>Es konnten neun Planentwürfe besprochen werden. Alle Arbeiten wurden den anwesenden Fach- und Sachpreisrichtern in einem 1. Rundgang vorgestellt. In diesem 1. Rundgang wurden aufgrund nicht kompensierbarer Mängel zwei Arbeiten ausgeschieden.</p> <p>Im 2. Wertungsgang wurden die Arbeiten detailliert untersucht und intensiv besprochen. Weitere vier Arbeiten wurden ausgeschlossen.</p> <p>Drei Arbeiten sind in der weiteren Wertung verblieben. Nach eingehender Diskussion wurde einstimmig die Arbeit mit der Wertungsnummer 1002, Lanz Schwager Architekten BDA PartGmbH/Andreas Hack Architektur BDA und Lintig Sengewald Landschaftsarchitekten PartGmbH als 1. Preis festgelegt.</p> <p>In der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2019 ist der Gemeinderat einstimmig der Entscheidung der Gremienmitglieder des Vergabeverfahrens gefolgt.</p> <p>Die Architektenleistungen wurden an die ARGE Andreas Hack/Lanz Schwager Architekten BDA PartGmbH entsprechend dem vorliegenden Honorarangebot, Leistungsphase 1 - 9, stufenweise, vergeben.</p> <p>Das Büro Lintig + Sengewald Landschaftsarchitekten wurde mit der Landschaftsplanung entsprechend dem vorliegenden Honorarangebot, Leistungsphasen 1 - 9, stufenweise, beauftragt.</p> <p>Die Vergabe der erforderlichen Ingenieurleistungen für die sechs Fachplaner erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 03.06.2019.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung am 22.07.2019 wurde beschlossen, dass der Kindergartenneubau als 5-gruppiger Kindergarten erfolgt.</p> <p>Die Vorstellung des Vorentwurfs erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 14.10.2019. Die erste Entwurfsplanung sah einen Grundriss in einer U-Form vor. Die damalige Kostenschätzung ging von Gesamtkosten von rd. 7,4 Mio. € aus. Durch eine pauschale Flächenreduzierung von 10 % und dem Wegfall von einzelnen Räumen sowie der Festlegung, dass der vorhandene Parkplatz nicht in die Planung einbezogen werden soll, konnten die Kosten bis zur genannten</p>			

Gemeinderatssitzung auf rd. 6,55 Mio. € reduziert werden.

Der Gemeinderat fasste in der Sitzung keinen Beschluss zur vorgestellten Entwurfsplanung. Hauptpunkt der Beratung waren die hohen Herstellungskosten für den 5-gruppigen Kindergarten.

Die Planungsbüros und die Verwaltung wurden beauftragt, die Entwurfsplanung dahingehend zu überarbeiten, um eine möglichst hohe Reduzierung der Herstellungskosten zu erzielen.

Zusammen mit den beauftragten Planungsbüros, Vertreter des katholischen Landesverbands und des Kommunalverbands für Jugend und Soziales Baden-Württemberg (KVJS) wurde das Raumprogramm überarbeitet. Für sämtliche Räume wurden die notwendigen Mindestgrößen festgelegt und auch über die Notwendigkeit bestimmt. Es konnte eine deutliche Flächenreduzierung sowie der Verzicht einzelner Räume erzielt werden, ohne nennenswerte Beeinträchtigungen zur Nutzung und zum Betrieb. Insgesamt konnten die Raumflächen um 161,5 m² auf 972,5 m² verringert werden.

Durch die reduzierten Raumflächen änderte sich der Grundriss des Gebäudes wieder von der U-Form zur ursprünglichen L-Form.

Die Kostenschätzung für den überarbeiteten Entwurf liegt bei brutto 5,88 Mio. €. In Betracht der Gesamtkosten liegen die Herstellungskosten bei brutto 1,17 Mio. € pro Gruppe.

Einsparungen gegenüber der ersten Kostenschätzung vom September 2019 in den einzelnen Kostengruppen sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

KG 200	Herrichten u. erschließen	47.124 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	698.276 €
KG 400	Bauwerktechnische Anlagen	208.802 €
KG 500	Außenanlage	340.256 €
KG 600	Ausstattung	0 €
KG 700	Baunebenkosten	226.769 €
	Kostenreduzierung gesamt	1.521.227 €

Eine Recherche bei Städten und Gemeinden in der näheren Umgebung, die derzeit bzw. vor kurzem einen mehrgruppigen Kindergartenneubau durchgeführt haben, ergab, dass die Kosten pro Gruppe zwischen 1,0 Mio. € - 1,28 Mio. € liegen.

Die Architektenkammer Baden-Württemberg ermittelt für den Neubau von Kindergartengebäuden Orientierungswerte. Es handelt sich dabei um festgestellte Kosten tatsächlich gebauter Bauspiele, Stand 1. Quartal 2019.

Grundlage sind statistische Kostenkennwerte für die Bauwerkskosten, Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276. Die Werte sind brutto, nicht enthalten sind z. B. Planungskosten, Grundstückskosten und Außenanlagen. Für Kindergärten unterkellert wurde eine Preisspanne von 17.680 € - 61.380 € pro Kind genannt. Dies stellt eine riesige Kostenspanne dar. Bei angenommenen 125 Kindern liegen die Kosten für den vorliegenden Planentwurf bei 32.640 €/Kind.

Der überarbeitete Planentwurf mit aktueller Kostenschätzung wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.10.2020 vorgestellt. In der Beratung wurden die hohen Herstellungskosten für den 5-gruppigen Kindergartenbau weiterhin thematisiert und kritisiert. Nach der Besichtigung eines Kindergartens und weiteren Gesprächen mit den Planern stellt

sich die grundsätzliche Situation folgendermaßen dar:

Reduzierung der Kosten auf 5,5 Mio. €

Die Einsparungen in der erforderlichen Größenordnung können nach Aussage der Planer nur durch eine Überarbeitung der vorliegenden Planung in Verbindung mit dem Verkleinern bzw. dem Wegfall von Räumen erzielt werden. Dies wird mit einer gewissen Reduzierung von Qualitäten des vorliegenden Entwurfs einhergehen.

Jedoch ist die Chance gegeben auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs eine noch angemessene, zukunftsfähige Lösung zu erreichen, die nicht nur rein finanzielle Aspekte befriedigt, sondern das ganze Spektrum der Kriterien eines zukunftsfähigen Kindergartens erfüllt – funktional, pädagogisch, gestalterisch und zukunftsfähig.

Diese Lösung kann noch auf Grundlage des durchgeführten Wettbewerbs erarbeitet werden und die Kosten des durchgeführten Wettbewerbs würden zum Ergebnis beitragen.

Kostenreduzierung auf 5,0 Mio. €

Um in die Nähe eines solchen Kostenvolumens zu kommen, ist ein komplett neuer Entwurf erforderlich. Eine Garantie, dass das Kostenziel überhaupt erreicht werden kann, so die Planer, kann im Vorfeld nicht abgegeben werden. Es müssten weitere Einsparungen beim Raumprogramm vorgenommen werden. Mit der Erarbeitung einer komplett neuen Planung müssen auch die bisher durchgeführten Abstimmungen (z. B. katholischer Landesverband, KVJS, Fachplanern.....) erneut durchgeführt werden. Die Durchführung des Projektes würde nicht unerheblich verzögert werden. Auch wären die Kosten des durchgeführten Wettbewerbs obsolet.

In der Gemeinderatssitzung ist eine grundsätzliche Entscheidung darüber zu treffen, welches Budget der Gemeinderat für den Neubau des 5-gruppigen Kindergartengebäudes bereit ist zur Verfügung zu stellen. Nach Festlegung des bereitzustellenden Kostenrahmens kann die weitere Planung des Kindergartengebäudes erfolgen.

Beschlussantrag:

Festlegung des Kostenrahmens für den Kindergartenneubau

Anlagen:

- Alte und neue Kostenschätzung
- Raumprogramm und Flächenzusammenstellung
- Grundrisspläne und Lageplan

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 26.03.2020