



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/16/018-6
	Status:	öffentlich
	Datum:	28.08.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Martina Helk
	Bericht im Rat:	Horst Lichte
Amt für soziale Dienste	Bearbeiter:	Katja Koch
Bau einer Kindertagesstätte im Neubaugebiet " Tornesch am See", B-Plan 98; aktueller Sachstand; Deckelung der Auftragssumme auf 4,5 Mio. €		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
17.09.2018	Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales, Kultur und Bildung	
25.09.2018	Ratsversammlung	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Die Submissionen zu den Hochbaugewerken im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung haben Angebote zu den Gewerken Zimmerer-, Dachdecker- und Klempner-, Estrich-, Fliesen-, Maler- und Lackier-, Bodenbelagsarbeiten und Systemtrennwände hervorgebracht.

Bei der öffentlichen Ausschreibung der Gewerke Putz-, Verglasungs- und Metallbau-, Tischler-, Trockenbauarbeiten und Kunststoffenster hat es jedoch keine Angebote gegeben. Diese Gewerke wurden bereits beschränkt ausgeschrieben. Die Submissionen finden am 13. und 14.09.18 statt.

Die Submission Rohbauarbeiten hat im Zuge der freihändigen Vergabe 4 Angebote ergeben. Diese sind bereits geprüft und liegen mit einem ersten Entwurf einer Vergabeempfehlung vor.

Die Submission der beschränkten Ausschreibungen zu den Elektro-, Heizungs- und Lüftungsarbeiten haben Angebote mit überschaubaren Mehrkosten im Vergleich zu der Bepreisung im Leistungsverzeichnis ergeben.

Der Baubeginn für die Erd- und Rohbauarbeiten ist für Ende September 2018 angesetzt. Die Aufträge werden kurzfristig vergeben.

Kostenzusammenstellung

	Angesetzte Kosten vor Ausschreibung	Kosten Stand 24.08.18
	brutto	brutto
Herrichten und Erschließen	39.500,00 €	39.500,00 €
Bauwerk und Baukonstruktion	1.954.912,63 €	2.155.778,30 €

Bauwerk technische Anlagen	653.406,98 €		790.848,86 €	
Außenanlagen	415.500,00 €		425.604,03 €	
Ausstattung und Kunst	164.240,00 €		164.240,00 €	
Baunebenkosten	721.314,33 €		883.988,15 €	
	Gesamt	3.948.873,94€	Gesamt	4.459.959,34 €

Die bekannten Submissionsergebnisse führen zu Mehrkosten von insgesamt ca. 200.000 € im Vergleich zur Kostenberechnung vom 18.05.2018. Diese sind im Wesentlichen durch die hohen Angebotspreise im Gewerk Rohbau begründet. Hier herrschen aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation Marktpreise, die weit über den geschätzten Kosten liegen. Aufgrund der vergleichbaren Angebotspreise der 4 vorliegenden Angebote sind diese marktüblichen Preise allerdings belegbar.

Bei den technischen Anlagen entstehen Mehrkosten von ca. 50.000€ im Vergleich zu den bepreisten Leistungsverzeichnissen.

Da die Ausstattung des Gebäudes nunmehr ebenfalls durch die Stadt Tornesch erfolgen soll, erhöhen sich die Kosten um ca. 85.000,00 € (Lüftungsanlage und lufttechnische Anlage der Küche).

Die Erhöhung bei den Baunebenkosten basiert auf einer prozentualen Schätzung aufgrund der bisher vorliegenden Preissteigerungen.

Frau Helk vom Bau- und Planungsamt wird in der Sitzung den aktuellen Sachstand zum Neubau Kita-Seepferdchen vortragen und ergänzen.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Entgegen der ursprünglichen Planung soll die Inventarbeschaffung einschließlich der Spielgeräte für die neue AWO-Kindertagesstätte durch die Grundstücksgesellschaft der Stadt Tornesch erfolgen. Die damit verbundene Kostensteigerung wird sich folglich auf die zu zahlende Jahresmiete auswirken. Die entsprechenden Mietkalkulationen (ohne Inventar und mit Inventar) nach heutigem Stand (Kostenschätzung) sind als Anlage beigefügt.

Bei einem Kostenvolumen von 4,4 Mio. € (inkl. Inventar) errechnet sich hiernach eine Gesamtjahresmiete von 159.168,06 €.

Beschluss(empfehlung)

Die in der Ratsversammlung am 20.03.2018 erfolgte Begrenzung der Kosten für den Neubau der AWO-Kindertagesstätte "Seepferdchen" in Höhe von 3,6 Mio. € kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Angebote nicht eingehalten werden. Damit die erforderlichen Auftragsvergaben erfolgen können und die Ausführung der unterschiedlichen Baumaßnahmen nicht weiter zeitlich verzögert werden, wird der Ratsversammlung eine Beschlussfassung über eine Deckelung der maximalen Baukosten in Höhe von 4,5 Mio. € empfohlen.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:
Mietkalkulationen für
AWO-KiTa „Seepferdchen“

Mietkalkulation KiTa TaS

Grundstückskosten	543.248,84 €	Größe	4966 qm	
Kaufpreis	496.600,00 €	Baujahr	2019	
Nebenkosten gesamt	- €	Nutzfläche	1076 qm	
Sonstiges	46.648,84 €	Erschließungskosten aus Baumaßnahme		
Baukosten - Berechnung Abschreibung				
			AfA	
Gebäude	3.510.536,73 €	Nutzungs-d.	80 Jahre	43.881,71 €
Entwässerung	91.017,50 €	Nutzungs-d.	50 Jahre	1.820,35 €
Parkplatz	134.083,42 €	Nutzungs-d.	35 Jahre	3.830,95 €
Spielgeräte	216.625,46 €	Nutzungs-d.	8 Jahre	27.078,18 €
Bepflanzung	89.162,47 €	Nutzungs-d.	15 Jahre	5.944,16 €
sonst. Außenanl.	91.042,73 €	Nutzungs-d.	20 Jahre	4.552,14 €
bewegl. Inventar	159.530,99 €	Nutzungs-d.	10 Jahre	15.953,10 €
Kunst	10.343,04 €	Nutzungs-d.	20 Jahre	517,15 €
Küche	99.603,44 €	Nutzungs-d.	15 Jahre	6.640,23 €
Summen	4.401.945,77 €			110.217,98 €
Finanzierungskosten				
Zuschuss	Land, keine Grundstücksförderung			1.760.000,00 €
Zuschuss	Kreis, keine Grundstücksförderung			153.400,00 €
Summe Zuschüsse				1.913.400,00 €
dieser mindert den Finanzierungsbedarf				
EK	- € zu Zinssatz	2%		- €
FK	3.031.794,61 € zu Zinssatz	2%		60.635,89 €
			Summe	60.635,89 €
Instandhaltungskosten gem. Vorgaben sozialer Wohnungsbau				
Instandhaltungspauschale	14,23 € pro qm mal Nutzfläche			15.311,48 €
Pauschale Schönheitsrep.	10,51 € pro qm mal Nutzfläche			11.308,76 €
Abzug bei Fernwärme	- 0,24 € pro qm mal Nutzfläche			- 258,24 €
			Summe	26.362,00 €
Zwischensumme Aufwand				197.215,87 €
Verwaltungskostenpauschale, 5 Prozent des Aufwands				9.860,79 €
abzüglich Summe der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten				47.908,60 €
Auflösung analog Berechnung zur Abschreibung				
Gesamtjahresmiete				159.168,06 €
Monatsmiete, kalt				13.264,00 €
dies entspricht einer monatlichen Miete pro Quadratmeter von				12,33 €

Bei den Baukosten handelt es sich nicht um endgültige Ausschreibungsergebnisse. Teilweise wurden Schätzkosten verwendet. Eine Veränderung ist somit noch möglich.

Mietkalkulation KiTa TaS

Grundstückskosten	543.248,84 €	Größe	4966 qm
Kaufpreis	496.600,00 €	Baujahr	2019
Nebenkosten gesamt	- €	Nutzfläche	1076 qm
Sonstiges	46.648,84 €	Erschließungskosten aus Baumaßnahme	
Baukosten - Berechnung Abschreibung			AfA
Gebäude	2.610.536,73 €	Nutzungs-d.	80 Jahre 32.631,71 €
Entwässerung	91.017,50 €	Nutzungs-d.	50 Jahre 1.820,35 €
Parkplatz	134.083,42 €	Nutzungs-d.	35 Jahre 3.830,95 €
Spielgeräte	216.625,46 €	Nutzungs-d.	8 Jahre 27.078,18 €
Bepflanzung	89.162,47 €	Nutzungs-d.	15 Jahre 5.944,16 €
sonst. Außenanl.	91.042,73 €	Nutzungs-d.	20 Jahre 4.552,14 €
bewegl. Inventar	159.530,99 €	Nutzungs-d.	10 Jahre 15.953,10 €
Kunst	10.343,04 €	Nutzungs-d.	20 Jahre 517,15 €
Küche	99.603,44 €	Nutzungs-d.	15 Jahre 6.640,23 €
Summen	3.501.945,78 €		98.967,98 €
Finanzierungskosten			
Zuschuss Land, keine Grundstücksförderung			1.760.000,00 €
Zuschuss Kreis, keine Grundstücksförderung			153.400,00 €
Summe Zuschüsse			1.913.400,00 €
dieser mindert den Finanzierungsbedarf			
EK - € zu Zinssatz 2%			- €
FK 2.131.794,61 € zu Zinssatz 2%			42.635,89 €
		Summe	42.635,89 €
Instandhaltungskosten gem. Vorgaben sozialer Wohnungsbau			
Instandhaltungspauschale	14,23 € pro qm mal Nutzfläche		15.311,48 €
Pauschale Schönheitsrep.	10,51 € pro qm mal Nutzfläche		11.308,76 €
Abzug bei Fernwärme	- 0,24 € pro qm mal Nutzfläche		- 258,24 €
		Summe	26.362,00 €
Zwischensumme Aufwand			167.965,87 €
Verwaltungskostenpauschale, 5 Prozent des Aufwands			8.398,29 €
abzüglich Summe der Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			47.908,60 €
Auflösung analog Berechnung zur Abschreibung			
Gesamtjahresmiete			128.455,56 €
Monatsmiete, kalt			10.704,63 €
dies entspricht einer monatlichen Miete pro Quadratmeter von			9,95 €

Bei den Baukosten handelt es sich nicht um endgültige Ausschreibungsergebnisse. Teilweise wurden Schätzkosten verwendet. Eine Veränderung ist somit noch möglich.