



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 145/11

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Schneider, Veronica

Datum:

07.04.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt
Gemeinderat

Sitzungsdatum

19.05.2011
25.05.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff:

Kinder- und Familienzentrum Hartenecker Höhe
1. Budgeterhöhung
2. Erhöhung der Vergabesummen für Rohbau-, Zimmer- und Stahlbauarbeiten
3. Honorarerhöhung Statiker

Bezug:

Vorlage Nr. 309/09: Vergabe der Tragwerksplanung
Vorlage Nr. 070/10: Baubeschluss
Vorlage Nr. 390/10: Vergabe 2. Ausschreibungspaket

Anlagen:

Anlage 1 – Kostenübersicht
Anlage 2 – Folgekostenberechnung
Anlage 3 – Fotos

Beschlussvorschlag:

1. Die Erhöhung des Budgets der Baukosten (KG 300, KG 400 und KG 700) um 195.000 EUR von 3.005.000 EUR auf 3.200.000 EUR wird genehmigt.

2. Der Erhöhung der Vergabesumme folgender Gewerke wird zugestimmt:

2.1. Rohbauarbeiten

von Fa. Karl Köhler GmbH, Jahnstraße 25, 74354 Besigheim von 116.000 EUR auf 200.000 EUR inkl. 19 % MwSt.

2.2 Zimmerarbeiten

von Fa. Holzbau Link, Monreposstr. 79, 71634 Ludwigsburg von 350.000 EUR auf 540.000 EUR inkl. 19% MwSt.

2.3. Stahlbauarbeiten

von Fa. Stahlbau + Metallbau Kade, Mühlweg 6, 74523 Schwäbisch Hall von 92.000 EUR auf 130.000 EUR inkl. MwSt.

3. Die Erhöhung der Vergabesumme für Tragwerksplanerleistungen an das Büro Bornscheuer Drexler Eisele GmbH, Nöllenstraße 7, 70195 Stuttgart auf der Grundlage der HOAI, ihres Angebotes vom 15.05.2009 und 15.11.2010 von pauschal 59.500,- EUR um 10.500,- EUR auf pauschal 70.000,- EUR inkl. 19% MWSt. wird genehmigt

Sachverhalt/Begründung:

zu 1. Erhöhung Budget

zu 2. Erhöhung Vergabesummen Rohbau-, Zimmerer- und Stahlbauarbeiten

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.05.2010 (Vorlage Nr. 070/10) der Umnutzung der ehemaligen Turnhalle der Flakkaserne zum Kinder- und Familienzentrum mit Gesamtkosten in Höhe von 3,44 Mio. EUR inkl. 19 % MwSt. zugestimmt.

Die Gesamtkosten setzen sich aus Baukosten, Außenanlagen und Ausstattung zusammen.

Nach Abschluss der Entwurfsphase wurden gemäß Kostenberechnung Baukosten in Höhe von 3.005.000 EUR ermittelt. Die Kosten der Außenanlagen wurden auf ca. 300.000 EUR geschätzt.

Für die Ausstattung wurde ein Budget von ca. 135.000 EUR angenommen.

Kostenentwicklung Bauwerk

Im Rahmen der Baumaßnahmen - insbesondere durch das Bauen im Bestand - sind unvorhergesehene Mehrkosten bei den Gewerken Rohbau, Zimmerer- sowie Stahlbauarbeiten aufgetreten.

Trotz Einsparungen in Höhe von ca. 57.000 EUR, die durch Reduzierung einzelner Maßnahmen (siehe INKAS- Bericht März 2011) erreicht werden konnten, können nicht alle zusätzlichen Kosten kompensiert werden.

Unvorhergesehene Rohbauarbeiten:

- Im Bereich der neuen Fensteröffnungen konnten die Betonsockel nur mit erheblichem Aufwand entfernt werden.
- In der Bodenplatte mussten die Aussparungen für die Fundamente des Neubaus aufgrund der vorgefundenen Steinschroppenlage unter der Bodenplatte – üblicherweise befindet sich an dieser Stelle einer Filterschicht - mit Sägeschnitten herausgetrennt werden.
- Da die Gewölbedecke komplett ausbetoniert und somit wesentlich stärker ist als in den Bestandsplänen dargestellt, entstand auch bei Herstellung des Aufzugsschachtes sowie bei den Durchbrüchen für die Lüftungskanäle ein Mehraufwand.
- Nach Begutachtung der Wandflächen im Untergeschoss wurde großflächiger Schimmelbefall der Außenwände entdeckt. Der Schimmel lässt sich dauerhaft nur durch Abdichtungsmaßnahmen an der Außenwand beseitigen. Nach Abbau des Gerüsts werden die Abdichtungsarbeiten vorgenommen.

Unvorhergesehene Zimmererarbeiten:

- Im Zuge der Neueindeckung des bestehenden Daches wurde entdeckt, dass die eingebaute Dämmung und Dichtung über die gesamte Dachfläche von Schimmel befallen war. Die vorhandenen Heraklitplatten und Bitumenpappe musste ausgebaut werden. Als Ausgleichsmaßnahme wurden Holzfaserdämmplatten und eine vom Bauphysiker geforderte Dampfsperre verlegt.
- Die Anarbeitung der Fertigteildecken an den Bestand und das Verkleiden der Durchdringungen der Decken mit dem vorhandenen denkmalgeschützten Tragwerk stellte sich bei der Detailplanung und Ausführung als sehr aufwändig heraus. Außerdem entstanden Mehrkosten aufgrund von zusätzlichen Forderungen seitens des Prüfstatikers und des Bauphysikers an die Bauteile des neu eingestellten Gebäudes.

Unvorhergesehene Stahlarbeiten:

Zur Aussteifung des Neubaus mussten auf Forderung des Prüfstatikers eine große Anzahl von zusätzlichen Laschen zur Verbindung von Stahlkonstruktion und Holzdeckenelementen

angeschweißt werden, die neben weiteren Maßnahmen zur Anpassung an das Bestandsgebäude die Mehrkosten im Bereich der Stahlbauarbeiten ausmachen.

zu 3. Erhöhung Vergabesumme Tragwerksplanung

Das erste Angebot von Büro Bornscheuer Drexler Eisele GmbH basierte auf der Variantenuntersuchung und der Kostenschätzung von MW-Architekten vom 13.01.2009. In der weiteren Planung erhöhten sich die Baukosten aufgrund der Forderung der Denkmalschutzbehörde in Verbindung mit Auflagen des Brandschutzes. Dies beinhaltet insbesondere den Erhalt und die Einbeziehung des ehemaligen Vorführraums sowie den damit verbundenen Neubau des Verbindungsstegs. Dem nun vorliegenden Honorarvorschlag liegt die Kostenberechnung vom 23.10.2009 einschl. des Nachtrags der Stahlbaufirma von brutto 11.000,- EUR zu Grunde.

Darüber hinaus ist die Beauftragung einer stichprobenartigen Überwachung als besondere Leistung mit 2 % des Grundhonorars beinhaltet, die durch die komplexe Ausführung der Stahlkonstruktion in Verbindung mit den Holzfertigteildecken notwendig ist.

Aus den unter Punkt 1.-3. genannten Maßnahmen resultieren Mehrkosten im Bau in Höhe von rd. 195.000 EUR.

Bei einer Bruttogeschossfläche von 1.896m² (inkl. Spielfläche Kalthalle) ergeben sich Brutto-Baukosten (KG 300 + 400) von 1.468 EUR/ m² BGF.

Der Vergleichswert für Kindergärten (nicht unterkellert, hoher Standard, z.B. Küchentechnik und Energie) liegt bei ca. 1.550 EUR/m² BGF (BKI- Index, Stand 1. Quartal 2010).

Kostenentwicklung Außenanlagen

In Folge der durch den Fachbereich Bildung, Sport und Familie aktualisierten Bedarfszahlen, der in der Kindertagesstätte unterzubringenden Kinder, wurde die Freifläche neu gegliedert.

Der Ausschuss für Bauten, Technik und Umwelt hat am 2.12.2010 im BTU (Vorlage 529/10) die Erweiterung der Außenanlagen um 395 m² beschlossen.

Im Zuge der Freiflächenplanung wurde eine Überdachung des Müllplatzes notwendig. Für die zusätzliche Spielfläche wurden weitere Spielgeräte und sowie der Bau des Fluchtrutschenturms im Rahmen der Freiflächenplanung ergänzt.

Die Gesamtkosten haben sich dadurch nicht verändert.

Kostenentwicklung Ausstattung

Für die Ausstattung und Möblierung werden nach aktueller Kostenschätzung des Fachbereichs Kinder und Familie ca. 230.000 EUR benötigt. In diesem Betrag ist die Ausstattung der Bildungsräume der Kinder, der Mitarbeiteräume, der Veranstaltungsräume und des Elternbereichs enthalten. Das Budget wurde bereits in der Kostenübersicht zum Baubeschluss im Mai 2010 nachrichtlich aufgeführt.

Termine:

Das Gebäude befindet sich in der Ausbauphase und wird – wie bisher geplant - im September 2011 in Betrieb gehen.

Finanzierung:

Diese Gesamtkosten (Baukosten, Außenanlagen, Ausstattung) erhöhen sich von 3,44 Mio. EUR auf 3,80 Mio. EUR inkl. MwSt. Durch den vom Regierungspräsidium gewährten Zuschuss für den U3-Ausbau in Höhe von 240.000 EUR reduzieren sich die Gesamtkosten auf 3,56 Mio. EUR.

Die Finanzierung erfolgt außerhalb des städtischen Haushalts über die Sonderrechnung Hartenecker Höhe. Die Mehrkosten können im Rahmen der Sonderrechnung gedeckt werden.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Peter Fazekas

Verteiler:

FB 14, FB 20, FB 60, R 05