

TOP 6

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	22.02.2021	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

KTS Ebertpark Abriss und Neubau, Baumaßnahmen für 2-jährige - Erhöhung der Gesamtkosten

Vorlage Nr.: 20212891

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss wie folgt zu beschließen:

Der Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Erhöhung der Gesamtkosten von 5.151.000,00 Euro um 319.000,00 Euro auf 5.470.000,00 Euro zu.

1. Vorbemerkungen:

Die Maßnahme wurde am 29.02.2016 mit genehmigten Gesamtkosten in Höhe von 4.811.000 vom BGA/Stadtrat beschlossen. Die Stadtverwaltung hatte für die Baumaßnahme Neubau der Kindertagesstätte am Ebertpark im Juni 2017 den Förderantrag beim Land eingereicht. Die Bewilligung der Fördermittel des Rheinland-pfälzischen Landesprogramm zur Umsetzung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes KI 3.0 in Höhe von 4.148.100,00 Euro im Februar 2018 genehmigt. Das Landesjugendamt hat im Mai 2020 einer Erhöhung der Fördersumme auf 4.530.191,48 Euro bei einer Höhe von 5.275.534,18 Euro förderfähigen Kosten zugestimmt.

Der Abbruch wurde Ende 2016 durchgeführt, sodass im Februar 2017 mit den Arbeiten des Neubaus begonnen wurde und eine Fertigstellung des Bauwerks im Dezember 2018 erfolgt ist.

Die Kindertagesstätte wurde am 23.11.2018 an den Nutzer übergeben und wurde Anfang 2019 feierlich eröffnet. Die Restarbeiten im Bereich der Außenanlagen wurden mittlerweile fertiggestellt. Derzeit findet die Realisierung der Kunst am Bau statt. Diese startete mit Wettbewerbsbeginn im Herbst 2019 und einer intensiven Planungs- und Abstimmungsphase im Jahr 2020 und soll nun bis Ende April zum Abschluss kommen.

Nach derzeitigem Projektstand sowie den vorliegenden Rechnungen wird die gesamte Maßnahme mit 5.470.000,00 Euro abschließen. Dies bedeutet eine Erhöhung der Maßnahme um insgesamt 659.000,00 Euro vom Ausgangsstand 2016.

2. Begründung:

Die Kostenschätzung nach DIN 276, die der Kostenaufstellung der Maßnahmegenehmigung zu Grunde liegt wurde im Dezember 2015 erstellt. Auf Grund der guten wirtschaftlichen Lage sind die Preise in der Baubranche in nahezu allen Gewerken je nach Auftrags um ca. 5-10% nach Auftragsdatum gestiegen. Folgenden unvorhersehbaren Punkte waren in der Kostenschätzung nicht enthalten, mussten jedoch ausgeführt werden.

Im Bereich Bau der Kostengruppen 300:

- musste bei der Errichtung der Baustraße eine besondere Konstruktion aus Drainbeton mit einem Spezialvlies zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes ausgeführt werden.

- konnte erst nach dem Abbruch des Altgebäudes eine Flächendetektierung des Kampfmittelräumdienstes durchgeführt werden. Hierbei gab es Anomalien. Teilbereiche mussten daher mit einem sprenggeschützten Bagger aufgedeckt und kontrolliert werden.
- waren auf Forderung des Bodengutachters 30-50cm der zwischen den Jahren gefrorenen Erde durch Schotter auszutauschen, um die erforderliche Tragfähigkeit des Bodens zu erhalten.
- stellte sich während dieser Arbeiten heraus, dass große Teile des Bodens aus durchwachsene Schichten und Verfüllungen bestehen. Diese wurden weit möglichst bis auf die tragfähige Schluffschicht ausgetauscht. Die Gründung des Bestandsgebäudes muss daher auch auf einer aufwendigen Brunnengründung erfolgen.

Im Bereich Technik der Kostengruppen 400:

- wurde in der Baugenehmigung vom Gesundheitsamt die Einhaltung der VDI 6000 gefordert. Bis dato war der Standard der Stadt Ludwigshafen noch nicht auf die VDI 6000 angepasst. Auf Grund dieser Forderung erfolgte eine zügige Umplanung der Sanitärräume.
- Drei Sanitärbereiche mussten um je 1 WC und Handwaschbecken, eines davon auch um ein Ausgussbecken und der Sanitär Bereich Hort musste um 4 Handwaschbecken ergänzt werden.
- entsprach die Sanitärausschreibung, die vom ersten Fachplaner erstellt wurde, nicht dem Standard der Stadt Ludwigshafen. Der Standard beinhaltet, dass alle Trinkwasserleitungen von Zapfstelle zu Zapfstelle durchgeschleift werden, sodass eine Legionellen-Prophylaxe und verbesserte Desinfektionsmöglichkeiten bestehen, sowie Armaturen als Sensorarmaturen mit automatischer Hygiene-Spülung.
- musste die Blitzschutzplanung auf die neu in Kraft getretene DIN EN 62305-3 (VDE 0185-305-3) angepasst und alle Leitungen abisoliert werden.
- wurde die Erforderlichkeit von Bau – und Außenbeleuchtung erst, während der Ausführungsplanung ersichtlich.

Im Bereich Grün der Kostengruppen 500:

- ging man bei der Erstellung der Kostenschätzung davon aus, dass der Neubau, wie bereits der Altbau über das 1. OG erschlossen wird. Die komplexe Eingangssituation mit großzügigem Eingangsbereich und Rampe zur barrierefreien Erschließung wurde erst im Zuge der weiteren Planung entwickelt.

- auch die Posten des Aushubmaterials, dass auf der stadteigenen Deponie entsorgt wurde, die Bepflanzung mit 10 neuen Bäumen, die als Ausgleich von der unteren Landespflegebehörde gefordert wurden, sowie Spielgeräte für den neugeschaffenen U3 Bereich führten zu deutlichen Mehrkosten bei der Umsetzung.

3. Baubeschreibung:

Der Neubau wurde als achtgruppige barrierefreie Einrichtung mit einer Krippengruppe, 5 geöffneten Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen konzipiert und realisiert. Nach dem Abbruch des Altgebäudes entstand an gleicher Stelle ein Neubau in Massivbauweise. Der Neubau besteht aus 2 zweigeschossigen Häusern die mit dem Bestandsgebäude, der KTS Friesenheim ein Ensemble bilden. Die einzelnen Baukörper werden mit transparenten Fugen als Zwischenzonen mit Eingängen miteinander verbunden. Die einzelnen Gruppenräume sind mit den Nebenräumen modular angeordnet, um eine Veränderung der Nutzung Krippe und Kindergarten zu ermöglichen. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein unterteilbarer Mehrzweckraum und im Obergeschoss zwei gruppenübergreifende Räume.

Die Kunst am Bau mit Wettbewerbsentscheidung im Winter 2019 für vier geographische Podeste im äußeren Eingangsbereich der Kindertagesstätte, wird nun nach einer intensiven Planungs- und Abstimmungsphase im Jahr 2020 voraussichtlich bis Ende April zum Abschluss kommen.

4. Gesamtkosten:

Die Kosten des Neubaus betragen im Einzelnen:

	Maßnahmenbeginn	Kostenerhöhung	Baukosten
KGr. 200 Herrichten	174.000 Euro	10.000 Euro	184.000 Euro
KGr. 300 Bau	2.386.000 Euro	268.000 Euro	2.654.000 Euro
KGr. 400 Technik	973.000 Euro	274.000 Euro	1.247.000 Euro
KGr. 500 Außenanlagen	217.000 Euro	142.000 Euro	359.000 Euro
KGr. 600 Ausstattung	310.000 Euro	-56.000 Euro	254.000 Euro
KGr. 700 Nebenkosten	751.000 Euro	21.000 Euro	772.000 Euro
Gesamt	4.811.000 Euro	659.000 Euro	5.470.000 Euro

Die Gesamtkosten wurden bereits genehmigt auf 5.151.000,00 Euro erhöht. Eine Summe von 319.000,00 Euro ist nun zum Abschluss der Maßnahme zu genehmigen.

Bei einer Bruttogeschoßfläche (BGF) von 2381 m² liegen die Neubaubaukosten bei 2.228 Euro/m². Somit konnte der Neubau des Kindergartens, trotz Erhöhung der Gesamtkosten, in einem sehr wirtschaftlichen Rahmen umgesetzt werden.

5. Finanzierung:

Aus den Gesamtkosten sind Kosten in Höhe von 939.808,52 Euro nicht förderfähig und von der Stadt zu finanzieren.

	Baukosten	Fördersumme	Stadtanteil
Förderfähig	5.275.534,18 Euro	4.530.191,48 Euro	745.342,70 Euro
nicht förderfähig	194.465,82 Euro	0 Euro	194.465,82 Euro
Gesamtkosten	5.470.000,00 Euro	4.530.191,48 Euro	939.808,52 Euro

6. Mittelbedarf:

Finanzhaushalt

Haushaltsjahr 2021 319.000,00 Euro

7. Verfügbare Mittel:

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsjahr 2021 als Haushaltsrest vorbehaltlich der Genehmigung der Übertragung der Haushaltsreste durch den Stadtrat auf der Investitionsnummer 0543140903 zur Verfügung.