

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/434	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen	9. November 2016
Sitzung beider Ausschüsse am 07.11.2016 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 17.11.2016 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Kinderhaus Burg - Neukonzeption</u> <u>Beschlussfassung über die vorliegende Genehmigungsplanung mit fortgeschriebener Kostenberechnung, Begründung der Mehrkosten, Fortsetzung der Planung</u>	

Beschlussvorschlag:

Die beiden Ausschüsse empfehlen, der Gemeinderat beschließt:

- a) Die Neukonzeption des Kinderhauses Burg auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsplanung (optimierte Entwurfsplanung) mit fortgeschriebener Kostenberechnung weiterzuverfolgen.
- b) Die Weiterbeauftragung des Architekturbüro Böwer Eith Murken Vogelsang, Dipl.-Ing. Architekten BDA, 79100 Freiburg, mit der Planungsaufgabe nach Lph. 5 – 7 HOAI.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 20.10.2016 wurde die Neukonzeption des Kinderhauses Burg auf Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung beschlossen und das Büro Böwer Eith Murken Vogelsang mit der Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung – zum Projekt weiterbeauftragt.

Historie:

Eine erste Kostenschätzung zum Neubau des Gebäudes, Stand 03.11.2014, wies Gesamtkosten in Höhe von brutto 3.375.000,00 Euro aus. Die dazugehörige Vorentwurfsplanung des Untergeschosses sah zu diesem Zeitpunkt lediglich eine sehr reduzierte Teilunterkellerung des Gebäudes vor.

Die vorliegende Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, Stand 01.10.2016, in Höhe von brutto 4.247.979,66 Euro, Gesamtkosten, Kostengruppe 200 – 700, beinhaltet u.a. eine Vollunterkellerung des Gebäudes.

Im Rahmen der Ausarbeitung (Lph. 4) der Genehmigungsplanung sind durch das Architekturbüro nochmals mögliche Kostenreduzierungen, unter Beibehaltung des aktuellen Qualitätsstandards, aufzuzeigen. Die Kostenberechnung gilt es entspr. fortzuschreiben.

Die aufgelaufenen Mehrkosten - Kostenschätzung / Kostenberechnung - in Höhe von 872.979,66 Euro sind durch das Architekturbüro zu begründen und nachvollziehbar darzustellen.

Herr Eith, Architekt, wird die vorliegende Genehmigungsplanung mit fortgeschriebener Kostenberechnung (Tischvorlage gem. NÖ Sitzung) in der Sitzung der beiden Ausschüsse näher erläutern

Seitens der Fraktion „Freie Wähler“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.10.2016 auch die Alternative einer GU-Vergabe zur Umsetzung des Projektes angeregt. Über diese Variante soll am Sitzungsabend ebenfalls beraten werden um Planungssicherheit hinsichtlich der „Art und Weise“ der zukünftigen Bauausführung des Projektes zu erzielen.

Ergänzender Sachverhalt vom 07.11.2016:

Herr Eith, Architekt, erläuterte im Rahmen der gemeinsamen nichtöffentlichen Sitzung die nun überarbeitete, optimierte Entwurfsvariante (Genehmigungsplanungsstand). Durch geschickte Reduzierungen der Erschließungsflächen im Foyerbereich sowie der Funktionseinheit „Sanitär“ konnte das Bauvolumen nochmals verkleinert werden. Dies ermöglicht eine Kostenreduzierung gegenüber der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung – Stand 10.10.2016 – um ca. 140.000 € (4.247.979,66 € – 4.107.957,28 € = 140.022,38 €). Siehe auch Anlage, Präsentation „Neubau Kinderhaus Burg“, Stand 07.11.2016.

Die aktuell aufgelaufenen Mehrkosten im Vergleich - Kostenschätzung zu Kostenberechnung (optimierte Entwurfsplanung, Stand 07.11.2016) - in Höhe von 732.957,28 € sind lt. Ausführungen von Herrn Eith durch nachfolgende Entwicklungen zu begründen:

- 6 Fachbereiche (ehem. 5 Fachbereiche)
- Einbeziehung KVJS und Landratsamt
- Berücksichtigung EnEV (weitere Kostensteigerungen bei Einhaltung der EnEV 2016)
- Einbau einer Pelletheizung
- Vergrößerung der Lagerflächen im UG
- Gründungsniveau -2,50m (Ergebnis Baugrunduntersuchung)
- Allgemeine Baukostensteigerungen 2014 bis 2016

Im Zuge der Entwurfsvertiefung (Vorentwurf/Entwurf) ist auch ein Anstieg des umbauten Raumes von ehemals 5040m³ auf nunmehr 7170m³ zu verzeichnen.

Die beiden Ausschüsse empfehlen einstimmig die Neukonzeption des Kinderhauses Burg auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungsplanung (optimierte Entwurfsplanung) mit fortgeschriebener Kostenberechnung weiter zu verfolgen und das Architekturbüro Böwer Eith Murken Vogelsang mit der Planungsaufgabe nach Lph. 5 – 7 zu beauftragen.

Die Abwägung „GU-Vergabe vs. losweiser Vergabe“ erfolgte aus vergaberechtlichen Gründen zugunsten einer losweisen Vergabe.

Um eine größtmögliche Kostensicherheit beim Projekt „Neukonzeption Kinderhaus Burg“ sicherstellen zu können soll auf Wunsch des Rates zunächst die Werk- und Detailplanung umfassend ausgearbeitet werden. In einem zweiten Schritt ist vor Baubeginn ein erstes größeres Vergabepaket zu schnüren (veredelter Rohbau) welches nach Rücklauf der Angebote einen aktuellen Kostenüberblick, Soll-Ist – Vergleich, ermöglicht. Mittels eines zeitnah folgenden zweiten Vergabepaketes (Ausbaugewerke), kann, soweit notwendig (bei Mehrkosten aus Vergabepaket Nr. 1), noch steuernd auf die Projektkosten Einfluss genommen werden.

Die vorgenannte Herangehensweise wird einige Zeit in Anspruch nehmen und den Baubeginn vorauss. um einige Wochen verzögern. Ein fortgeschriebener Bauzeitenplan wird im Rahmen der kommenden Gemeinderatssitzung am 17.11.2016 durch das Architekturbüro vorgelegt.

Herr Eith wird den aktuellen (überarbeiteten) Planungsstand nebst fortgeschriebener Kostenberechnung am Sitzungsabend näher erläutern und für Rückfragen aus dem Gremium zur Verfügung stehen.

Anlage

Präsentation „Neubau Kinderhaus Burg“, Stand 07.11.2016