

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	12.06.2023	öffentlich

KiTa Abenteuerland - Aktueller Stand und Beschluss zur weiteren Vorgehensweise

Kurzfassung:

Es wurde ein EU-weiter Planungswettbewerb gemäß Vergabeverordnung [VgV] mit integrierter Mehrfachbeauftragung zum Neubau der sechs-gruppigen KiTa „Abenteuerland“ durchgeführt. Der Entwurf des Architekturbüros Lieb Architekten BDA aus Freudenstadt ging dabei als Sieger hervor. Des Weiteren wurde in den Gemeinderatssitzungen vom 25.04.2022 und 25.07.2022 die stufenweise Beauftragung der Objekt- und Fachplaner beschlossen. Entsprechend wurden die Planer zunächst für die Leistungsphasen [LPH] 1-4 HOAI beauftragt.

Aktuell konnte die Leistungsphase 3, die die Grundlage der Baugenehmigungsplanung darstellt, abgeschlossen werden. Der Entwurf des Wettbewerbs wurde entsprechend fortgeschrieben und vertieft und auf Grundlage dessen eine Kostenberechnung aufgestellt – siehe hierzu die Anlagen Pläne und Kostenberechnung und Sachdarstellung im weiteren Verlauf dieser Beschlussvorlage.

Durch die Vorgabe des Regierungspräsidiums die Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2023 wesentlich zu reduzieren, um den Haushaltserlass 2023 zu erhalten, wurde beschlossen, dass das Projekt KiTa Abenteuerland auf unbestimmte Zeit pausieren soll. Für die Jahre 2024 - 2026 wurden im Haushalt für das Projekt keine weiteren Gelder bzw. Verpflichtungsermächtigungen berücksichtigt.

Durch die Schließung der Sanaklinik Ende 2022 kann der zunächst als Übergangslösung geplante Kindergarten am Schlosspark weiterhin bestehen. Des Weiteren sollen drei Gruppen zusätzlich dort untergebracht werden, um den Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen zu decken. Seitens der Verwaltung wurden unterschiedliche Vorgehensweisen hinsichtlich der Abwicklung des geplanten Szenarios „Freeze“ untersucht und werden im Folgenden dargestellt.

Mit den Objekt- und Fachplanern wurde nach Abschluss der LPH 3 bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise eine Unterbrechung von sechs Monaten besprochen. Für die Baumaßnahme hat diese Verzögerung im Hinblick auf eine spätere Einreichung des Bauantrags keine negativen Auswirkungen wie beispielsweise höherer Anforderungen oder Vorgaben durch Änderungen im Baurecht.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt und diese entsprechend freigegeben.

Es wird beschlossen Variante 2 „Abschluss nach Leistungsphase 3 Entwurfsplanung“ als weitere Vorgehensweise zur Abwicklung weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Projektbeteiligten hinsichtlich der Honorarvergütung für die Leistungsphase 4 HOAI in Verhandlung zu treten.

Finanzielle Auswirkungen:		☒ Ja		☐ Nein	
		☐ Einnahme/Ertrag		☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt				☒ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:		Anteil der Ausstattung im Ergebnishaushalt noch nicht bezifferbar, im Gesamtbudget enthalten		Betrag einmalig:	Gesamtbudget 11,0 Mio. Euro [Stand 2. Q. 2023];
Betrag Folgejahre:		Ausgaben: Nach Fertigstellung für Gebäudebewirtschaftung und – unterhalt: jährlich ca. 150.000 – 300.000 Euro (abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, wie bspw. interne oder externe Reinigung) Einnahmen: Kindergartenbereich: ca. 190.000 € p.a. Krippenbereich: ca. 65.000 € p.a.		Betrag Folgejahr Abschreibung:	Abhängig von Buchung im Finanz-/ Ergebnishaushalt, über 50 Jahre: ca. 200.000 € - 220.000€ p.a.
				Betrag Folgejahr:	Projekt pausiert: Fortführung des Projekts nicht in den folgenden Haushaltsjahren dargestellt.
				Investitions-Nr.:	193650-018
Kostenstelle:				Kostenstelle:	365012
Kostenträger:				Kostenträger	36500101
Sachkonto:				Sachkonto:	0960110
☐ überplanmäßig	☐	außerplanmäßig	☐	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:				Mittelübertragung Budget:	
☒ Zuschuss beantragt bei: Noch nicht beantragt – „Klimafreundlicher Neubau“ voraussichtl. Höhe: 150.000€ möglich ☐ Kein Zuschuss möglich					
Personalmehraufwand:			Zusätzliche Personalstellen:		
☒ Ja			☒ Ja, Kosten jährlich		
			Gesamtprojekt Hausmeister, Betreuungspersonal, Reinigung etc.: Voraussichtlich ca. 1,1-1,2 Mio. € p.a.		
☐ Nein			☐ Nein		
Gäste/Sachverständige/r:			☐ Ja		
			☒ Nein		
Name und Firma:					
Einladung durch:					

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Johannes Lang	26.05.2023	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Eva-Britta Wind	25.05.2023	Zustimmung	27.02.2023	GR ö 2022/0173/1	Nicht stattgefunden
Ingo Bergmann	27.05.2023	Zustimmung	06.02.2023	BA ö 2022/0173	Vorbesprechung weiteres Vorgehen
			23.01.2023	GR nö 2023/0021	Vorbesprechung weiteres Vorgehen
			25.07.2022	GR ö 2022/0113	Beschluss Beauftragung Außenplaner
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.			25.04.2022	GR ö 2022/0055/1	Beschluss Beauftragung Planer
			04.04.2022	BA ö 2022/0055	Vorberatung Beauftragung Planer
			22.11.2021	GR ö 2021/0202	Beschluss Auslobung, Durchführung Wettbewerb
			14.06.2021	GR ö 2021/0101	Auslobung / Grobkosten / Name
			12.10.2020	BUA ö 2020/0240	Beauftragung Verfahrensbeileiter, Auswahl Verfahrensart
			13.07.2020	VFA ö 2020/0113	Bedarfsplanung und Bericht über die Kinderbetreuung 2020/2021

Sachdarstellung:

Hinsichtlich des bisherigen Projektverlaufs (Beauftragungen, Planungs- und Kostenentwicklung) wird auf die früheren Beschlussvorlagen verwiesen, insbesondere auf die Beschlussvorlage 2022/0173/1 „KiTa Abenteuerland - Freigabe der Planung und weitere Beauftragung LPH 5-9 der (Fach-)Planer“ zur Gemeinderatssitzung am 27.02.2023 - siehe Anlagen. Die Beschlussvorlage wurde nicht beraten, sondern aufgrund der neuen Erkenntnisse zum Haushaltserlass von der Tagesordnung abgesetzt.

Aktueller Planungsstand und Kostenberechnung:

Planstand:

Die Leistungsphase 3 konnte abgeschlossen werden. Die Planung wurde entsprechend fortgeschrieben und vertieft und dient als Grundlage für den Bauantrag. Die Planung kann in den Anlagen eingesehen werden.

Kostenentwicklung:

Kostenschätzung, Stand 4. Quartal 2022:

Gesamtkosten

ca. 10.715.000€ brutto

Nach Vorliegen der Kostenschätzung wurde den Planern nochmals der Auftrag erteilt, Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen. Diese flossen in die aktuelle Kostenberechnung mit ein:

Kostenberechnung, Stand 2. Quartal 2023:

KGR200: Herrichten, Erschließen	ca. 205.000€ brutto
KGR300: Bauwerk	ca. 4.900.000€ brutto
KGR400: Technische Anlagen	ca. 1.620.000€ brutto
KGR500: Außenanlagen	ca. 1.015.000€ brutto
KGR600: Ausstattung, u.a. Gastroküche	ca. 305.000€ brutto
KGR700: Baunebenkosten	ca. 2.520.000€ brutto

Gesamtkosten

ca. 10.565.000€ brutto

Die entstandenen Kosten des EU-weiten Planungswettbewerbs und der VgV-Verfahren zur Vergabe der Fachplanerleistungen, sowie die hierfür erforderlichen Vorbereitungsarbeiten und -untersuchungen sind in den oben dargestellten Kosten nicht enthalten.

Informativ:

Der Vorschlag der Verwaltung hinsichtlich der Stellplatzsituation ist in der Planung und den Kosten nicht berücksichtigt – siehe hierzu auch die Angaben in der Beschlussvorlage Nr. 2022/0173/1:



Für die Erstellung der Stellplätze und der zusätzlichen Zugänglichkeit von der Rückseite des Grundstückes zum Gebäude (Westen) entstehen Kosten in Höhe von ca. 200.000€ brutto (Stand 2. Quartal 2023). Nicht berücksichtigt sind hierbei die Kosten für die erforderliche Erstellung der Zufahrt (Straße, Erwerb Grundstücksteilflächen, etc.). Außerdem wären weitere zeitaufwendige Bauleitplanungen mit weiteren Kosten notwendig.

Weitere Vorgehensweise Abwicklung:

Wie oben dargestellt wurden die Objekt- und Fachplaner bis zur Leistungsphase 4 der HOAI beauftragt. Die Leistungsphase 3 konnte im Mai 2023 abgeschlossen werden.

Nach dem Beschluss das Projekt Kita Abenteuerland auf unbestimmte Zeit zu pausieren, wurden seitens der Verwaltung unterschiedliche Varianten der weiteren Abwicklung untersucht.

- Variante 1: Abschluss nach Leistungsphase 4 „Genehmigungsplanung“

Durch den Abschluss der Leistungsphase 4 basiert die Baugenehmigung auf den aktuell geltenden Vorschriften und Gesetzgebungen. Alle baurechtlichen Vorgaben sind in die Planung eingearbeitet und durch das Vorliegen der Genehmigung ist bei Wiederaufnahme des Projektes nach einer gewissen Einarbeitungszeit ein relativ schneller Einstieg in die nächste Leistungsphase möglich. Dies jedoch nur unter der Bedingung, dass keine Änderungsforderungen und -wünsche bestehen, die zu wesentlichen Umplanungen oder einer Tektur des Bauantrags führen. Zu beachten ist des Weiteren, dass die Baugenehmigung zeitlich auf 3 Jahre befristet ist. Eine Fristverlängerung von weiteren 3 Jahren kann beantragt werden. Bei wesentlichen Änderungen der Planung ist zudem zu bedenken, dass dies hinsichtlich der weiteren Beauftragung der Planerleistungen vergaberechtlich kritisch zu sehen ist.

Die Leistung der Fachplaner würde entsprechend ihrer Beauftragung abgerufen und vergütet werden.

Für die Erstellung des Bauantrages ist nebstdem die Vorgehensweise hinsichtlich der von der Nachbarschaft zusätzlich gewünschten Stellplätze festzulegen. Sollte der oben dargestellte Vorschlag der Stellplätze im hinteren Bereich zur Umsetzung kommen, sind die Themen Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Möglichkeit der für die Umsetzung erforderlichen und noch zu erwerbenden Grundstücksteilflächen zu klären.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Abschluss der LPH 4 nur sinnvoll, wenn zu erwarten ist, dass das Projekt in naher Zukunft fortgeführt wird und es zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung kommt.

Entstehende **Gesamtkosten Honorar** nach Abschluss LPH4: **ca. 600.000€ brutto**

- Variante 2: Abschluss nach Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung“

Durch einen Abschluss nach Leistungsphase 3 sind die Grundlagen geschaffen, um in die Genehmigungsplanung einzusteigen. Änderungsforderungen und -wünsche, die eventuell während einer längeren Unterbrechung aufkommen, können vor Bauantragsstellung in die Planung eingearbeitet werden. Eine Tektur des Bauantrags oder eine Verlängerung der Frist ist nicht notwendig. Jedoch können aufgrund von Änderungen in der Rechtsprechung aufwändigere Vorgaben bestehen.

Die seitens der Planer erbrachten Leistungen sind im vollen Umfang zu vergüten:

Honorarkosten **LPH 1-3:** **ca. 500.000€ brutto**

Den Planern steht für die nicht erbrachte, jedoch beauftragte Leistungsphase 4 ein Anteil der vereinbarten Vergütung zu (netto). Die Höhe des zu vergütenden Anteils rangiert zwischen 5 und 60% der vereinbarten Vergütung. Die jeweilige Höhe des Honorars ist mit den einzelnen Objekt- und Fachplaner zu verhandeln.

Honorarkosten **LPH 4:** **ca. 100.000€ brutto / ca. 85.000€ netto**

Aus Sicht der Verwaltung ist ein Abschluss nach LPH 3 ein gangbarer Weg, sowohl für den Fall, dass das Projekt wieder aufgenommen wird, als auch sollte es nicht zu einer Wiederaufnahme kommen.

- Variante 3: Unterbrechung nach Leistungsphase 3 ohne finale Abwicklung

Bei dieser Variante kann die Reaktion der Objekt- und Fachplaner nicht vorhergesagt werden. Dies beinhaltet folglich das Risiko von nicht planbaren Kosten – weder Zeitraum noch Höhe ist planbar. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage der Abwicklung des Abrechnungsbeschlusses für das Projekt.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt und diese entsprechend freigegeben.

Es wird beschlossen Variante 2 „Abschluss nach Leistungsphase 3 Entwurfsplanung“ als weitere Vorgehensweise zur Abwicklung weiterzuverfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt mit den Projektbeteiligten hinsichtlich der Honorarvergütung für die Leistungsphase 4 HOAI in Verhandlung zu treten.

Anlagen:

KAL_Beschlussvorlage-2022-0173-1

KAL_Kostenberechnung

KAL_Planung LPH3