



Tagesordnungspunkt:

Vorstellung des Projektstandes der 4-gruppigen Kindertageseinrichtung auf der Gemeindewiese sowie der aktuellen Termin- und Kostenplanung.

Beschlussvorschlag:

Gem. §7 III der gemeindlichen Haushaltssatzung wird eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 200.000€ beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die voraussichtlichen Kosten liegen, entsprechend der aktuellen Kostenberechnung, ca. 200.000€ über dem im Haushalt 2023 veranschlagten Budget. Die zusätzlich erforderlichen Mittel sollen durch eine überplanmäßige Auszahlung zur Verfügung gestellt werden.

Klimatische Auswirkungen:

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen worden sind, wird darüber hinaus keine weitere Bodenversiegelung ermöglicht. Wachsende Bodenversiegelungen begünstigen u.a. die Ausbildung von Hitzeinseln und verschlechtern im Allgemeinen den Oberflächenabfluss. Gleichzeitig ist die zu erwartende Bautätigkeit mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss Planen und Bauen	29.08.2023		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	19.09.2023		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Ursprünglich kommuniziertes und verfolgtes Ziel war es, im Kindergartenjahr 2024/2025 den Betrieb der neuen Kita aufnehmen zu können und so den Gruppen, die zwischenzeitlich den kürzlich fertiggestellten Neubau an der Martinus-Grundschule nutzen, einen möglichst frühen Umzug zu ermöglichen (Vorlage 188/2022).

Im Zuge der Vorplanung wurden vom beauftragten Architekturbüro mehrere Varianten erarbeitet und durch den Statiker vordimensioniert. Das umzusetzende Konzept wurde dem Ausschuss für Planung und Bauen am 15.11.2022 vorgestellt. Um frühzeitig auf potentiell notwendige Anpassungen reagieren zu können, wurde in Leistungsphase zwei beim Kreis Coesfeld eine Bauvoranfrage für das Bauvorhaben gestellt. Auf Grund des eng gesteckten finanziellen Rahmens, wurde in dieser Phase, zusätzlich zur Kostenschätzung, eine vorgezogene Kostenberechnung angefertigt, um die Kostensicherheit zu erhöhen.

Für die Klärung der brandschutztechnischen Vorgaben im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung der vorhandenen Flure, hat in der Entwurfsphase zudem eine umfassende Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld stattgefunden. Auf Grundlage der Besprechungsergebnisse musste der Entwurf angepasst werden. Zur Reduzierung der Baukosten wurde in dieser Phase auch das Lüftungskonzept überarbeitet und der Umfang der hierfür notwendigen Gebäudetechnik minimiert. Ergänzend zur bereits im Jahr 2021 erfolgten Baugrunduntersuchung, wurde im Januar 2023 ein Baugrundgutachten für das geplante Baufeld in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Gründungsvarianten betrachtet und eine Bodenverbesserung als die wirtschaftlichste Lösung ermittelt.

Da der voraussichtliche Beginn der Erd- und Rohbauarbeiten im Dezember erfolgen wird, können witterungsbedingte Verzögerungen nicht ausgeschlossen werden. In Vorbereitung auf diese Situation, sind im derzeitigen Bauzeitenplan zwei Wochen Puffer für schlechtes Wetter enthalten.

Durch den beschriebenen Aufwand im Planungsablauf, die wiederholten Anpassungen der Planung mit der Vorgabe, die Baukosten zu reduzieren, sowie durch die notwendige Verbesserung des Baugrunds muss das aktuell geplante Datum für die Eröffnung der Kita auf den 26.05.2025 verschoben werden.

Für die Errichtung der Kita wurde eine vorläufige Kostenobergrenze in Höhe von 3.600.000€ festgelegt (Vorlagen-Nr. 188/2022) und im Haushalt 2023 veranschlagt. Eine vorgezogene Kostenberechnung des beauftragten Architekturbüros (Stand Oktober 2022) belief sich damals auf 3.452.178€. Die aktuelle Kostenberechnung beläuft sich, trotz aller Bemühungen die Baukosten zu reduzieren, auf 3.798.308€ und liegt damit 198.308€ über dem als vorläufige Obergrenze festgelegten Betrag. Dieser Betrag enthält keine Sicherheiten für Unvorhergesehenes.

Hauptursachen für diese Differenz sind zum einen die Anpassung der Kostenansätze auf Grundlage von Preis- und Massenüberprüfungen, die vorgenommen wurden, um die Kostensicherheit zu erhöhen. Zum anderen und überwiegenden Anteil entstehen Mehrkosten im Bereich der notwendigen Erdarbeiten. Da der Boden im Bereich des zukünftigen Baufeldes eine sehr schlechte Tragfähigkeit aufweist, wird hier eine umfangreiche und kostenintensive Bodenverbesserung erforderlich sein, um die Tragfähigkeit zu erhöhen.

Vorlage Nr. 133/2023

Die vorgezogene Kostenberechnung basierte auf der Annahme, dass Konstruktionsvollhölzer für das Dachtragwerk vorgesehen werden können. Entgegen dieser Annahme ergab sich aus der statischen Betrachtung die Notwendigkeit von Brettschichtholz-Bindern sowie zusätzlichen Innenwänden aus Holzrahmenbau, um die nötige Tragfähigkeit und Aussteifung zu erreichen. Hieraus entstehen signifikante Mehrkosten, auch wenn zugleich die Kosten im Bereich der Trockenbauarbeiten reduziert werden.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde wurde der Fensteranteil erhöht, um auf den notwendigen Flur verzichten zu können. So benötigt das Leitungsbüro beispielsweise einen direkten Ausgang ins Freie. Hier wurde ein Öffnungsflügel mit Paneel vorgesehen, um eine Notraffung des notwendigen Sonnenschutzes zu vermeiden.

Um auf die zu erwartende jährliche Baukostensteigerung, gemäß Baukostenindex, vorbereitet zu sein und trotz möglicher unvorhergesehener Baukostensteigerungen handlungsfähig zu bleiben, soll ein zusätzlicher Betrag in die Haushaltsplanung 2024 aufgenommen werden. Der Umfang dieser Reserve soll in Abhängigkeit zu den ersten Ausschreibungsergebnissen festgelegt werden, welche voraussichtlich Anfang November vorliegen werden.

Selbstverständlich wird im weiteren Projektverlauf die Verkürzung der Bauzeit, sowie die Einhaltung des ursprünglich festgelegten Projektbudgets angestrebt.

Anlagen:

- Anlage 1: Vergleich Kostenberechnung mit Kostenschätzung
- Anlage 2: Terminplan

Verfasst:
gez. Gröger

Fachbereichsleitung:
gez. Breuksch