Vorlage

an den

Rat

über den

Verwaltungsausschuss

Neubau Kita Kaisergarten - Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel

Für das Projekt „Neubau Kita Kaisergarten“ wurden gemäß der Grobkostenschätzung des Planungsbüros Wehmeyer aus dem Jahr 2018 rd. 5,9 Mio. Euro zur Umsetzung der Maßnahme im städtischen Haushalt bereitgestellt. Im Haushaltsnachtrag 2021 wurden zudem weitere 260 T€ für die Herstellung von Elternparkplätzen an der Beendorfer Straße und für die Wiederherstellung des Fuß- und Radweges am Kaisergarten in den Haushalt aufgenommen. Es standen somit insgesamt Mittel in Höhe von **6.131.200 Euro** zur Verfügung.

Bekanntermaßen gab es zwischen der Grobkostenschätzung aus dem Jahr 2018 und dem heutigen Tag eine Reihe einschneidender Ereignisse, insbesondere die Covid-19-Pandemie und der Krieg in der Ukraine, die die deutsche Wirtschaft erheblich beeinflusst haben. So kam es unter anderem in der Baubranche zu massiven Preissteigerungen. Das Baukosteninformationszentrum (BKI) gibt hier allein vom Jahr 2020 auf das Jahr 2021 eine Steigerung von rund 20% an. Im betrachteten Zeitraum kann von einer Baukostensteigerung von bis zu 40% ausgegangen werden.

Um diesen äußeren Umständen angemessen entgegenzutreten, wurde während der gesamten Umsetzung des Bauprojektes daran gearbeitet, möglichst kostenschonende Planungsansätze zu finden. Dies führte an vielen Stellen zu Detailanpassungen und wirtschaftlichen Optimierungen, so z.B. zu der Veränderung des Fassadenmaterials auf Grund der besonders ausgeprägten Holzpreisentwicklung (s. V086/2021).

Über weite Teile der Maßnahme konnte so eine Baukostentwicklung bewahrt werden, die zumindest annähernd der ursprünglichen Kostenschätzung entsprach. Seit ca. Mai dieses Jahres zeigte sich jedoch nach und nach, dass dieser positive Trend nicht mehr durchgängig gehalten werden kann. Es mussten seitdem bereits fünf Ausschreibungen vollständig aufgehoben werden (Metallbauarbeiten, Tischlerarbeiten, Rettungsweg Dach und zweimal Photovoltaik-Anlage), weil keine preislich annehmbaren Angebote eingingen bzw. in zwei Fällen gar kein Angebot abgegeben wurde. Diese Problematik trat unabhängig von der Wahl der

Vergabeart auf, da entsprechend der geltenden Wertgrenzen sowohl mit Öffentlichen und Beschränkten Ausschreibungen als auch mit Freihändigen Vergaben gearbeitet wurde.

Entsprechend der derzeitigen Entwicklung mussten die Kostenansätze für die noch ausstehenden und gerade angelaufenen Ausschreibungen deutlich nach oben korrigiert werden. Gemäß der aktualisierten Kostenprognose des Planungsbüros Wehmeyer (s. Anlage) wird zum vollständigen Abschluss des Projektes nach jetzigem Stand ein Betrag von **6.706.309 Euro** benötigt. Dies bedeutet eine Kostenüberschreitung von 575.109 Euro. Dies erscheint als absolute Zahl selbstverständlich beträchtlich. In Bezug auf die gesamte Projektsumme handelt es sich tatsächlich jedoch „nur“ um eine **Kostensteigerung von 9%**. Auch wenn es auf den ersten Blick nicht so wirkt, ist dies unter Berücksichtigung der widrigen Gesamtumstände jedoch durchaus als Erfolg zu bewerten.

Da eine weitere Verschlechterung der Preissituation bei den noch kommenden Ausschreibungen nicht ausgeschlossen werden kann und auch im Zuge der laufenden Arbeiten noch Nachträge auftreten können, wird seitens der Verwaltung empfohlen, vorbeugend von Gesamtprojektkosten in Höhe von **7.000.000 Euro** auszugehen. Es würde sich somit ein zusätzlicher Mittelbedarf in Höhe von **868.800 Euro** ergeben.

Ohne Aufstockung des Budgets um den vorgenannten Betrag könnten nach aktuellem Stand sowohl die Ausstattung der Kita mit Möbeln und sämtlichen erforderlichen Zubehör sowie die Herstellung des Geh- und Radwegs und der Elternparkplätze nicht mehr realisiert werden. Diese noch ausstehenden Ausschreibungen wurden vorab nochmals seitens der beteiligten Planer, des Projektleiters (5501) und der zukünftigen Kita-Leiterin intensiv auf Einsparpotentiale überprüft. Weitere Einschränkungen würden hierbei zu nicht vertretbaren Qualitätseinbußen führen. Die Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel ist somit unumgänglich, wenn das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden soll.

Die Deckung der benötigten überplanmäßigen Mittel kann aus der Investitionsmaßnahme I11450034 – „Veräußerung und Erwerb sonstige Grundflächen“ – erfolgen. Hier wird es zu Minderauszahlungen im Bereich der Grundstückskäufe kommen, da nach aktuellen Grundstücksverhandlungen nicht wie geplant alle Flächen erworben werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Bereitstellung der überplanmäßigen Haushaltsmittel in Höhe von 868.800 Euro für die Investition I36510042 „Neubau Kita Kaisergarten“ wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus der Investitionsmaßnahme I11450034 – „Veräußerung und Erwerb sonstige Grundflächen“.

Gez. Wittich Schobert

(Wittich Schobert)
Bürgermeister

Bauvorhaben: Neubau Kita Kaisergarten

Bauherr: Stadt Helmstedt

prognostiziert =

geprüft =

vom Bauherrn übermittelt =

Kostenverfolgung

August 2022

LV.-Nr.	Gewerk	Kostenberechnung vom 23.06.2020 (Netto)	Angebotssumme	Nachträge (+ / -)	Schlussrechnungssumme	Abweichung (zu Auftrag) in %	Abweichung (zur Kostenberechnung) in %	Kommentare
KG 200 Herrichten und Erschließen		23.000,00 €	74.043,47 €	0,00 €	72.790,90 €	-1,69%	216,48%	
210 Herrichten und Erschließen		23.000,00 €	37.355,91 €	0,00 €	36.549,02 €			
211	Schutz von baulichen Anlagen							
212	Abbruchmaßnahmen							
	Rückbau Laternen		1.364,16 €		1.364,16 €			
213	Altlastenbeseitigung		1.356,86 €		549,97 €			
214	Herrichten der Geländeoberflächen							
219	Sonstige Herrichtungskosten							
	Ausschreibung Baumfällarbeiten		75,00 €		75,00 €			
	Baumfällarbeiten		34.534,68 €		34.534,68 €			
	3 Zylinderschlüssel Tor Skateranlage		25,21 €		25,21 €			
220 Öffentliche Erschließung (ohne USt.)		0,00 €	5.048,55 €	0,00 €	4.602,87 €			
221	Abwasserentsorgung (RW/SW)							
	Gebühr Antrag zur Einleitung v. Niederschlagsw.		105,04 €		105,04 €			
222	Wasserversorgung							
	Bauwasser (Abschläge 1-12)		336,13 €		142,55 €			
223	Gasversorgung							
224	Fernwärmeversorgung							
225	Stromversorgung							
	Baustromanschluss		1.878,42 €		1.878,42 €			
	Baustrom (Abschläge 1-10)		504,20 €		252,10 €			
	Vorhalten Baustrom		2.224,76 €		2.224,76 €			
226	Telekommunikation							
227	Freiflächen							
228	Abfallentsorgung							
229	Sonstiges							
230 Nichtöffentliche Erschließung								
240 Ausgleichsabgaben								
	Kaufpreis Flurstück Kompensationsmaßnahme		31.639,01 €		31.639,01 €			
250 Übergangsmaßnahmen								
251 Provisorien								
252 Auslagerungen (zeitweilig)								
KG 300 Gebäude	Bauwerk und Baukonstruktion	2.518.587,70 €	2.466.341,10 €	154.820,03 €	2.621.161,13 €	6,28%	4,07%	
1 Rohbauarbeiten + Erdarbeiten		845.007,90 €	943.684,44 €	46.736,14 €	914.589,78 €	-3,08%	8,23%	
1a	Baustelleneinrichtung	58.062,50 €						
1b	Erdarbeiten	101.052,00 €						
1c	Entwässerungsarbeiten	39.550,00 €	943.684,44 €		867.853,64 €			
1d	Betonarbeiten	462.163,40 €						
1e	Mauerarbeiten	184.180,00 €						
1f	Abdichtungsarbeiten							
1g	Nachtrag 2			0,00 €				
1h	Nachtrag 5			8.499,55 €	8.499,55 €			
1i	Nachtrag 6			20.145,57 €	20.145,57 €			
	Nachtrag 7							
	Nachtrag 8			1.801,12 €	1.801,12 €			
	Nachtrag 9			335,14 €	335,14 €			
	Nachträge ggf. noch Freigabe, NT 7			6.570,02 €	6.570,02 €			
	Mieten, Vorhalten BE			9.384,74 €	9.384,74 €			geschätzte Verlängerungszeit
2 Gerüstarbeiten		55.000,00 €	29.594,20 €	15.000,00 €	44.594,20 €	50,69%	-18,92%	
2a	Gerüstarbeiten (Auftrag)		29.594,20 €		29.594,20 €			
2b	Mietverlängerung bis Mai							
2c	Mietverlängerung bis Juni							
2d	Mietverlängerung bis September							
2e	Schlussrechnung ohne Abzüge 0,3%							
	Nachtrag 1 (voraussichtlich)			15.000,00 €	15.000,00 €			geschätzte Verlängerungszeit

3 Dachabdichtungs-und Klempnerarbeiten		349.480,30 €	309.022,55 €	6.323,64 €	315.346,19 €	2,05%	-9,77%	
3a	Dachabdichtung		282.895,85 €		282.895,85 €			
3b	Klempnerarbeiten		26.126,70 €		26.126,70 €			
3c	Nachtrag 1, Mineralwolle Dachdämmung			31.580,80 €	31.580,80 €			
	Minderkosten Entfall Atikablech			-25.257,16 €	-25.257,16 €			Attikableche als NT in Pos. 7
4 Zimmermann		3.250,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	#DIV/0!	-100,00%	
4a								
5 Fenster und Türen (Alu)		231.490,00 €	243.575,67 €	16.265,31 €	259.840,98 €	6,68%	12,25%	
5a	Fenster und Türen (Alu)		243.575,67 €		243.575,67 €			
5b	Mehrkosten 1			7.826,23 €	7.826,23 €			Ergänzung Ausstattung
5c	Mehrkosten 2			8.439,08 €	8.439,08 €			Ergänzung Ausstattung
6 WDVS		53.775,00 €	33.120,28 €	11.203,20 €	44.323,48 €	33,83%	-17,58%	
	Leistungsumfang		33.120,28 €		33.120,28 €			
	Nachtrag 1			11.203,20 €	11.203,20 €			
7 Vorhangfassade		352.624,00 €	273.637,13 €	44.310,09 €	317.947,22 €	16,19%	-9,83%	
	Leistungsumfang		273.637,13 €		273.637,13 €			
	Nachtrag Attika Verblechung			44.310,09 €	44.310,09 €			
8 Innenputz		60.136,00 €	46.466,64 €	135,10 €	46.601,74 €	0,29%	-22,51%	
	Leistungsumfang		46.466,64 €		46.466,64 €			
	Nachtrag 1			135,10 €	135,10 €			
9 Estrich		52.444,00 €	44.201,02 €	1.482,30 €	45.683,32 €	3,35%	-12,89%	
	Leistungsumfang		44.201,02 €		44.201,02 €			
	Nachtrag 1			1.482,30 €	1.482,30 €			
10 Trockenbau		136.560,00 €	139.948,24 €	11.563,25 €	151.511,49 €	8,26%	10,95%	
	Leistungsumfang		139.948,24 €		139.948,24 €			
10a	Nachtrag 1			3.432,49 €	3.432,49 €			
10b	Nachtrag 2			280,01 €	280,01 €			
10c	Nachtrag 3			5.979,75 €	5.979,75 €			
10c	Nachtrag 4			1.871,00 €	1.871,00 €			
10d								
11 Innentüren / Tischler		66.740,00 €	75.964,55 €	0,00 €	75.964,55 €	0,00%	13,82%	
	Leistungsumfang		120.250,60 €	0,00 €	120.250,60 €			
12 Alu-Innentüren			53.079,65 €	0,00 €	53.079,65 €	0,00%		
	Leistungsumfang		53.079,65 €		53.079,65 €			

14	Malerarbeiten	105.279,00 €	55.163,40 €	1.801,00 €	56.964,40 €	3,26%	-45,89%
	Leistungsumfang		55.163,40 €		55.163,40 €		
	Mehrkosten Feinschliff Putzwände/ Fleckspachtelung			8.920,00 €	8.920,00 €		
	Minderkosten Verspachtelung und Schleifen Q2 auf Q3			-7.119,00 €	-7.119,00 €		
	Mehrkosten Bauherr / andere						
15	Fliesenarbeiten	50.830,00 €	60.207,38 €	0,00 €	60.207,38 €	0,00%	18,45%
	Leistungsumfang		60.207,38 €		60.207,38 €		
16	Bodenbeläge / flächeneelastischer Boden	95.071,50 €	78.738,00 €	0,00 €	78.738,00 €	0,00%	-17,18%
	Leistungsumfang		78.738,00 €		78.738,00 €		
17	Stahl- und Metallbauarbeiten (Schlosser)	48.700,00 €	73.338,00 €	0,00 €	73.338,00 €	0,00%	50,59%
	Leistungsumfang		73.338,00 €		73.338,00 €		
18	Laufgang		85.741,50 €	0,00 €	85.741,50 €	0,00%	
	Leistungsumfang		85.741,50 €		85.741,50 €		
19	Baureinigung	12.200,00 €	6.599,95 €	0,00 €	6.599,95 €	0,00%	-45,90%
extra	Leistungsumfang		6.599,95 €		6.599,95 €		
	Mehrkosten Planungsverlauf						
	Minderkosten Planungsverlauf						
	Mehrkosten Bauherr / andere						

KG 400 Technische Gebäudeausrüstung		862.188,52 €	796.665,01 €	38.095,81 €	834.760,82 €	4,78%	-3,18%	
+ interne Verschiebung RW/SW unter Bodenplatte				38.095,81 €	38.095,81 €			
410	Sanitär-, Heizungs- und Trinkwassertechnik	146.849,54 €						
420	Heizungstechnik (KV TGA NR 02)	224.838,66 €	378.526,85 €		378.526,85 €			
430	Lüftungstechnik (KV TGA NR 03)	223.592,10 €	170.751,07 €		170.751,07 €			
440	Starkstromanlagen (KV TGA NR 07, 10, 20)	203.578,22 €	238.753,06 €		238.753,06 €			
450	Fernmeldeanlagen	44.760,00 €			0,00 €			
	Hausanschlüsse (KV TGA NR 05)		7.625,63 €		7.625,63 €			
480	Gebäudeautomation	16.000,00 €						
490	sonstiges (KV TGA NR 04)	2.570,00 €	1.008,40 €		1.008,40 €			
KG 500 Außenanlagen		705.463,25 €	712.889,60 €	273.994,50 €	908.263,10 €	0,00%	28,75%	
500	Erdarbeiten / Bepflanzung / Weg / Straßen Fa. Keller	593.782,50 €	601.208,85 €		601.208,85 €			Angebotssummen liegen noch nicht vor
540	Regenversickerungsanlagen, Fa. Jünicke	111.680,75 €	111.680,75 €		111.680,75 €			
	Nachtrag Erdkollektoren, Fa. Peschke			78.621,00 €				
	Nachtrag Erschließung Kaisergartenweg / Beendorfer Straße			195.373,50 €	195.373,50 €			
KG 600 Ausstattung		206.500,00 €	340.798,88 €	0,00 €	340.798,88 €	0,00%	65,04%	
	Küchen / Möbel	206.500,00 €	327.353,50 €		327.353,50 €			
	Schließanlage		13.445,38 €		13.445,38 €			

KG 700 Baunebenkosten		746.750,32 €	856.164,80 €	1.544,07 €	857.778,84 €	0,00%	14,87%
710	Bauherrenaufgaben		29.176,41 €	0,00 €	28.588,98 €		
711	Projektleitung						
712	Bedarfsplanung						
713	Projektsteuerung						
714	Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination						
	SiGeKo		13.021,13 €		5.477,01 €		
	Baustellensicherung		9.028,85 €		6.262,50 €		
719	Sonstiges zur KG 710						
	Anmietung ÖL-Lufterhitzer		7.126,44 €		16.849,47 €		
720	Vorbereitung der Objektplanung		4.497,00 €	1.544,07 €	6.077,07 €		
721	Untersuchungen						
	Baugrundgutachten		4.497,00 €		4.533,00 €		
	Ergänzende Baugrunduntersuchung			1.544,07 €	1.544,07 €		
722	Wertermittlungen						
723	Städtebauliche Leistungen						
724	Landschaftsplanerische Leistungen						
725	Wettbewerbe						
729	Sonstiges zur KG 720						
730	Objektplanung		460.175,89 €	0,00 €	460.175,89 €		
731	Gebäude und Innenräume						
	Objektplanung		297.768,94 €		297.768,94 €		
	Objektplanung Nachtrag 2 Innenausstattung		43.520,86 €		43.520,86 €		Beauftragung steht noch aus
732	Freianlagen						
	Außenanlagen		94.818,75 €		94.818,75 €		
	Außenanlagen Nachtrag 1 Absorbermatten		6.905,63 €		6.905,63 €		
	Außenanlagen Nachtrag 3 Erschließung Kaisergartenweg & Beendorfer Str.		17.161,71 €		17.161,71 €		Beauftragung steht noch aus
733	Ingenieurbauwerke						
734	Verkehrsanlagen						
739	Sonstiges zur KG 730						
740	Fachplanung		296.190,50 €	0,00 €	297.063,80 €		
741	Tragwerksplanung Wärmeschutz		103.108,26 €		103.108,26 €		
742	Technische Ausrüstung		161.547,49 €		161.547,49 €		
743	Bauphysik						
	Schallschutz		8.630,00 €		10.711,02 €		
744	Geotechnik						
745	Ingenieursvermessung						
	Gebäudeeinemessung		9.935,00 €		8.438,20 €		
	Kontrollvermessung Rohbau		2.300,00 €		2.300,00 €		
	Gebäudeabsteckung		1.169,75 €		1.315,97 €		
	Geländeaufmaß Erdarbeiten Erdwärmekollektor		2.500,00 €		2.500,00 €		
746	Lichttechnik, Tageslichttechnik						
747	Brandschutz		7.000,00 €		7.142,86 €		
748	Altlasten, Kampfmittel, kulturhistorische Funde						
749	Sonstiges zur KG 740						
750	Künstlerische Leistungen		0,00 €	0,00 €	0,00 €		
751	Kunstwettbewerbe						
752	Honorare						
759	Sonstiges zur KG 750						

760	Allgemeine Baunebenkosten		66.125,00 €	0,00 €	65.873,11 €		
761	Gutachten und Beratung						
	Verkehrliche Beratung Beendorfer Straße		6.823,53 €		6.823,53 €		
762	Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen						
	Bauantrag		12.458,82 €		12.458,82 €		
	Prüfstatik		7.700,84 €		7.700,84 €		
	Prüfung RPA		272,27 €		272,27 €		
	Gebühr Prüflingenieur		10.342,00 €		10.342,00 €		
	Entwässerungsgenehmigung		189,08 €		189,08 €		
	Entwässerungsgenehmigung (Änderung)		214,71 €		214,71 €		
	Abrechnung Vergabeverfahren		8.629,41 €		8.629,41 €		
	Zulassung Erdwärmeanlage		2.807,56 €		2.807,56 €		
	AwSV-Prüfung Erdwärmeanlage		1.200,00 €		1.200,00 €		
	Gebühr Rohbauabnahme		565,55 €		565,55 €		
	Energiebedarfsnachweis		4.860,88 €		4.860,88 €		
	Eintrag Liegenschaftsvermessung		448,69 €		448,69 €		
763	Bewirtschaftungskosten						
764	Bemusterungskosten						
765	Betriebskosten nach der Abnahme						
766	Versicherungen						
	Bauleistungsversicherung		4.961,24 €		4.961,24 €		
769	Sonstiges zur KG 760						
	Trinkwasseranschluss		4.650,42 €		4.398,53 €		
790	Sonstige Baunebenkosten		0,00 €	0,00 €	0,00 €		
791	Bestandsdokumentationen						
799	Sonstiges zur KG790						

Gesamtsumme netto	5.062.489,79 €	5.246.902,85 €	468.454,41 €	5.635.553,67 €		
Gesamtsumme brutto	6.024.362,85 €	6.243.814,40 €	557.460,74 €	6.706.308,86 €		