

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/110/1
Stabsstelle 210 - Bauverwaltung

 Federführung: Ulmer, Christine
 Telefon: +49 7021 502-463

 AZ:
 Datum: 21.09.2023

Neubau einer Kindertagesstätte an der Tannenbergstraße
- Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe
- Aktueller Verfahrensstand

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2023

ANLAGEN

- Anlage 01 - Machbarkeitsstudie Kostenrahmen und Leitungsphasen (ö)
- Anlage 02 - Grundlagen Machbarkeitsstudie Kita (ö)
- Anlage 03 - Bebauungsplan (ö)
- Anlage 04 - Luftbildauswertung (ö)
- Anlage 05 - Gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz (ö)
- Anlage 06 - Plan Beurteilungspegel tags (ö)
- Anlage 07 - Lärmschutz für kleine Ohren (ö)
- Anlage 08 - Bestandsplan (ö)
- Anlage 09 - Fortschreibung Klimaschutzkonzept - BMV - 10.09.2021 (ö)
- Anlage 10 - NBBW Nachhaltigkeitskriterium 4 Gesundheits- und umweltverträgliche Baustoffe (ö)
- Anlage 11 - Raumbuch Kita Tannenbergstraße (ö)
- Anlage 12 - Machbarkeitsstudie mit Raumprogramm (ö)
- Anlage 13 - KVJS-Ratgeber-Der Bau von Kindertageseinrichtungen (ö)
- Anlage 14 - Funktionale Ausschreibung Außenanlagen (ö)
- Anlage 15 - Skizze Infrastruktur (ö)
- Anlage 16 - Kita Tannenbergstraße - Verlegung Radweg (ö)
- Anlage 17 - Skizze Parkplatz Bestand
- Anlage 18 - Lageplan Parkplatz und Kanal (ö)
- Anlage 19 - Funktionale Leistungsbeschreibung HLS (ö)
- Anlage 20 - BW Mindeststandards der Sanitärausstattung_KiTa (ö)
- Anlage 21 - Fachliche Hinweise zur Sanitärausstattung_Kita (ö)
- Anlage 22 - Funktionale Ausschreibung PV-Anlage (ö)
- Anlage 23 - Funktionale Ausschreibung Elektro (ö)
- Anlage 24 - Vorgaben Verkabelung Cu (ö)

- Anlage 25 - Bürgschaft für Vertragserfüllung (ö)
- Anlage 26 - Bürgschaft für Abschlags- bzw. Vorauszahlungen (ö)
- Anlage 27 - Bürgschaft für Mängelansprüche (ö)
- Anlage 28 - FLB 00 Kita Tannenbergstraße Text Stand 01.02.2023 (ö)

BEZUG

- „Neubau einer Kindertagesstätte in der Tannenbergstraße - Vorstellung der Machbarkeitsstudie - Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe - Entscheidung über die Ausführung als Generalunternehmerleistung“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 04.05.2022 (§ 53 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/047)
- „Schaffung von Plätzen zur Kinderbetreuung - Neubau einer Kindertagesstätte in der Tannenbergstraße - Festlegung der Eignungs- und Zuschlagskriterien - Freigabe der Ausschreibung“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 30.11.2022 (§ 55 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/042)
- „Neubau einer Kindertagesstätte in der Tannenbergstraße - Zustimmung zur Machbarkeitsstudie - Genehmigung einer außerplanmäßigen Ausgabe“ in der Sitzung des Gemeinderats vom 26.10.2022 (§ 137 ö, Sitzungsvorlage GR/2022/138)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 240, 310, BMin, EBM, RPA

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- Kirchheim unter Teck bietet für die Kinder bis zum Ende der Grundschulzeit Betreuungsplätze mit konstanter Qualität.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Positive Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Negative Auswirkungen

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 9.415.000 Euro

In der Folge: 235.375 Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	3650
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702365040005
Sachkonto	78710000

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	11240240
Kostenstelle/Investitionsauftrag	65003451
Sachkonto	47113000

Ergänzende Ausführungen:

Für die Erstellung der Kindertagesstätte stehen bisher 7.000.000 Euro zur Verfügung. Diese wurden im Nachtragshaushalt 2023 auf dem Investitionsauftrag 702365040005 Sachkonto 78710000 insgesamt bis 2025 finanziert. Im Jahr 2023 stehen planmäßig 1.000.000 Euro zur Verfügung. Nach der aktuellen Kostenschätzung beläuft sich der Mittelbedarf der gesamten notwendigen Maßnahmen auf 9.415.000 Euro.

702365040005	Kindergartenneubau Tannenbergstr.	8.140.000
704365040002	Außenanlage Kindergartenneubau Tannenbergstraße	650.000
704552040001	Renaturierung Gewässer Kita Tannenbergstraße	275.000
704541040004	Geh- und Radweg Kita Tannenbergstr.	350.000
Gesamt		9.415.000

Das Verhandlungsverfahren steht kurz vor dem Abschluss. Um eine lückenlose Finanzierung für den Bau der Kita Tannenbergstraße zu gewährleisten, werden vom Investitionsauftrag 702552040004 Hochwasserrückhaltebecken Jauchertbach Verpflichtungsermächtigungen auf den Investitionsauftrag 702365040005 Kita Tannenbergstraße Sachkonto 78710000 übertragen. Im Jahr 2024 in Höhe 0,95 Millionen Euro und im Jahr 2025 in Höhe von 1,465 Millionen Euro. Die Maßnahme Hochwasserrückhaltebecken Jauchertbach verschiebt sich in die kommenden Jahre und ist auch im Haushalt 2024/2025 nicht enthalten.

Des Weiteren ist der gesamte Mittelbedarf im Haushaltsjahr 2023 um 1,35 Millionen Euro größer als die bereitgestellten Mittel von 1,0 Millionen Euro. Die Deckung kann über den Investitionsauftrag 702365040006 Sachkonto 78710000 Jurtenkindergarten erfolgen, da sich hier der Mittelabfluss teilweise nach 2024 verschiebt. Damit beide Maßnahmen finanziert bleiben, müssen im Haushaltsjahr 2024 die Mittel wieder rückübertragen werden.

Zusammengefasst sind die Anträge 1 und 2 notwendig, um den Zahlungsplan in 2023 sicherzustellen und der Antrag 3 um die Gesamtmaßnahme zu finanzieren.

Aufgrund der Bauweise wird der Abschreibungszeitraum mit 40 Jahren veranschlagt. Dies bedeutet eine Belastung des Ergebnishaushalts mit Abschreibungen in Höhe von 235.375 Euro pro Jahr.

ANTRAG

1. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 1.350.000 Euro auf den Investitionsauftrag 702365040005 (Kita Tannenbergstraße) Sachkonto 78710000. Die Deckung erfolgt über den Investitionsauftrag 702365040006 Sachkonto 78710000 (Jurtenkindergarten).
2. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe (Übertragung einer Verpflichtungsermächtigung) in 2024 in Höhe von 1.350.000 Euro auf den Investitionsauftrag 702365040006 (Jurtenkindergarten) Sachkonto 78710000. Die Deckung erfolgt über den Investitionsauftrag 702365040005 (Kita Tannenbergstraße) Sachkonto 78710000.
3. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe (Übertragung einer Verpflichtungsermächtigung) in 2024 von 950.000 Euro und in 2025 von 1.465.000 Euro auf den Investitionsauftrag 702365040005 (Kita Tannenbergstraße) Sachkonto 78710000. Die Deckung kann über den Investitionsauftrag 702552040004 Hochwasserrückhaltebecken Jauchertbach Sachkonto 78730000 erfolgen.
4. Kenntnisnahme des angepassten Zeitplans, wie in der Sitzungsvorlage GR/2023/110/1 dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG

Das vom Gremium oft geforderte Verfahren „Planen und Bauen“ wurde für die Ausschreibung der Erstellung der Kindertagesstätte an der Tannenbergstraße gewählt und durchgeführt. Das Verhandlungsverfahren steht kurz vor dem Abschluss. Der Bieter mit dem besten Preis-Leistungsverhältnis wurde ermittelt. Um den Auftrag erteilen zu können sind zusätzliche Mittel bereitzustellen. Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU) hat am 30.11.2022 die Ermächtigung zum Vertragsabschluss erteilt. Die Entwicklung der Kosten von der Machbarkeitsstudie bis zum zuschlagsreifen Angebot wird in den Erläuterungen ausgeführt. Sollte das Verfahren zum Abschluss kommen, wird die Baumaßnahme nochmals ausführlich in der nächsten Sitzungsrunde (November 2023) durch das Sachgebiet Hochbau in einer gesonderten Sitzungsvorlage vorgestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Grundlage des Verfahrens

1. Beschluss des Neubaus einer fünfgruppigen Kindertagesstätte an der Tannenbergstraße für Ganztagesbetrieb (GR/2022/138, Sitzung am 26.10.2022, § 137 ö).
2. Beschluss der Erstellung nach dem Verfahren „Planen und Bauen“ mit funktionaler Leistungsbeschreibung (IWU/2022/042, Sitzung am 30.11.2022, § 55 ö).

Das Vergabeverfahren zur Erstellung der Kindertagesstätte an der Tannenbergstraße mit Außenanlagen steht kurz vor dem Abschluss. Es handelt sich um ein Verhandlungsverfahren zur Beauftragung eines Totalunternehmers (Planen und Bauen). In einem mehrstufigen Verfahren wurde das Angebot im Hinblick auf Qualität, Bauzeit, Preis und Nachhaltigkeit ausverhandelt. Das erzielte Ergebnis spiegelt das beste Angebot hinsichtlich der bekannten Zuschlagskriterien, Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen aus der Sitzung des Gemeinderats am 30.11.2022 wider. Hinsichtlich des Ablaufs des Verfahrens wird auf die Präsentation von Frau Dr. Pfarr (Kanzlei Menold Bezler) vom 27.09.2023 verwiesen.

Kostenentwicklung

Zunächst ist klarzustellen, dass die Bedeutung des Kostenrahmens der Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die Kostenentwicklung in der vorherigen Sitzungsvorlage deutlicher herausgearbeitet hätte werden müssen. So hätte auf die Möglichkeit von Entstehung von Mehrkosten innerhalb des Verfahrens explizit hingewiesen werden müssen.

Ausgehend von der vorgelegten Machbarkeitsstudie sind die Kosten differenziert zu betrachten und die in der Studie angeführten Annahmen dem nun vorliegenden Angebot vergleichend gegenüberzustellen. Zunächst muss darauf hingewiesen werden, dass es sich bei der Nummer 5 der Machbarkeitsstudie nicht um eine Kostenschätzung handelt, sondern um einen Kostenrahmen, der auf Kennwerten basiert und nicht auf einer konkreten Planung der zu bauenden Kita gründen. In der Machbarkeitsstudie wird ausdrücklich von einem **Kostenrahmen** gesprochen.

Definition des Kostenrahmens

Die Ermittlungsart für den Kostenrahmen ist dem Planer freigestellt. Da Leistungsmengen für die Ausführung in dieser Planungsphase kaum vorliegen können, ist ein "Mengengerüst" in vereinfachter Form heranzuziehen. In Tabelle 2 zur DIN 276 werden für Mengen und Bezugseinheiten einfache geometrische Größen für das Bauprojekt wie die:

- Grundstücksfläche (GF) für die Kostengruppen KB 100 und 200,
- Brutto-Grundfläche (BGF) für die KG 300, 400, 600 bis 800 sowie
- Außenanlagenfläche (AF) für die KG 500

empfohlen.

Diese einfache Ermittlung ist für den Kostenrahmen zulässig. Letztlich soll der Aufwand auch im vertretbaren Verhältnis zur gewünschten Aussage stehen. Für den Kostenrahmen nimmt man eine geringere Kostensicherheit bei dem Vorteil der einfachen Kostenermittlung in Kauf (Quelle: bauprofessor.de).

Die weitere Ermittlung der Kosten im klassischen Verfahren werden bis zum Baubeschluss auf die Ebene der Kostenberechnung fortgeschrieben. Der Baubeschluss wird immer auf Basis einer fundierten Kostenberechnung getroffen. In der angehängten Tabelle (Anlage 01 zur Sitzungsvorlage GR/2023/110/1) zeigt sich die Entwicklung der Kosten aus dem Kostenrahmen bis hin zum Baubeschluss. Da der Kostenrahmen auf statistischen Werten beruht, wurde auch mit statistischen Werten die Fortschreibung durchgeführt. Da die Bauzeit bis Mitte 2025 läuft, sind zusätzlich noch vier Prozent (zusätzliche 0,5 Jahre) Kostensteigerung anzusetzen.

Die Fortschreibung der Kosten zeigt auch die Varianz der möglichen Kostenentwicklung. Um im gewählten statistischen Rahmen zu bleiben, wurden aus den möglichen Spannen die Mittelwerte ermittelt. Es zeigt sich, dass bei der Fortschreibung der Kosten bis zum Baubeschluss im klassischen Einzelgewerkverfahren die Kosten im Mittel knapp den Kosten des verhandelten Angebots entsprechen. Der Vorteil des Verfahrens zeigt sich darin, dass bei Entscheidung für den Bau der Preis und die Ausführung fest vereinbart sind. Bezugsfertigkeit der Kita besteht zum Ende des 1. Halbjahres 2025.

Handlungsoptionen

1. Option: Genehmigung der überplanmäßigen Ausgabe wie in der Sitzungsvorlage beantragt. Damit werden der Vertragsabschluss und damit die Umsetzung der Baumaßnahme möglich.
2. Option: Beschluss zur Aufhebung des Vergabeverfahrens.

Folgen der Aufhebung

Sollte das Verfahren aufgehoben werden, steht dem Bieter, der den Zuschlag erhalten hätte, Schadenersatz zu. Denn eine Aufhebung aufgrund einer Überschreitung eines Kostenrahmens hält einer rechtlichen Überprüfung nach den Ausführungen der Anwältin für Vergaberecht nicht stand. Dem Bieter steht der Ersatz der Kosten für die Ausarbeitung des Angebots zu. Die Erstellung des Angebots hat circa acht Monate gedauert. Zusätzlich werden Verfahrenskosten in Höhe von 170.000 Euro fällig. Diese sind für die Betreuung des Verfahrens zu bezahlen.

Sollte ein neues Verfahren mit klassischer Einzelgewerksvergabe neu aufgesetzt werden, sind zunächst die Planungsleistungen europaweit auszuschreiben. Dies dauert circa sechs bis acht Monate. Danach beginnt die Planungsphase und dann die Ausschreibungs- und Bauphase. Bis zur Bezugsfertigkeit vergehen dann nochmals 15 bis 24 Monate. Der angedachte Umzug anderer Gruppen ist dann ebenfalls nicht möglich. Im klassischen Verfahren steht die Kindertagesstätte frühestens Ende 2026, eher im ersten Quartal 2027 Bezugsfertig zur Verfügung. Zurzeit fehlen aktuell in diesem Zeitraum 95 U3 Plätze und 160 U3 Plätze.

Aktueller Terminplan

Aufgrund von verschiedenen Rückfragen im Verfahren wurde die Angebotsfrist verlängert, so dass die in 2022 vorgestellte Terminalschiene nicht mehr zutrifft. Der vorläufige Terminplan ändert sich wie unten dargestellt. Die Personalgewinnung ist darauf abgestimmt

Vorläufiger geänderter Terminplan:

Januar – September 2023	Vergabeverfahren TU-Leistung
Oktober 2023	Beauftragung TU
Oktober 2023 – Mai 2025	Planen und Bauen TU
Juli 2025	Kita Bezugsfertig

Im ursprünglichen Terminplan war eine Fertigstellung im Januar 2025 vorgesehen. Die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte Tannenbergstraße verschiebt sich um sechs Monate.