

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	15.02.2018
Jugendhilfeausschuss	15.02.2018
Haupt- und Finanzausschuss	20.02.2018
Rat	27.02.2018

Neubau einer vier-gruppigen Kindertageseinrichtung am Erikaweg
hier: Projektfreigabe
Totalunternehmer Ausschreibung im Unterschwellen-Vergabeverfahren

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Haan beauftragt die Verwaltung das Vergabeverfahren für den Neubau einer vier-gruppigen KiTa am Erikaweg durchzuführen. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Mittel sind im Haushalt 2019/2020 einzuplanen.

Neubau einer vier-gruppigen Kindertageseinrichtung am Erikaweg
Projektfreigabe
Totalunternehmer Ausschreibung im Unterschwellen-Vergabeverfahren

Projektleitung: Volker Winkler
(für das Vergabeverfahren): Janine Preuß-Sackenheim

Ausgangslage

Die Kindergartenbedarfsplanung 2017/18 für die Stadt Haan wies einen Platzfehlbedarf auf, um den bestehenden Rechtsanspruch zur Betreuung von U3-Kindern und den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen erfüllen zu können.

Nach Abwägung verschiedener Standorte und Trägeroptionen beschloss der Rat der Stadt Haan am 27.06.2017 einstimmig:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren für die Erstellung einer vier-gruppigen Kindertageseinrichtung am Standort Erikaweg / Ohligser Str. in städtischer Trägerschaft in die Wege zu leiten.

Anlass der Vorlage

Das Gebäudemanagement hat das Projekt auftragsgemäß bis zur Ausschreibungsreife bearbeitet. Zur Einhaltung des Rahmenterminplans soll als nächster Schritt eine beschränkte Ausschreibung mit vorgeschaltetem öffentlichem Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden.

Projektstand

Das gewählte Grundstück am Erikaweg weist:

- planungsrechtlich (B-Plan mit relativ kleinem Baufenster und Anteil an Waldflächen)
- flächenmäßigen (klein für die Bauaufgabe) und
- geometrisch (Zuschnitt)

komplexe Rahmenbedingungen für die Errichtung einer vier-gruppigen KiTa auf.

Zum Nachweis, wie das Projekt unter diesen Vorgaben umsetzbar ist, zur Konkretisierung der Kostenschätzung, sowie zur Ermittlung eines geeigneten Ausschreibungsverfahrens hat das GM in enger Abstimmung mit dem Jugendamt und dem Planungsamt einen Vorentwurf entwickelt.

Durch die intensive Vorplanung zeigte sich, dass

- Eine Umsetzung des Vorhabens planerisch sehr komplex ist;
- eine Teilunterkellerung für Neben- und Technikräume erforderlich wird, um ausreichende Außenspielflächen zu generieren;
- die städtebauliche Einfügung in die angrenzende Bebauung eines kleinteiligen gegliederten Baukörpers bedarf;
- eine orthogonale Großform in einem Baukörper zu viel Außengelände verbraucht (Grundstücksgeometrie);
- der Baukörper unter Berücksichtigung von Erschließung, Außenspielgelände, Lärm und Belichtung nur an einer Stelle auf dem Grundstück platziert werden kann;
- eng mit dem Planungsamt abzustimmende Abweichungen von dem vorhandenen B-Plan erforderlich sind;
- für die zeitgerechte Beantragung von Fördermitteln bereits eine konkrete Planung zur Genehmigung durch den Fördergeber vorzulegen war.

In der Summe dieser Betrachtungen erachtet es das GM als sinnvoll, den so erarbeiteten Vorentwurf – anders als bei bisherigen Vergaben – als verbindlich vorzugeben.

Aus der Erfahrung mit vergangenen Verfahren ist die Gefahr, dass alternative Entwürfe der Bieter nicht alle Parameter berücksichtigen und es dadurch zu Verzögerungen (grundlegende Entwurfsüberarbeitungen, erneute Einbindung des

Wahl des Vergabeverfahrens

Neben der oben erläuterten grundsätzlichen Vorgabe eines Vorentwurfes für den Neubau der KiTa Erikaweg durch die Stadt wurden für die Auswahl des geeigneten Vergabeverfahrens folgende Eckpunkte zu Grunde gelegt:

- Terminalsicherheit
(Rechtsanspruch auf KiTa-Platz, Einstellung von neuem Personal zum Termin!)
- Fertigstellung im Kindergartenjahr 2020/21 (Betriebsbeginn: 01.08.2020)
- Kostensicherheit zur Auftragsvergabe (Pauschalfestpreis angestrebt)
- Einbindung von Fördermitteln aus dem Bundesprogramm "Kinderbetreuungsfinanzierung" 2017-2020 zur Entlastung des Haushalts
- Personelle Rahmenbedingungen GM: Das Gebäudemanagement kann Planungs- und Koordinationsleistungen für den dargestellten Vorentwurf bis Leistungsphase 2 HOAI intern erbringen. Den hohen Aufwand einer gewerkweisen Vergabe mit dementsprechend notwendiger vorgeschalteter Genehmigungs- und Ausführungsplanung kann das Gebäudemanagement derzeit nicht in der erforderlichen Zeit leisten, auch nicht eine Koordination und Steuerung einzelner externer Fachplaner. Des Weiteren wäre auch die Kostensicherheit am geringsten.

Alle weiteren für Bauantrag und Ausführung erforderlichen Planungsleistungen sowie die konzeptionelle Entwicklung und wirtschaftliche Auswahl von statischen Systemen, Konstruktionen, Baustoffen und technischen Anlagen sollen deshalb innerhalb des weiteren Verfahrens - unter Ausschöpfung seines Know-How zur Kostenoptimierung und unter Vorgaben von qualitativen Mindeststandards durch die Stadt Haan - durch den Auftragnehmer erbracht werden.

Bisherige Finanzierung im Haushaltsplan

Gemäß Haushaltsplanung sind im Investitionsplan (Invest.-Nr. 65018001) von 2017 bis 2020 im Produkt 060125 **Projekt- und Baukosten** von 2,88 Mio. € eingeplant. Diese verteilen sich auf die Jahre wie folgt:

-	2017	130.000 €
-	2018	350.000 €
-	2019	1.200.000 €
-	2020	1.200.000 €

Die Planung und Erstellung der Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung ist als investive Einzelmaßnahme mit 300.000 € im Haushaltsansatz für das Jahr 2020 veranschlagt.

Fördermittel

Durch das Jugendamt wurden Fördermittel in Höhe von 180.000 € aus dem Bundesprogramm "Kinderbetreuungsfinanzierung" 2017-2020 zur Entlastung des Haushalts auf Basis von Baukosten in Höhe von 3.325.000 € beantragt.

Entwicklung der Kostenschätzung

Mittlerweile wurde die oben beschriebene grundstücksbezogene Vorplanung erstellt und die noch erforderlichen Beratungs- und Ingenieurleistungen konkretisiert.

Nach diesen Planungsschritten ergibt die Fortschreibung der Kostenschätzung Baukosten in Höhe von 3.325.600 € und damit einen Mehrbedarf aus Baukosten von 445.600 €. Weitere Mittel sind für Außenanlagen (300.000 €) und Ausstattung und Möbel (85.000 €) eingeplant.

Die Baukostensteigerung gegenüber der ersten Kostenschätzung ergibt sich im Wesentlichen aus folgenden Punkten:

- Unterkellerung
- Verlegung vorhandener Kanal aus dem Baufeld
- gegliederter Baukörper
- Ausgleichszahlungen aus B-Plan

Dieser Mehrbedarf fällt nach dem derzeitigen Rahmenterminplan im Haushaltsjahr 2019 und 2020 an.

Zeitraumen

Der geplante Zeitrahmen für das Projekt bei Durchführung des vorgeschlagenen Vergabeverfahrens stellt sich wie folgt dar:

Beschlussfassung für Durchführung Vergabeverfahren	Ratssitzung am 27.02.2018
Ausschreibung Veröffentlichung / Beteiligungswettbewerb Vergabevorschlag	Anfang März 2018 November 2018
Ratsbeschluss Auftragsvergabe	Dezember 2018
Entwurfsplanung + Genehmigungsverfahren	bis Ende Juni 2019
Baubeginn	ab Juli 2019
Fertigstellung Neubau Außenanlagen	Mai 2020 Ende Juli 2020
Inbetriebnahme	01.08.2020

Der große Vorteil des Verfahrens gegenüber einer konventionellen (gewerkeweisen) Beschaffung liegt hier wieder in der, zu Projektbeginn festgeschriebenen, verbindlichen Umsetzungszeit zu einem Pauschalpreis. In zurückliegenden Projekten des Gebäudemanagements hat sich gezeigt, dass solche Verfahren kürzere Bauzeiten und höherer Terminalsicherheit bei Reduzierung klassischer Baurisiken für die Stadt gewährleisten.

Empfehlung der Verwaltung

Für die fristgerechte Umsetzung des Projektes empfiehlt die Verwaltung den gestiegenen Mittelbedarf und die Ausschreibung der Maßnahme wie zuvor beschrieben freizugeben und die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von insgesamt 445.600 € verteilt auf die Haushaltsjahre 2019 / 2020 einzuplanen.

Finanz. Auswirkung:

siehe Vorlagentext