



Mitteilungsvorlage

MV0056/2009

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Schul-, Kultur- und Sozialausschuss		10.11.2009
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		12.11.2009
Hauptausschuss		18.11.2009
Stadtverordnetenversammlung		02.12.2009

Einreicher: Fachdienst III/1 Kita und Jugend

Betreff: Mitteilungsbericht zur Abrechnung des Projektbeschlusses "Neubau einer Integrations-Kindertagesstätte in der Schönwalder Straße" (BV 0130/2006)

Mitteilungsinhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Mitteilungsbericht zur Abrechnung des Projektes „Neubau einer Integrations-Kindertagesstätte in der Schönwalder Straße 17“ zur Kenntnis.

Begründung:

I. Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.12.2006 den Projektbeschluss BV0130/2006 zum Neubau der Integrations-Kindertagesstätte in der Schönwalder Straße 17 mit einem Gesamtaufwand von 2.990.000,00 € gefasst. Die Stadtverwaltung wurde beauftragt, über die Ergebnisse der Ausschreibung und Vergabe sowie über die Projektabrechnung nach Abschluss der Baumaßnahme zu informieren.

Am 02.04.2008 wurde in der Stadtverordnetenversammlung über den Zwischenstand des Projektes in Form der Mitteilungsvorlage MV0008/2008 informiert und eine Kostenerhöhung um 146.000,00 € in der KG 500 (Außenanlagen) angezeigt und erläutert.

I. Bericht zur Maßnahmedurchführung

Die Bauarbeiten hatten am 09.07.2007 begonnen und wurden im August 2008 weitestgehend fertig gestellt, so dass die Kindertagesstätte termingerecht am 29.08.2008 an die Kinder und Mitarbeiter der Kindertagesstätte Spatzennest aus der Spandauer Allee 10 übergeben und zum 01.09.2008 planmäßig in Betrieb genommen werden konnte.

Projektsteuerung und Planung

Die Projektsteuerung und damit die Gesamtkoordinierung und Kostenkontrolle wurde im Zeitraum von Juni 2006 bis Mai 2009 durch den Bauingenieur Bernd Fiedler aus Potsdam wahrgenommen. Ein entsprechender Auftrag wurde auf Grundlage des Beschlusses des Hauptausschusses (BV0056/2006) erteilt.

Die Objekt- und Freianlagenplanung sowie die Bauleitung lagen gemäß Beschluss des Hauptausschusses BV0095/2006 in der Hand des Architektur- und Ingenieurbüro Schwarz, Kuntze und Partner aus Altlandsberg. Darüber hinaus wurde das Büro mit den Aufgaben des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators betraut.

Des Weiteren erfolgte durch den Hauptausschuss mit der BV0095/2006 der Beschluss, die Fachplanung für den Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro an das Planungsbüro Roth aus Strausberg zu vergeben. Die Fachplanung für die Elektro- und Kommunikationsanlage wurde hierbei durch das Büro Ziesche aus Panketal als subunternehmerischer Planer ausgeführt.

Die Planungsaufträge wurden in zwei Stufen vergeben. Im ersten Schritt bis zur Leistungsphase 4 und im zweiten Schritt ab Leistungsphase 5. Die Leistungsphase 9 wurde bis einschließlich 31.12.2008 an die Planungsbüros vergeben. Seit dem 01.01.2009 werden die Leistungen aus der Leistungsphase 9, einschließlich der Verfolgung etwaiger Gewährleistungsansprüchen durch den Fachbereich III erbracht.

Vergaben

Die Vergabe der Leistungen erfolgte in 26 Fachlose und weitere Kleinaufträge. Von den Fachlosen wurden aufgrund der jeweils prognostizierten Auftragssumme 21 Lose öffentlich und 5 Lose freihändig ausgeschrieben. Weitere Details sind in Anlage 1 hinterlegt.

Projektrealisierung

Der Ist-Zustand des fertig gestellten Neubaus entspricht weitestgehend der vorgestellten Entwurfsplanung, die zum Projektbeschluss geführt hat. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel wurden die bedarfsorientierten und aus der Baugenehmigung resultierenden Auflagen mit einem Höchstmaß an Funktionalität und Wirtschaftlichkeit umgesetzt und mit einer ansprechenden Gestaltung des Gesamtbauwerkes verbunden. Dies ist insbesondere deshalb gelungen, da in allen Phasen der Planung und Baurealisierung eine intensive Abstimmung zwischen den Planungsbüros, den zukünftigen Nutzern der Einrichtung sowie dem Bauherren und dem Projektsteuerer stattgefunden hat.

Im Kita-Ausschuss der Kindertagesstätte „Spatzennest“ wurde nach einer Elternbefragung die Entscheidung getroffen, diesen Namen in der Schönwalder Straße weiterzuführen.

Die Baumaßnahme selbst verlief weitestgehend planmäßig. Einzig die Qualität der Estricharbeiten, die nicht der ausgeschriebenen Qualität entsprach, musste im Bauverlauf gerügt werden. Dies führte zu Mehrkosten in Höhe von ca. 20.000 € im Bereich der Fußbodenbelagsarbeiten. Im Ergebnis eines außergerichtlichen Vergleichs gingen diese Mehrkosten jedoch zu Lasten der Firma, die den Qualitätsmangel zu vertreten hatte.

Nach nunmehr einjährigem Praxisbetrieb kann das Ergebnis als sehr gut bewertet werden. Im Speziellen werden die großen mit viel Tageslicht durchfluteten Räumlichkeiten, die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sowie die kindgerechte Außenanlagengestaltung angenommen. Nachbesserungen waren im Bereich der Außenspielgeräte erforderlich und im Jahr 2010 soll die

Akustik in den Sanitärbereichen überprüft werden. Hier führt das Zusammenspiel von hohen Räumen und gefliesten Wänden und Fußböden zu einer erhöhten Lärmemission.

II. Projektabrechnung

In Anlage 2 sind die geplanten Kosten aus dem Projektbeschluss BV0130/2006 vom 06.12.2006 den Kosten aus der Mitteilungsvorlage MV0008/2008 vom 02.04.2008 sowie der Kostenfeststellung gegenübergestellt.

Die projektbezogenen Gesamtkosten für die Errichtung der Kita Spatzennest betragen 2.961.087,93 € brutto. Gegenüber der Kostenschätzung vom 06.12.2006 zum Projektbeschluss bedeutet dies Minderkosten in Höhe von 28.912,07 €, zur Kostenfortschreibung vom 01.02.2008 Minderkosten in Höhe von 174.912,07 €. Das bedeutet, dass die Gesamtkosten gegenüber der Kostenfortschreibung um 5,58 % unterschritten wurden. Die Minderausgaben resultieren insbesondere durch Kostenvorteile in den Kostengruppen 200, 400 und 500, die zum Großteil den günstigen Ausschreibungsergebnissen geschuldet und im Punkt IV erläutert sind. Nicht berücksichtigt sind die Kosten der Projektsteuerung, da diese nicht Bestandteil des Projektbeschlusses waren.

Die Zusammenfassung nach Kostengruppen wird in der Tabelle in Anlage 2 dargestellt.

III. Erläuterungen

Kostengruppe 200

Minderkosten von 53.777,49EUR

In dieser Kostengruppe wurden bezogen auf den Planansatz die größten Einsparungen erzielt. Dies ergab sich insbesondere aus der fortgeschriebenen Außenanlagenplanung. Hier wurde der Sandaushub nicht abtransportiert, sondern für die Geländemodellierung genutzt. Eine Verschiebung hat sich in der Zuordnung der Verkehrserschließung ergeben. Sie wurde mit Los 16 (Außenanlagen) ausgeschrieben und dann der KG 500 zugerechnet. Gleiches erfolgte bei der Zuordnung der Kosten der Medienanschlüsse, die in der KG 700 abgerechnet wurden.

Kostengruppe 300

Minderkosten von 119.268,86EUR

Die Lose 01 bis 12 wurden Mitte 2007 ausgeschrieben. Die Minderkosten resultieren zum einen daher, da aufgrund niedriger Materialpreise für Baustoffe günstige Ausschreibungsergebnisse für die einzelnen Lose erzielt und durch frühzeitige Abschlüsse der Verträge gesichert werden konnten.

Darüber hinaus wurde die Verlegung der Heizleitungen für die Fußbodenheizung mit dem Auftrag für die Estricharbeiten verbunden. Die Rohre für die Fußbodenheizung werden in den Estrich verlegt. Daher war es im Hinblick auf die Abläufe und die Gewährleistung sinnvoll, eine Firma mit der Gesamtleistung zu beauftragen. Die für beide Leistungen gestellten Gesamtrechnungen wurden der KG 400 zugeordnet.

Außerdem wurden die Tischlerarbeiten, die dem Bereich Ausstattungen zuzurechnen waren, aufgrund des Sachzusammenhanges in die KG 600 verschoben. Hierzu zählen insbesondere die Spielpodeste und die Schänke im Mehrzweckraum sowie die Küchenzeilen in den Gruppenbereichen.

In den Kostengruppen 400 (Technische Ausstattung) und 600 (Ausstattung) entstehen dadurch entsprechend höhere Mehrkosten.

Kostengruppe 400 Mehrkosten von 46.155,02EUR

In der Kostengruppe 400 schlagen zum einen die in der Kostengruppe 300 nicht berücksichtigten Estricharbeiten in Höhe von 39.928,06 € als Mehrkosten zu Buche. Darüber hinaus sind im Zuge der technischen Planung und durch Auflagen der Baugenehmigungsbehörden Kosten entstanden, die im Vorfeld nicht berücksichtigt waren. Hierzu zählen insbesondere

- Sonnenschutz/motorisch gesteuerte Markisen
- Regenentwässerungsanlagen mittels Rigolen
- Behindertenwaschtischlifter
- Desinfektionsanlage Krippenbereich (Töpfchenspülautomat)

Kostengruppe 500 Minderkosten von 51.581,37EUR

Aufgrund des günstigen Ausschreibungszeitpunktes für die Garten- und Landschaftsarbeiten Anfang 2008 konnte im öffentlichen Wettbewerb ein sehr gutes und nicht erwartetes Ausschreibungsergebnis erzielt werden.

Kostengruppe 600 Mehrkosten von 8.962,24EUR

Durch Auflagen des Gesundheitsamtes des Landkreises Oberhavel kam es zu Mehrkosten durch das Nachrüsten von Mobiliar. Des Weiteren sind die Kosten für die Einbaumöbel, die ursprünglich teilweise in KG 300 bei den Tischlerarbeiten veranschlagt waren, über die KG 600 abgerechnet worden.

Kostengruppe 700 Minderkosten von 5.401,61 €

Die Planungskosten sind an die Höhe der Baukosten gekoppelt und werden entsprechend der HOAI abgerechnet. Dadurch führen geringere Baukosten zu geringen Planungskosten.

In Anlage 1 sind die am Bau beteiligten Firmen aufgelistet.

Anlagen:

Anlage 1: Firmenliste

Anlage 2: Kostenzusammenstellung

Hennigsdorf, 29.10.2009

Bürgermeister