

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**

Betreff: **Investitionskostenzuschuss für die Sanierung des katholischen Kinderhauses Helene-von-Hügel und den Neubau des Kinderhauses St. Martin**

Bezug: Vorlage 236/2007; Vorlage 236a/2007; Vorlage 37/2009; Vorlage 455/2007; Vorlage 271/2008

Anlagen: 3 Anlage 1: Antrag des Katholischen Verwaltungszentrums mit Kostenfeststellung vom 29.10.2010
Anlage 2: Schreiben des Katholischen Verwaltungszentrums vom 27.09.2010 zum Außenbereich des Kinderhauses Helene-von-Hügel mit Kostenberechnung
Anlage 3: Schreiben des Katholischen Verwaltungszentrums vom 14.06.2010 zur Entwicklung der Baukosten des Kinderhauses St. Martin

Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen gewährt der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Tübingen für die Sanierung des katholischen Kinderhauses Helene von Hügel einen weiteren Investitionskostenzuschuss in Höhe von maximal 140.000 Euro. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Raten von je 70.000 Euro in den Jahren 2011 und 2012.
2. Die Universitätsstadt Tübingen gewährt der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Tübingen für die Sanierung der Außenanlagen des Kinderhauses Helene von Hügel einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 50% der Kosten, maximal aber 60.000 Euro. Nachzahlungen werden ausgeschlossen. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Raten von je 30.000 Euro in den Jahren 2011 und 2012.
3. Die Universitätsstadt Tübingen ersetzt der Katholischen Gesamtkirchengemeinde Tübingen für das Kinderhaus Sankt Martin in Hirschau im Jahr 2011 50 % des entfallenden Investitionskostenzuschusses des Bundes für Krippenplätze in Höhe von 18.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen:	HH-Stelle	Jahr 2011	Jahr 2012
KH Helene von Hügel	2.4642.9870.000-1020		
- Zuschuss für Generalsanierung		70.000 €	70.000 €
- Zuschuss Außenanlagen		30.000 €	30.000 €
Mehrausgaben:		100.000 €	100.000 €
KH Sankt Martin Neubau	2.4642.9870.000-1500		
- Entfallender Bundeszuschuss		18.000 €	€
- Zuschuss für Gebäude <i>(Bewilligung Zuschusserhöhung erst nach Vorlage der Schlussrechnung)</i>			
Mehrausgaben		18.000 €	€
<hr/>			
Mehrausgaben gesamt:		118.000 €	100.000 €

Ziel:

Vertragsgemäße Förderung der katholischen Gesamtkirchengemeinde für die Sanierung des Kinderhauses Helene-von-Hügel, inklusive Außenbereich, und den Neubau des Kinderhauses St. Martin.

Begründung:

1. **Anlass**

Der Leiter des katholischen Verwaltungszentrums beantragt für die Mehrkosten, die bei der Sanierung des katholischen Kinderhauses Helene-von-Hügel entstanden sind und für die Anlage des Außenbereichs einen städtischen Zuschuss in Höhe von 50 % der bisher nicht bezuschussten, aber bereits angefallenen zusätzlichen Investitionskosten (Anlage 1 und 2).

Für den Neubau des katholischen Kinderhauses St. Martin beantragt der Träger ebenfalls einen weiteren Investitionskostenzuschuss in Höhe von 50 % von 254.900 Euro, da sich auch hier Kostensteigerungen ergeben haben (Anlage 3).

2. **Sachstand**

2.1 Kinderhaus Helene von Hügel

2.1.1 Kosten für das Gebäude

In Vorlage 37/2009 wurden die Gesamtkosten für die Sanierung des Kinderhauses noch mit 1.090.000 Euro beziffert. Mit Schreiben vom 29.10.2010 legt der Träger die Kostenfeststellung vor, in welcher die Gesamtsumme der Sanierung 1.370.000 Euro beträgt und damit rund 280.000 Euro über der ursprünglichen Summe liegt.

Die Erhöhung setzt sich folgendermaßen zusammen:

- Kosten für Mehraufwendungen bei der Beseitigung von PCB-Belastungen: 150.000 Euro (Arbeiten am Gebäude, Austausch Mobiliar)	
- Kosten für nutzungsbedingte Mehraufwendungen (Sonnenschutz, Verdunklung)	56.000 Euro
- Kosten für Mehraufwendungen durch unvorhergesehene Arbeiten am Kanal (höherer Sanierungsaufwand), am Gebäude und am Wasserleitungsnetz:	61.000 Euro
- <u>Teuerungsrate 1 %</u>	<u>13.000 Euro</u>
Summe	280.000 Euro

Die genaue Kostenaufstellung liegt der Verwaltung vor.

Die Kostenaufstellung wurde durch die Fachabteilung Hochbau geprüft, sie sind plausibel, nachvollziehbar und angemessen. Im Vergleich zu einem Neubau ist die vollzogene Sanierung nach wie vor die günstigere Lösung. Die Grundsubstanz des Gebäudes wurde bereits vor der ersten Antragstellung durch Begehung für erhaltenswert eingestuft. Der Umfang der in der Ausführung festgestellten Schadstoffbelastung und deren Beseitigung war für die Planer nicht ohne Weiteres absehbar.

Für die nun abschließend festgestellten Mehrkosten beantragt der Träger einen **Investitionskostenzuschuss** für das Gebäude in Höhe von 50 % (**140.000 Euro**).

2.1.2 Kosten für den Außenbereich

In den Kostenaufstellungen des Architekten zur Sanierung des Gebäudes wurden für den Außenbereich lediglich Kosten für die Wiederherstellung des Geländes ohne Gestaltung und Ausstattung mit Spielgeräten veranschlagt.

In einem Schreiben vom 23.02.2010 verweist der Träger auf die Notwendigkeit, den Außenbereich nach Fertigstellung des Gebäudes zu sanieren. Mit Schreiben vom 27.09.2010 (Anlage 2) konkretisiert der Träger die Kosten. Nach der Aufstellung des Architekten fallen folgende Maßnahmen an:

Sanierung der Pergolen, Sanierung des Bodenbelags im Außenbereich einschließlich Folgearbeiten, Herrichten und Modellieren der Grünflächen und Erneuerung/Ersatz der Außenspielgeräte. Insgesamt ergeben sich Kosten von rund 120.000 Euro.

Die Kostenberechnung hierzu wurde vom Antragsteller erst später nachgereicht. Sie wurde von der Fachabteilung Hochbau geprüft, sie ist plausibel, nachvollziehbar und angemessen. Für die aufgeführten Kosten beantragt der Träger einen **Investitionskostenzuschuss** der Stadt in Höhe von **60.000 Euro**.

2.2 Antrag Kinderhaus St. Martin

Der Gemeinderat hat mit Vorlage 271/2008 einen städtischen Investitionskostenzuschuss in Höhe von maximal 721.000 Euro für den Neubau des katholischen Kinderhauses St. Martin beschlossen.

Bereits in einem Schreiben vom 17.11.2009 kündigt der Träger an, dass die in der Kostenfortschreibung benannten Gesamtkosten den bisherigen Kostenrahmen überschreiten. Mit Schreiben vom 14.06.2010 (Anlage 3) konkretisiert der Träger den zusätzlichen Zuschussbedarf. Er beläuft sich nun auf insgesamt 127.450 Euro.

Darin enthalten sind wegfallende Investitionskostenzuschüsse des Bundes in Höhe von 18.000 Euro für die Schaffung von Krippenplätzen.

- **Investitionskostenzuschüsse des Bundes**
Zu Beginn der Beantragung der Baumaßnahme im Jahr 2008 war noch nicht abzusehen, dass nur die Schaffung zusätzlicher Krippenplätze bezuschusst wird. Ursprünglich ging der Träger von einem Zuschuss für zehn Plätze (à 12.000 Euro) aus, es werden jedoch nur sieben Plätze neu geschaffen und vom Bund entsprechend bezuschusst.
- **Kostensteigerung beim Gebäude**
Die übrigen Beträge in Höhe von 109.450 Euro wurden von der Fachabteilung Hochbau geprüft. Die Prüfung ergab, dass die beiden städtischen Kinderhäuser, die im gleichen Zeitraum ausgeschrieben und relativ aufwändig als Passivhäuser gebaut wurden, um ca. 8 % günstiger sind als das katholische Kinderhaus. Die Fachabteilung Hochbau nimmt an, dass die erhöhten Kosten mit der etwas aufwändigeren Gestaltung des Gebäudes zusammenhängen. Der Entwurf ist das Ergebnis eines Wettbewerbs.

Vorschlag des Trägers zur Auszahlung der Zuschüsse

Der Träger macht in einem Schreiben vom 15.4.2010 den Vorschlag, die Zuschüsse in zwei Teilbeträge in den Jahren 2011 und 2012 auszubezahlen.

3. **Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Träger derzeit folgende Zuschüsse aus zu zahlen:

- a) den beantragten weiteren Zuschuss für die Sanierung des Kinderhauses Helene-von-Hügel;
- b) die Kosten für den Außenbereich des Kinderhauses Helene-von-Hügel
- c) den entfallenden Investitionskostenzuschuss für Krippenplätze im Kinderhaus St. Martin.

Diese Kosten stehen bereits fest oder sind nach Ansicht der Verwaltung unabweisbar.

Die Verwaltung schlägt weiter vor, die Entscheidung über den beantragten weiteren Zuschuss für das Kinderhaus St. Martin zunächst zurückzustellen bis die Endabrechnung vorliegt und damit Kostenklarheit besteht.

4. **Lösungsvarianten**

- 4.1 Der Träger erhält sowohl für das Kinderhaus Helene-von-Hügel als auch für das Kinderhaus St. Martin den beantragten Zuschuss in Höhe von 50 Prozent der gestiegenen Investitionskosten. Die Zuschusssumme beträgt insgesamt 327.450 Euro.
- 4.2 Die Anträge des Trägers werden mit Verweis auf die Haushaltslage abgelehnt.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Bezuschussung der Generalsanierung des Kinderhauses Helene von Hügel waren im Vermögenshaushalt bislang 545.000 Euro eingestellt (HH-Stelle 2.4642.9870.000-1020). Durch die Kostensteigerungen erhöht sich der städtische Zuschuss auf insgesamt 745.000 Euro. Die Verwaltung wird die Erhöhung von 200.000 Euro in den Haushaltsentwurf 2011 aufnehmen (Jahr 2011 100.000 Euro, Jahr 2012: 100.000 Euro).

Für den Neubau des Kinderhauses Sankt Martin waren im Vermögenshaushalt bislang 721.000 Euro veranschlagt (HH-Stelle 2.4642.9870.000-1005). Die Erhöhung des Zuschusses für das Gebäude kann erst nach Vorlage der Schlussrechnung festgelegt werden. Den städtischen Anteil für den entfallenden Bundeszuschuss in Höhe von 18.000 Euro Wegfall wird die Verwaltung in den Haushaltsentwurf 2011 einstellen.

6. **Anlagen**

Anlage 1: Antrag des Katholischen Verwaltungszentrums

Anlage 2: Schreiben des Katholischen Verwaltungszentrums vom 27.09.2010
zum Außenbereich des Kinderhauses Helene-von-Hügel mit Kostenberechnung

Anlage 3: Schreiben des Katholischen Verwaltungszentrums vom 14.06.2010
zur Entwicklung der Baukosten des Kinderhauses St. Martin

fon 07071-68872-0, fax 07071-68872-29, email: will@kvzt.de
Bankkonto: 16719, BLZ: 64150020 KSK Tübingen

Katholisches Verwaltungszentrum - Bachgasse 3 - 72070 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Kindertagesbetreuung
Frau Kerstin Maier-Förster
Bei der Fruchtschranne 5
72070 Tübingen

katholische kirche
ägidius
johannes
michael
pankratius
paulus
petrus
vinko paulski

(Ihre Zeichen / Ihre Nachricht Vom)

(Unsere Zeichen / Unsere Nachricht Vom)

Bearbeiter:
Herr Will

Durchwahl
-10

Datum:
29.10.2010

Sanierung katholisches Kinderhaus Helene-von-Hügel - Kostenfeststellung -

Sehr geehrte Frau Maier-Förster,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Sanierungsmaßnahme ist inzwischen so gut wie abgeschlossen.
Die Gewerke sind nahezu vollständig abgerechnet, auch für die Planungsleistungen liegen
inzwischen alle Schlussabrechnungen vor.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann daher eine verlässliche Berechnung der Gesamtkosten erstellt
werden.

Gemäß der beiliegenden Kostenberechnung werden sich die Gesamtkosten auf insgesamt
1.370.000 € belaufen. Die Berechnung datiert vom 22.02.2010 und wurde letztmals am
14.10.2010 aktualisiert.

Damit unterscheiden sich die jetzt festgestellten Gesamtkosten nicht von der Summe, die ich
Ihnen in meinem Schreiben vom 23.02.2010 mitgeteilt habe.

Die Mehrkosten (gegenüber den bis jetzt genehmigten Kosten i. H. von 1.090.000 €) erreichen
somit den in diesem Schreiben genannten Betrag: 280.000 €.

Zu diesen Mehrkosten beantrage ich einen städtischen Zuschuss
in Höhe von 50 % = 140.000 €.

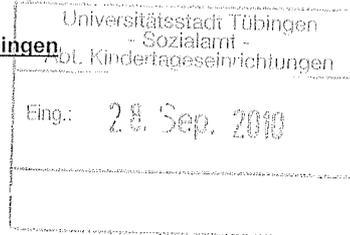
Mit freundlichen Grüßen


Reinhard Will
Gesamtkirchenpfleger

fon 07071-68872-0, fax 07071-68872-29, email: will@kvzt.de
Bankkonto: 16719, BLZ: 64150020 KSK Tübingen

Katholisches Verwaltungszentrum - Bachgasse 3 - 72070 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Kindertagesbetreuung
Frau Kerstin Maier-Förster
Bei der Fruchtschranne 5
72070 Tübingen



katholische kirche
ägidius
johannes
michael
pankratius
paulus
petrus
vinko paulski

(Ihre Zeichen / Ihre Nachricht Vom)

(Unsere Zeichen / Unsere Nachricht Vom)

Bearbeiter:
Herr Will

Durchwahl
-10

Datum:
27.09.2010

**Sanierung Katholisches Kinderhaus Helene-von-Hügel, Außenanlagen
- Antrag auf Bewilligung eines Investitionszuschusses der Universitätsstadt Tübingen-**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Maier-Förster,

mit Schreiben vom 07.07.2010 haben Sie unseren Antrag auf Bewilligung eines Investitionskostenzuschusses für die Sanierung der Außenanlagen des Katholischen Kinderhauses Helene-von-Hügel erhalten.

Ich reiche heute die aktuelle Kostenaufgliederung sowie einen Gestaltungsplan nach.

Mit freundlichen Grüßen


Reinhard Will
Gesamtkirchenpfleger

Umbau Kindergarten Helene von Hügel in Tübingen

Sanierung der Pergolen und der Aussenanlagen

Stand 27.09.2010

Kostenberechnung nach DIN 276

KG	Kostengruppe	Menge Dim	EP Netto	GP Netto	GP Brutto
	Maßnahme				
100	Grundstück				0,00 €
	Grundstück vorhanden				
200	Herrichten und Erschließen				0,00 €
	Keine Arbeiten notwendig				
300	Bauwerk - Baukonstruktionen				50.122,80 €
316	Zimmererarbeiten			15.800,00 €	18.802,00 €
	Verkleidung Dachrand	100,00 m	60,00 €	6.000,00 €	
	Verkleidung der Deckenuntersicht	140,00 m2	70,00 €	9.800,00 €	
321	Dachabdichtung			14.000,00 €	16.660,00 €
	Dachabdichtung erneuern	140,00 m2	100,00 €	14.000,00 €	
322	Klempnerarbeiten			7.000,00 €	8.330,00 €
	Attikaabdeckung erneuern	100,00 m	60,00 €	6.000,00 €	
	Wasserspeier erneuern	2,00 St	500,00 €	1.000,00 €	
334	Malerarbeiten			5.320,00 €	6.330,80 €
	Stahlstützen Korrosionsschutz, Beschichtung	22,00 St	60,00 €	1.320,00 €	
	Beschichtung Holzbauteile	1,00 psch	2.000,00 €	2.000,00 €	
	Betonsanierung Brüstungen Rampe	1,00 psch	2.000,00 €	2.000,00 €	
400	Bauwerk - Technische Anlagen				4.760,00 €
440	Starkstromanlagen			4.000,00 €	4.760,00 €
		1,00 psch	4.000,00 €	4.000,00 €	
500	Außenanlagen				48.492,50 €
	Baustelleneinrichtung, Sicherung			1.500,00 €	1.785,00 €
	Bauzaun, Bau-WC	1,00 pch	1.500,00 €	1.500,00 €	
	Entässerung			2.500,00 €	2.975,00 €
	Entwässerung an veränderte Höhensituation anpassen, verstopfte Grundleitungen stilllegen und neue Leitungen verlegen	1,00 psch	2.000,00 €	2.000,00 €	
	Sickerschacht Zugangsüberdachung neu	1,00 psch	500,00 €	500,00 €	
	Befestigte Flächen			15.000,00 €	17.850,00 €
	Belagsflächen erneuern (Ausbau SF-Pflaster, Einbau Tegula)	250,00 m2	60,00 €	15.000,00 €	
	Grünflächen, Pflanzflächen			8.150,00 €	9.698,50 €

Baum Eingang, Spielhalle mit Wurzeln entfernen	2,00 St	200,00 €	400,00 €	
Wurzelstock ausgraben (gefällter Baum)	1,00 psch	250,00 €	250,00 €	
Alte Fundamentgruben auffüllen	1,00 psch	500,00 €	500,00 €	
Boden anliefern und einbauen (Höhenausgleich für barrierefreie Ausgänge Gruppenräume)	100,00 m3	30,00 €	3.000,00 €	
Bodenplanieren, Düngen, Rasen einsäen	800,00 m2	5,00 €	4.000,00 €	
Geräte, Sandkästen			13.600,00 €	16.184,00 €
Sandkasten Westseite Umfassung und Füllung entfernen, entsorgen, Grube auffüllen	1,00 psch	1.000,00 €	1.000,00 €	
Kletterhaus mit Rutsche abbauen und entsorgen einschl. Fundamente	1,00 psch	1.000,00 €	1.000,00 €	
Turnstangen gelb und Kletterbogen rot abbauen und entsorgen einschl. Fundamente	2,00 St	200,00 €	400,00 €	
Schaukel blau abbauen und entsorgen einschl. Fundamente und Fallschutzbelag	1,00 psch	1.000,00 €	1.000,00 €	
Fallschutzbelag Klettergerüste erneuern	30,00 m2	60,00 €	1.800,00 €	
Sandkasteneinfassungen erneuern	50,00 m	150,00 €	7.500,00 €	
Sand austauschen	15,00 m3	60,00 €	900,00 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke				0,00 €
700 Baunebenkosten				15.506,30 €
700 KG 200-600			13.030,50 €	15.506,30 €
15% aus KG 200-600 netto	15,00 %	86.870,00 €	13.030,50 €	

Sanierung der Pergolen und der Aussenanlagen

Zusammenstellung, alle Kosten Brutto		Summe
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	50.122,80 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.760,00 €
500	Außenanlagen	48.492,50 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	15.506,30 €
Zusammenstellung Brutto vor Rundung		118.881,60 €
	Rundung	1.118,40 €
Zusammenstellung Brutto		120.000,00 €

Anlage 3 zu Vorlage 264/2010
katholisches
verwaltungszentrum
tübingen

E.: 22.06.2010

seelsorge
einheit
tübingen

fon 07071-68872-0, fax 07071-68872-29, email: will@kvzt.de
Bankkonto: 16719, BLZ: 64150020 KSK Tübingen

Katholisches Verwaltungszentrum - Bachgasse 3 - 72070 Tübingen

Universitätsstadt Tübingen
Herrn Erster Bürgermeister
Michael Lucke
Am Markt 1
72070 Tübingen



katholische kirche
ägidius
johannes
michael
pankratius
paulus
petrus
vinko paulski

(Ihre Zeichen / Ihre Nachricht Vom)

(Unsere Zeichen / Unsere Nachricht Vom)

Bearbeiter:
Herr Will

Durchwahl
-10

Datum:
14.06.2010

Neubau Katholisches Kinderhaus St. Martin, Tübingen-Hirschau
- Entwicklung der Baukosten -

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Lucke,

zur Entwicklung der Baukosten beim Neubau des Katholischen Kinderhauses St. Martin liegt inzwischen der fortgeschriebene Kostenanschlag des Architekten vor, den Sie anbei erhalten (bitte beachten Sie: der Architekt bezieht sich auf einen bereits fortgeschriebenen Kostenanschlag vom Juli 2008, der zum Zeitpunkt der Antragstellung noch nicht vorlag).

Wir beantragen eine Erhöhung des Investitionskostenzuschusses der Universitätsstadt Tübingen zum Neubau des Katholischen Kinderhauses St. Martin in folgender Höhe:

- der Bewilligung zu Grunde liegende Ausgangskosten:
1.562.000 € GK abzgl. erwarteter Krippenzuschuss 120.000 € ergibt 1.441.000 €,
daraus 50 % Zuschuss der Stadt = 721.000 €;

- fortgeschriebene Gesamtkosten:
1.807.200 € abzgl. Skonti 26.300 € abzgl. tats. Krippenzuschuss 84.000 € ergibt
1.696.900 €, daraus 50 % Zuschuss der Stadt = 848.450 €;

beantragter Mehrbedarf somit = 127.450 €.

Davon ist ein Betrag von 18.000 € dadurch verursacht, dass der Krippenzuschuss niedriger ausfällt als erwartet.

Zuschussmehrbedarf infolge höherer Baukosten = 109.450 €.

Ich bitte Sie, unseren zusätzlichen Finanzbedarf dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen. Für diesen von Ihnen vorgeschlagenen Weg darf ich mich ganz herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen


Reinhard Will
Gesamtkirchenpfleger

Katholische Gesamtkirchenpflege
Reinhard Will
Bachgasse 3
72070 Tübingen

08.06.10

Katholisches Kinderhaus St. Martin, Tübingen-Hirschau
Kostenanschlag

Franke Seiffert Architekten
Böheimstraße 62
D-70199 Stuttgart
Telefon +49 711 6338191
Telefax +49 711 6338192
Mail info@frankeseiffert.de
www.frankeseiffert.de

Sehr geehrter Herr Will,

anbei erhalten Sie unseren Kostenanschlag zum Katholischen Kinderhaus St. Martin in Tübingen-Hirschau mit Bitte um Weiterleitung an Herrn Kurtenbach.

Im Vergleich zur Kostenberechnung vom 16.07.2008 in Höhe von 1.599.366 € brutto haben sich die Kosten um 207.772,51 € brutto erhöht. Berücksichtigt man die vereinbarten Skonti von insgesamt 26.303,45 €, ergeben sich Mehrkosten von 181.469,06 € brutto. Gründe für die Erhöhungen liegen hauptsächlich in den Gewerken Rohbauarbeiten, Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten, Putz- und Trockenbauarbeiten, Tischlerarbeiten sowie Landschaftsbauarbeiten:

- Das Tragwerk ist im Hinblick auf die Erdbebensicherheit (Erdbebenzone 3) und die Gründungssituation als Ortbetonkonstruktion geplant und vergleichsweise aufwendig. Die gewählte Konstruktion ermöglichte allerdings einen Verzicht auf eine teure Tiefgründung. Die Kosten des Tragwerks wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro für Tragwerksplanung, Fischer + Friedrich, im Zuge der Kostenberechnung sorgfältig ermittelt. Alternativen für Gründung und Dach wurden kostenmäßig geprüft.
- Die Ausschreibungsergebnisse lassen vermuten, dass das Projekt - da es sich um keine Standardlösung handelt - für kleine und mittlere regionale Unternehmen eine technische und logistische Herausforderung darstellt und die Angebote dementsprechend höher ausfielen als erwartet. In diesem Gewerk kam es zu Mehrkosten von rund 42.000 € brutto.
- Das Konjunkturpaket II führte zu einer kurzfristigen Belebung des Marktes, insbesondere was Sanierungsgewerke angeht. Betroffen davon sind in unserem Fall vor allem die Gewerke Rohbauarbeiten, Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten sowie Putz- und Trockenbauarbeiten. Die gute Auftragslage der Firmen zum Zeitpunkt der Ausführung ist auch ein Grund für die höheren Angebotssummen einzelner Gewerke.

- Grundrissänderungen und Maßnahmen zur Optimierung der Belichtungssituation führten zu einer Massenmehrung im Bereich der Dachfenster. Dies schlug sich in einer Erhöhung der Kosten von ca. 10.000 € brutto in den Gewerken Rohbauarbeiten sowie Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten nieder.
- Geänderte Bedingungen und Bauherrenwünsche (Elementschiebewand, Umfang und Ausstattung der Küchen, Pinnwände) führten im Verlauf der weiteren Planung im Gewerk Tischlerarbeiten zu Mehrkosten von ca. 14.000 € brutto.
- Seit 2008 sind die Baukosten durchschnittlich um 2,2 Prozent gestiegen.

Gründe für die Kostensteigerung im Bereich Landschaftsbauarbeiten entnehmen Sie bitte dem Schreiben von Biebert Landschaftsarchitektur.

Bitte beachten Sie bei einem Vergleich mit anderen Projekten, dass im Kostenanschlag Posten enthalten sind, die in übliche Kostenkennwerte nicht einfließen, so zum Beispiel

- der Abbruch des Bestandsgebäudes, befestigter Flächen und Spielgeräte
- die Herstellung befestigter Flächen, welche im Zusammenhang mit der neugeschaffenen Platzsituation stehen; diese liegen zum Teil auf städtischem Grund
- das Herrichten des zu veräußernden südlichen Grundstücksteiles

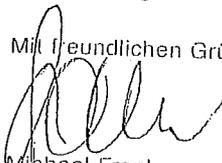
(siehe auch Schreiben von Biebert Landschaftsarchitektur).

Zudem führt die kompakte und energetisch optimierte zweigeschossige Bauweise – die erst eine Bündelung der Baumasse und Veräußerung eines Grundstücksteiles ermöglichte – zwangsläufig zu höheren Kosten als bei einem eingeschossigen Vergleichsobjekt.

Einsparmöglichkeiten wurden von den beteiligten Planern unter Einbeziehung der Bauherrschaft und der beteiligten Firmen erschöpfend untersucht und sind in den vorliegenden Kostenanschlag eingeflossen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Franke
Franke Seiffert Architekten

Anlage
Kostenanschlag nach DIN 276-1 vom 08.06.2010

Kostenanschlag DIN 276-1, Katholisches Kinderhaus St. Martin, Tübingen-Hirschau

KG	LV	Titel	Kostenberechnung 16.07.08	Kostenanschlag inkl. Nachlass	Differenz
100		Grundstück			
210	01	Abbrucharbeiten	2.735,00	0,00	-2.735,00
	03	Rohbauarbeiten		28.589,81	
219		Herrichten, Sonstiges		13.580,88	
220		Öffentliche Erschließung	2.180,76	309,40	-1.871,36
200		Herrichten und Erschliessen	12.364,00	8.400,00	-3.964,00
	03	Rohbauarbeiten	82.056,00	50.880,09	-31.175,92
	04	Gerüstarbeiten		452.446,93	
	05	Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten		7.290,44	
	06	Fenster und Außentüren		174.830,13	
	07	Sonnenschutz		71.382,86	
	08	Putz- und Trockenbauarbeiten		9.921,03	
	09	Estricharbeiten		131.895,73	
	10	Floßenarbeiten		15.034,29	
	11	Malerarbeiten		16.229,22	
	12	Tischlerarbeiten		22.785,41	
371		Küche		105.693,42	
	13	Bodenbelagsarbeiten	2.080,76	5.276,10	2.595,34
	14	Baureinigung		31.054,60	
399		Schließanlage		2.790,55	
300		Bauwerk - Baukonstruktionen	3.000,00	3.000,00	0,00 (1)
410/430	16	Sanitärtechnische Anlagen	881.907,00	1.049.578,71	167.671,71
420	17	Wärmeversorgung	42.012,00	55.633,45	13.621,45
430		Lüftung Küche	48.957,00	44.529,98	-4.427,02
440/450	18	Stark- und Schwachstromanlagen	0,00	600,00	600,00 (1)
460	02	Aufzüge	107.812,00	91.478,32	-16.333,68
490		Sonstige Maßnahmen für Techn. Anlagen	33.320,00	30.803,15	-2.516,85
400		Bauwerk - Technische Anlagen	2.915,50	0,00	-2.915,50
	15	Landschaftsbauarbeiten	235.017,00	223.044,90	-11.972,10
500		Außenanlagen	118.500,00	179.532,44	61.032,44
611		Allgemeine Ausstattung	118.500,00	179.532,44	61.032,44
619		Beschilderung	24.738,00	15.237,00	-9.501,00
600		Ausstattung und Kunstwerke	0,00	2.000,00	2.000,00 (1)
700		Baunebenkosten	24.738,00	17.237,00	-7.501,00 (1)
Summe 300-700			254.413,00	286.865,38	32.452,38
Summe 100-700			1.514.575,00	1.756.258,43	241.683,43
			1.599.366,00	1.807.138,51	207.772,51

(1) Angebot liegt nicht vor (Schätzung).

Alle Kostangaben sind Bruttokosten inkl. 19% Umsatzsteuer. Skontoabzüge sind nicht enthalten.

biegert landschaftsarchitektur

friedhofstrasse 45
74177 bad friedrichshall

fon (0 71 36) 97 01 65
fax (0 71 36) 97 01 64

email: info@biegert-la.de
internet: www.biegert-la.de

biegert landschaftsarchitektur

Katholische Gesamtkirchenpflege
Reinhard Will
Bachgasse 3

72070 Tübingen

09.06.2010

Kinderhaus Tübingen-Hirschau: Begründung Kostensteigerung

Sehr geehrter Herr Will,

das Auftragsvolumen für die Außenanlagen beläuft sich auf 147.850,25 € netto. Die projektierten Kosten im Zuge der Kostenberechnung durch Franke Seiffert bezifferten sich auf 114.705,88 € netto (200er und 500er Kostengruppe). Somit haben sich die veranschlagten Kosten für die Außenanlagen um 33.144,37 € netto zur Kostenberechnung erhöht.

In den beauftragten Kosten sind die Kosten für die Herstellung der städtischen Flächen von 15.700 € netto beinhaltet. Diese Kosten umfassen einen Anteil des Vorplatzes, einen Gehwegabschnitt sowie die Anpassung der Straße an den Vorplatz.

Des Weiteren ist das Herrichten des zu veräußernden Grundstückes, das bisher Kindergarten-Garten war, nördlich der neuen Anlage als Wiese enthalten. Diese Kosten belaufen sich auf ca. 4.000.- netto. Die dafür notwendigen Abbrucharbeiten wurden durch den Hochbau ausgeführt.

Leider hat es im Verhältnis zur Kostenberechnung auch eine Steigerung der Gesamtbelagsflächen um ca. 70m² gegeben, wodurch ebenfalls Mehrkosten in der Höhe von ca. 7.700 € netto anfallen.

Generell werden die Kosten durch den hohen Anteil an befestigten Flächen geprägt. Allein der Belag ohne Entwässerung, etc. des Vorplatzes mit seinen 440m² kostet bereits 32.100.- € netto. Diese verhältnismäßig große Fläche kommt der eigentlichen Kindergartenanlage nicht zu Gute, ist aber im städtebaulichen Gesamtkonzept konzeptionell nicht in Frage zu stellen.

Die veranschlagten Kosten pro m² belaufen sich auf 41.- € netto unter Einbeziehung aller beauftragten Leistungen, also der Wiesenansaat im nördlichen Grundstücksteil, dem Vorplatz und dem städtischen Anteil.

Betrachtet man den städtischen Anteil und den Vorplatz separat, belaufen sich die m²-Baukosten auf ca. 85.- € netto. Daraus kann man erkennen, dass die Kosten für den eigentlichen Kindergarten-Garten (inkl. Wiesenansaat) unter den 41.- €/m² liegen.

Hiermit liegen die veranschlagten Kosten für die Außenanlagen im unteren Bereich der gängigen Referenz-Baukosten für Kindergarten-Freianlagen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Cornelia Biegert