

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 09.12.2021		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 040/21	
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				16.12.2021		
<b>Betreff: Bauvorhaben Erweiterung "Hort am Hochwald"</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
<p>1) Das Vergabeverfahren zu den Submissionen vom 25.10. bis 28.10.2021 für das auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 geplante Bauvorhaben „Erweiterung Hort „Am Hochwald““ wird aufgrund der Gesamtkosten, die sich nach nochmaliger Ausschreibung der Bauleistungen abzeichnen, aufgehoben. Über den weiteren Fortgang bei diesem Bauvorhaben wird die Gemeindevertretung in einer ihrer nächsten Sitzungen entscheiden.</p> <p>2) Der Bürgermeister wird beauftragt, für den zurzeit bestehenden zusätzlichen Raumbedarf des Hortes „Am Hochwald“ zeitnah eine Lösung zu finden. Dabei ist auch die zeitlich befristete Errichtung eines in modularer Bauweise errichteten Gebäudes auf der Fläche östlich des Bürgersaals zu prüfen. Die Gemeindevertretung ist kontinuierlich über den Stand der Prüfung und deren Ergebnisse zu unterrichten.</p>						
<u>Anlage/-n:</u>						
– Kostenübersicht Stand 08.12.2021						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
<b>Leiter/in der Sitzung:</b>						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		36.51
	Teilhaushalt/Budget:		40.47
	Maßnahmen-Nr:		000597
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		3.609.000
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### Problembeschreibung/Begründung:

#### Entwicklung der Maßnahme seit 2018

Die Gemeindevertretung fasste am 13.12.2018 mit DS-Nr. 129/18 den „Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben Erweiterung Hort „Am Hochwald“ (Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1)“ mit investiven Gesamtkosten entsprechend der Kostenberechnung des planenden Architekturbüros KiS Architektur (Hamburg) vom 24.10./05.11.2018 in Höhe von ca. 2.596.200 EUR.

Vor dem Hintergrund eines möglicherweise sinkenden Bedarfs an Hort-Betreuungsplätzen entstanden erste Zweifel an der Notwendigkeit des Hort-Erweiterungsbaus. Daraufhin stimmte die Gemeindevertretung am 30.10.2019 mit DS-Nr. 156/19 einer „Zurückstellung des Bauvorhabens - Erweiterung Hort „Am Hochwald“- (DS-Nr. 129/18) bis zum 29.02.2020“ mehrheitlich zu.

Die Ende 2019 schon größtenteils fertiggestellten Leistungsverzeichnisse für die Bauausführung (Roh- u. Ausbaugewerke, TGA, Außen-/Freianlagen) wurden von den Planern dennoch zur Veröffentlichungsreife vollendet, um auf eine eventuelle spätere Fortführung des Vorhabens vorbereitet zu sein und Zeitverzug vorzubeugen.

Am 20.02.2020 stimmte die Gemeindevertretung dem Antrag DS-Nr. 019/20 der Fraktion BIK zu und beschloss damit die „Fortführung der Baumaßnahme „Erweiterung Hort am Hochwald“ (DS-Nr. 129/18), hier: Vorlage der Entwurfsplanung“. Das Architekturbüro wurde mit der Fortsetzung der Planungen beauftragt, konnte aufgrund hoher Arbeitsbelastung jedoch erst im Juli 2020 entsprechend Arbeitskapazität zur Verfügung stellen.

Die Vorlage des Bürgermeisters, DS-Nr. 025/20 zur „Aufhebung des Bauvorhabens „Hort am Hochwald““ lehnte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 23.06.2020 ab.

Die Aktualisierung der Kostenverfolgung zum Stand 15.07.2020 ergab Gesamtkosten für das Vorhaben in Höhe von ca. 2.832.000 EUR. Die Kostensteigerungen resultierten insbesondere aus steigenden Baupreisen (Baupreisindex) und aus der regional und deutschlandweit boomenden Bauwirtschaft. Nicht abschätzbar waren eventuelle COVID-19-bedingte Preisaufschläge der Unternehmen.

Mit DS-Nr. 104/20 vom 17.09./23.09.2020 beschloss die Gemeindevertretung, die aktualisierten Kosten im Haushalt zu berücksichtigen und stellte 2.995.000 EUR zur Realisierung der Maßnahme bereit.

#### Ergebnis der Ausschreibungen

Die 1. Ausschreibung zu Bauleistungen erfolgte Anfang 2021 mit Submissionsterminen Ende März. Nach Auswertung unterbreitete das Architekturbüro Mitte Mai Vergabevorschläge für die ausgeschriebenen 8 Hochbaugewerke (die technischen Anlagen waren noch nicht ausgeschrieben worden), für die Gebote eingegangen waren. Laut Kostenanschlag war mit Baukosten i. H. v. 2.972.036 EUR zu rechnen (vgl. Anlage, Kostenübersicht).

Bei einer Vergabe wäre der bestehende Kostenrahmen gemäß DS-Nr. 104/20 v. 17.09.2020 (siehe oben) ausgeschöpft worden, ohne mit den Bauarbeiten tatsächlich beginnen zu können, weil das Hauptgewerk Zimmerer fehlte und zu erwartende Kostensteigerungen finanziell nicht mehr hätten abgedeckt werden können. Die Ausschreibung wurde deshalb am 20.05.2021 aufgehoben und die Planung stattdessen optimiert, um die Baukosten zu vermindern.

Nach Veränderungen bei der Aufteilung in Baulose erfolgte im September 2021 die 2. Ausschreibung mit Submissionsterminen Ende Oktober. Nach Auswertung der daraufhin abgegebenen Angebote unterbreitete das Architekturbüro Ende November Vergabevorschläge für 12 der ausgeschriebenen 14 Hochbaugewerke und für 2 der ausgeschriebenen 3 TGA-Lose. Für zwei Gewerke (Elektro und Schlosser) gingen keine Angebote ein, ein Hochbaulos, für das ein Angebot einging, war nicht wertbar. Laut Angebote/ Kostenanschlag, Stand 06.12.2021 (siehe Anlage) ist nun mit Baukosten i. H. v. 3.699.609 EUR zu rechnen.

Die Bieter sind bis 18.02.2022 an ihre Angebote gebunden (Bindefrist).

### **Schlussfolgerungen, weiteres Vorgehen**

Mit einer Vergabe würde der bestehende Kostenrahmen überschritten. Die tatsächlichen Kosten für noch nicht vergebene Gewerke, für die keine Angebote vorliegen (Elektro, Schlosser, Estrich), können nach wie vor nur abgeschätzt werden. Aus der Erfahrung mit Losen, für die Angebote eingingen, ist zu befürchten, dass auch die Gewerke, für die noch keine Angebote vorliegen, teurer werden als zurzeit im Kostenanschlag nach den verpreisten Leistungsverzeichnissen berücksichtigt.

Zu erwarten sind deutliche Mehrkosten aufgrund weiter steigender Baupreise, aufgrund pandemiebedingter Einschränkungen und aufgrund von z. B. Bauablaufstörungen wegen noch nicht erfolgter Vergaben wichtiger Gewerke und Ansprüchen auf Warte-Entscheidungen gemäß § 642 BGB.

Die Verwaltung geht deshalb davon aus, dass auch bisherige Annahmen von 10 – 20 % Mehrkosten nicht ausreichend sein werden. Bei einem Auftragsvolumen von 3.699.609 EUR (siehe oben, Angebote / Kostenanschlag, Stand 06.12.2021) würden „20 %“ zu einer Kostensteigerung um weitere 739.921 EUR auf dann rund 4.439.530 EUR führen.

Darüber hinaus zeigt der im Entwurf vorliegende Kita- und Schulentwicklungsplan der Gemeinde Kleinmachnow 2022-2027 (vgl. DS-Nr. 116/21), dass in den nächsten Jahren tatsächlich von sinkenden Kinderzahlen auszugehen ist.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Maßnahme zur Erweiterung des Hortes „Am Hochwald“ zunächst nicht umzusetzen. Für den kurzfristig unstrittig bestehenden Raumbedarf des Hortes ist eine temporäre Lösung anzustreben. Inwieweit die geplante Maßnahme am bisher vorgesehenen Standort Adolf-Grimme-Ring 1 möglicherweise kostenreduziert oder ggf. auf eine andere Nutzung ausgerichtet dennoch realisiert werden kann, ist parallel zu prüfen.