

21.06.2022

Seite 1 von 4

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 21.06.2022		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 068/22		
Entgegennahme KSD: <i>R</i>						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
						☐ Bekanntmachung
						☐ Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Werksausschuss KITA-Verbund	/	/	9	28.06.2022	28.06.22	
Gemeindevertretung				30.06.2022	30.06.22	
Betreff: Errichtungsbeschluss zum Bauvorhaben Erweiterung Hort "Am Hochwald" auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in Modulbauweise						
Beschlussvorschlag:						
1) Die Gemeindevertretung stimmt der Entwurfsplanung zur Errichtung einer Erweiterung des Hortes „Am Hochwald“ auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 - Gemarkung Kleinmachnow, Flur 8, Flurstücke 1999, 2001 u.a. – in Modulbauweise (vgl. <u>Anlage 1</u>) zu. 2) Die investiven Gesamtkosten der Maßnahme (Maßnahmen-Nr. 000978) belaufen sich nach der Kostenberechnung, Stand 09.06.2022 (vgl. <u>Anlage 2</u>) und unter Berücksichtigung eines Zuschlages für Unvorhergesehenes / Baukostensteigerungen auf insgesamt 1.881.000 EUR (brutto), die wie folgt im 2. Nachtragshaushalt 2022 zu veranschlagen sind: - Haushaltsjahr 2022: 881.000 EUR (Ausführungs- und Genehmigungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Beginn der Baumaßnahme), - Verpflichtungsermächtigung (VE) 2023: 1.000.000 EUR (Fortsetzung und Fertigstellung der Baumaßnahme). 3) Die Maßnahme soll bis zum Schuljahr 2023/24 umgesetzt werden.						
Anlage/-n:						
1) Vorentwurfsplanung Stand 08.06.2022, bestehend aus: 1.1 Grundriss Erdgeschoss + Schnitte 1.2 Ansichten 1.3 Lageplan 2) Kostenberechnung nach DIN 276, Stand 09.06.2022 für Stahlrahmenbauweise 3) Kostenberechnung Holz-Modulbauweise – Erläuterung zur aktuellen Marktsituation						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: _____						
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>				Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>30.06.2022</i>
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
X		X			X	
Leiter/in der Sitzung: _____						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter (i)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		36.51
	Teilhaushalt/Budget:		50.55
	Maßnahmen-Nr:		000978
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		☐ ja	☒ nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		☒ ja	☐ nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Gemeindevertretung beschloss in ihrer Sitzung am 19.05.2022 mit DS-Nr. 025/22, den Hort „Am Hochwald“ auf dem Grundstück Adolf-Grimme-Ring 1 in Modulbauweise und für 34 Hortkinder zu erweitern.

Zugleich wurde der Bürgermeister beauftragt, die zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Vorentwurfsplanung (Stand 29.04.2022) mit dem KITA-Verbund als dem künftigen Nutzer abzustimmen. Die Planung sollte für die Varianten „Stahlrahmenbauweise“ und „Holzbauweise“ einschließlich zugehöriger Kostenschätzungen konkretisiert werden, um sie sodann der Gemeindevertretung im Rahmen eines Errichtungsbeschlusses mit einer Kostenberechnung zur Entscheidung vorzulegen.

Nach Abstimmungen mit dem Nutzer hat das mit den Generalplanungsleistungen beauftragte Büro PST GmbH die Vorentwurfsplanung überarbeitet (aktueller Stand 08.06.2022 = Anlage 1), die Kostenberechnung (Stand 09.06.2022 = Anlage 2) für einen Modulbau in Stahlrahmenbauweise erstellt und intensive Marktrecherche zur Holzbauweise betrieben.

Im Hinblick auf einen (ursprünglich favorisierten) Modulbau in Holzbauweise wurde sondiert, mit welchen Kosten derzeit und mittelfristig zu rechnen sein könnte, welche Preisentwicklung sich also abzeichnet, und ob überhaupt Firmen am Markt verfügbar sind, die trotz der stark angespannten Wirtschaftslage in Europa einen Modulbau in Holzbauweise realisieren würden. Alle angefragten Anbieter teilten mit, dass die Materialbeschaffung schwierig sei (lange Bestell- und Lieferfristen) und die Baustoffpreise vor allem auch bei Dämmstoffen und Holz weiterhin stark steigen.

Die Ergebnisse hat das Büro PST GmbH im Schreiben „Kostenberechnung Holz-Modulbauweise – Erläuterung zur aktuellen Marktsituation“ zusammengefasst (= Anlage 3). Das Schreiben verdeutlicht auch ein weiteres Ergebnis der Marktrecherche, dass nämlich für einen Horterweiterungsbau in Holzbauweise kaum („nahezu keine“) prädestinierten Firmen zu finden sein werden, für die ein Auftrag zur Errichtung eines Gebäudes mit der vergleichsweise geringen Gebäudegröße von rund 300 m² wirtschaftlich darstellbar ist.

Daraus resultierend können aktuell, aufgrund des derzeit schwer kalkulierbaren Marktes, nur grobe Preisannahmen für Holzbauweise vorgenommen werden. Diese liegen erheblich oberhalb der in der Kostenschätzung vom 29.04.2022 für Holzbauweise genannten Kosten.

Die aktualisierte Vorentwurfsplanung stellt eine Gebäudegliederung dar, die angepasst an die Wünsche und Bedarfe des Nutzers die Nutzflächen bestmöglich aufteilt und somit ausreichend Raum für 34 Hortkinder in drei Gruppenräumen bietet. Erzieherzimmer, Technik- und sonstige, notwendige Nebenräume sind ausreichend groß und sinnvoll angeordnet.

Die Option einer Aufstockung zur Zweigeschossigkeit zu einem späteren Zeitpunkt wird bei den Planungen berücksichtigt, einschließlich der dann erforderlichen Fläche für einen Aufzug (für die nötige barrierefreie Erreichbarkeit des Obergeschosses). Die Farbgebung der Fassaden soll optisch die Bindung des Erweiterungsbaus zum Hort in der Grundschule auf dem Seeberg herstellen.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 für Stahlrahmenbauweise (siehe Anlage 2 dieser DS) beziffert Baukosten in Höhe von rund 1.596.000,00 € brutto (KGr 200 bis 700). Angesichts der aktuellen Entwicklung der Baupreise infolge der Corona-Pandemie und des russischen Krieges gegen die Ukraine wird vorsorglich ein Zuschlag von rund 18 % zu den Baukosten berücksichtigt. Das entspricht einem Betrag von ca. 285.000 EUR, mit dem voraussichtlich zu erwartende Kostensteigerungen aufgefangen werden können.

Die berechneten Gesamtkosten der Maßnahme-Nr. 000978 belaufen sich auf 1.881.000 EUR.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung dieser Maßnahme stehen Konzeptkosten für den Ersatzneubau Hort Am Hochwald in Modulbauweise in Höhe von 95.000 EUR. Diese sind in der 2. Nachtragshaushaltssatzung einschl. 2. Nachtragshaushaltsplan für das Jahr 2022 im Produkt/ Teilhaushalt 365102 *Hochbau/ Instandhaltung Kindertagesstätten* bereitzustellen (zum 2. Nachtragshaushalt 2022 siehe auch DS-Nr. 042/22 bzw. DS-Nr. 042/22/1 zur Sitzung der Gemeindevertretung am 30.06.2022).

Errichtungsbeschluss**Kosten zum jetzigen Zeitpunkt**

Vorplanungskosten	95.000	EUR
Investive Gesamtkosten i.H.v.	1.881.000	EUR
davon Erwerb Grundstück i.H.v.	-	EUR
davon Baukosten inkl. BauNK i.H.v.	1.881.000	EUR
davon Ausstattung i.H.v.		EUR
Voraussichtliche Planung in Jahresscheiben entspr. Bauzeitplan:		
2022	881.000	EUR
2023	1.000.000	EUR
-----	-----	EUR
-----	-----	EUR
-----	-----	EUR
Verpflichtungsermächtigung erforderlich	☒ ja	☐ nein
Fördermittel i.H.v.	0,0	EUR
Zuwendungen Dritter i.H.v.	0,0	EUR
Beiträge i.H.v.	0,0	EUR
Kreditaufnahme i.H.v.	-----	EUR
jährliche Tilgungskosten ----- %	-----	EUR
jährliche Folgekosten (Aufwand) i.H.v.: Keine, da Übergabe an KITA-Verbund)		
davon für Personalkosten	-----	EUR
davon für Unterhaltung/Wartung	-----	EUR
davon für Mieten/Pachten	-----	EUR
davon für Bewirtschaftung	-----	EUR
davon für Zinsen	-----	EUR
Weitere spezifische Kosten	-----	EUR
Abschreibungen entspr. Nutzungsdauer	-----	EUR
Einnahmen (Ertrag) i.H.v.	-----	EUR
davon aus Gebühren	-----	EUR
davon aus Vermietung	-----	EUR
Erträge aus Auflösung Sonderposten	-----	EUR
weitere spezifische Erträge	-----	EUR