

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.04.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I /II/V Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt/ Schulamt/ Jugendamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Finanzverwaltung Schulamt Jugendamt Amt für Interne Dienste Personalabteilung Stadtplanungsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0119 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 365010 (51), 211010 (40), 511020 (61) Kostenstelle: 051-007-1256 (51) 040-016-1000 (40) 061-030-1000 (61) Kostenträger: Verteilung (51) 2110-11 (40) 5110-21 (61)		
Investitionsnummer: 12051-8647 (51) 16040-1502 (40) 08061-8012 (61) Sachkonto: 6201000 ff. / 0531010 (51) 0890010 (40) 0953010 (61)		

Betreff: Kinder- und Jugendzentrum "Pankratiusstraße"

Vorlage vom: 16.04.2018

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt in Ergänzung der Magistratsvorlage 2014/0328 der Umsetzung als selbständig geführte Kindertagesstätte „Pankratiusstraße“ zu.

2. Die notwendigen Haushaltsmittel werden unter der Kostenstelle 051-007-1256, Sachkonto 6201000ff (Personalkosten) im Nachtragshaushalt 2018 etatisiert. Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend die entsprechenden Arbeitsaufträge zu erteilen.
3. Der Magistrat stimmt der Neuschaffung und - sofern die Einrichtung im Jahr 2018 eröffnet wird - der vorzeitigen Bewirtschaftung von 1,00 VZA für die Leitung der Kita Pankratiusstraße nach EG S 15 TVöD und 1,00 VZÄ für die stellvertretende Leitung nach EG S 13 TVöD zu. Um dem aktuellen Personalbedarf gerecht zu werden, ist die Bündelstelle-Nr. 7479 LOGA (EG S 8a, Erzieher/in) auf künftig 10,17 VZÄ festzulegen. Hierzu angepasst wird Stelle Nr. 3132 GVPI. von 1,00 VZÄ auf 0,77 VZÄ, Stelle Nr. 3133 GVPI. von 1,00 auf 0,70 VZÄ und Stelle Nr. 3134 GVPI. von 1,00 auf 0,50 VZÄ.
4. Der Magistrat stimmt der künftigen Umwandlung von 1,00 VZÄ EG S 17 TVöD in 1,00 VZÄ EG S 16 TVöD für die Leitung der Kita Hedwig-Dohm-Haus und von 1,00 VZÄ EG S 16 in 1,00 VZÄ EG S 15 für die stellvertretende Leitung Kita Hedwig-Dohm-Haus zu.
5. Der Magistrat stimmt dem Mehrbedarf in Höhe von **860.000,00 €** inkl. Risikofaktor in Höhe von 180.000,00 € zu.
6. Auf Grund fehlender Mittel können zurzeit keine weiteren Bauleistungen ausgeschrieben werden, weshalb der Fertigstellungstermin sich verzögert. Das Immobilienmanagement wird ermächtigt, direkt nach Magistratsbeschluss weitere Ausschreibungen zu veröffentlichen, um einen weiteren Zeitverzug zu vermeiden.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 16.04.2018

Personalbedarf

Der bisher ermittelte Personalbedarf für den Neubau der Kindertagesstätte „Pankratiusstraße“ erfolgte auf der Grundlage, dass diese Einrichtung als Außenstelle der Kindertagesstätte „Hedwig-Dohm-Haus“ geführt wird.

Das „Hedwig-Dohm-Haus“ verfügt bereits über 106 Betreuungsplätze. Mit der „Pankratiusstraße“ wird ein zusätzliches Platzangebot von weiteren 88 Betreuungsplätzen geschaffen, sodass eine Leitungsstelle nach EG S 15 zu schaffen ist. Die stellvertretende Leitung ist demnach nach EG S 13 auszuweisen. Zu Beginn der Planung ist von einer geringeren Platzzahl ausgegangen worden. Eine Einrichtung mit fast 200 Betreuungsplätzen kann nicht mit nur einer Leitung und einer Stellvertretung geführt werden.

Infolgedessen entfallen die geplanten Höherbewertungen für die Leitungen des Hedwig-Dohm-Hauses. Die Einrichtung verfügt nach wie vor über ein Platzangebot von 106 Betreuungsplätzen. Somit ist die dort vorhandene Leitungsstelle nach EG S 16 TVöD und die stellvertretende Leitungsstelle nach EG S 15 umzuwandeln.

Die Ausweisung der jeweiligen Leitungsstelle bzw. der stellvertretenden Leitung richtet sich in einem ersten Schritt nach der vorgehaltenen Belegungszahl der jeweiligen Einrichtung. Die tatsächliche Eingruppierung kann davon abweichen und richtet sich gem. Ziffer XXIV. der Anlage 1 zum TVöD (Entgeltordnung VKA) nach der jeweils festzustellenden Durchschnittsbelegung. Bei Veränderungen sind die Stellen dann im nächstmöglichen Stellenplan entsprechend auszuweisen.

Der Personalbedarf in der Kindertagesstätte „Hedwig-Dohm-Haus“ bei einer Belegung von 3 Kindergartengruppen und 2 Hortgruppen beträgt nach wie vor insgesamt 10,60 VZÄ, incl. 1,00 VZÄ für die Leitung der Kita.

Der Personalbedarf in der Kindertagesstätte „Pankratiusstraße“ beträgt sodann bei einer Belegung von 2 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen insgesamt 12,17 VZÄ, incl. 1,00 VZÄ für die Leitung der Kita.

Die Kosten für die notwendigen personalwirtschaftlichen Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 74.240,00 Euro und sind in einem möglichen Nachtragshaushalt 2018 sowie in den Folgehaushaltsjahren zu etatisieren.

Baukosten - Mehrbedarf

Mit den Magistratsbeschlüssen Nr.2014/0211 vom 02.06.2014 und Nr. 2017/0352 vom 03.09.2014 wurde die Umsetzung der Neubaumaßnahme „Kinder und Jugendzentrum Martinsviertel“ auf dem städt. Grundstück Pankratiusstraße 14-18 beschlossen, wobei 5.200.000,00 Euro aus Städtebaufördermitteln zur Sanierung des Martinsviertels angesetzt wurden und weitere 340.000,00 Euro für Ausstattung aus dem Kernhaushalt finanziert werden. Grundlage für die Bereitstellung der Fördermittel gem. Zuwendungsbescheid war die Kostenberechnung aus 3/2015, die von der WI-Bank auf Plausibilität geprüft wurde. Nach baufachlicher Prüfung durch die WI-Bank wurden per Bescheid zuwendungsfähige Kosten von 5.083.300,00 Euro ermittelt. In beiden Kostenermittlungen, die den o.g. Beschlüssen zugrunde lagen, wurde kein Risikofaktor berücksichtigt.

...

Nach Abbruch des Bestands im Oktober 2015 wurde die Baumaßnahme im Mai 2016 begonnen und sollte bis zu den Sommerferien 2018 abgeschlossen werden.

Im Verlauf der Baumaßnahme wurden unvorhersehbare Maßnahmen notwendig. Die daraus resultierenden Mehrkosten wurden versucht durch Einsparungen im Ausführungsstandard auf zu fangen, wie z. B. Einbau einfacherer Akustikdecken oder der Ersatz von Fliesen durch Kunststoffbeschichtungen etc.

Die noch anstehenden Ausschreibungen für Estrich, Bodenbelags- oder Malerarbeiten etc. beinhalteten technisch notwendige Ausführungen, sodass eine Minderung der Qualität oder Quantität nicht möglich ist.

Die Summe der Kosten für zusätzliche Maßnahmen in Höhe von 1.095.000,00 Euro übersteigt bei weitem das aufgestellte Einsparpotential in Höhe von 417.000,00 Euro, sodass der Differenzbetrag nachfinanziert werden muss.

Zusammenfassung der zusätzlichen Maßnahmen

Kgr 200 Herrichten		54.000,00
Zusätzl. Abbruchkosten Bestandsgebäude	54.000,00	
Kgr 300 Baukonstruktion		434.500,00
Rohbau	312.500,00	
Mehrkosten aufgrund Ausschreibungsergebnis	72.000.-	
Sicherung/Ertüchtigung angrenzender Bestand nach Abbruch	25.000.-	
Erdarbeiten (Mehrmasse Bodenaustausch aufgrund Anforderung Bodengutachter)	45.000.-	
Änderung Kranstandort -Größerer Kranausleger	23.000.-	
Zusätzliche Spundwand und Fundamentierung	20.000.-	
Mehraufwand Einbau Fettabscheider und Rigole	27.500.-	
Änd. Statik, zusätzl. Arbeiten, Unvorhersehbares	30.000.-	
Baustromanschluss (noch strittig)	19.000.-	
Mehraufwand Verfüllung Innenhof	15.000.-	
Umbau Fahrzeugrampe	13.000.-	
Verstärkung Befestigung Attikaelemente	10.000.-	
Schutz und Sicherungsmaßnahmen für Dämmung und Sichtbeton	13.000.-	
Dacharbeiten	27.000,00	
Preisanpassung aufgrund Bauzeitverlängerung	11.500.-	
Abdichtung Attikabefestigungselemente	9.500.-	
Ertüchtigung Dach Bestand (Brandschutz)	8.000.-	
Gerüstbauarbeiten, in Kostenber. Bestandteil der Rohbauarbeiten	59.500,00	
Aufzug, Norm-Änderung	1.500,00	
Malerarbeiten , Mehrkosten durch Einsparung Fliesen	9.000,00	
Bodenbelagsarbeiten, Preissteigerung	25.000,00	

...

Kgr 400 Technische Anlagen **194.500,00**

Sanitär+ Heiz./Lüftung, Baupreissteigerung **19.500,00**
Elektro + IT **175.000,00**

Mehraufwand IT, 4.000.-
Mehrkosten aufgrund Ausschreibungsergebnis 78.000.-
Preissteigerung aufgrund Bauzeitverlängerung 31.000.-
Mehrkosten zusätzlicher gewünschter Leistungen (LED) 52.000.-

Kgr 500 Außenanlagen **161.000,00**

Umschichtung von Leistungen 52.000.-
Südl. Gebäudevorbereich 51.000.-
Östlicher Gebäudevorbereich, Haupteingang 15.000.-
Gewichtsoptimierung Schüttgüter 25.000.-
Lastverteilende Spielgerätefundamente 6.000.-
Baustellenlogistik 18.000.-

Kgr 700 Baunebenkosten **251.000,00**

Zusätzliche Architekten und Ingenieurleistungen 140.000.-
Zusätzliche Gutachten-u. Beratungskosten 25.000.-
Allgemeine Baunebenkosten 76.000.-
Sonstige Baunebenkosten 10.000.-

Summe **1.095.000,00**

Einsparungen

Abzügl. Einsparungen bei Ausschreibungsergebnissen - 121.000.-
Abzügl. Einsparmaßnahmen aufgrund der entstandenen Mehrkosten - 126.000.-
Einsparung Mobiliar - 170.000.-
Zur Rundung + 2.000.-
- 415.000,00

Mehrkosten abzügl. Einsparungen **680.000,00**

...

Erläuterung der zusätzlichen Maßnahmen

Kgr 200 Herrichten

Bei den Abbrucharbeiten waren aufwendige Abfangmaßnahmen am benachbarten Bestandsgebäude notwendig, ebenso Sicherungsarbeiten an den Dachanschlussflächen. Die Schadstoffentsorgung von KMF und Asbest war umfangreicher als im Vorfeld erwartet.

Kgr 300 Baukonstruktion

Entsprechend den vorgesehenen Schnittstellen Neubau/Bestand waren in der Kostenberechnung vom März 2015 und in der Leistungsbeschreibung keine Maßnahmen zur Sicherung und Abdichtung des Bestandes vorgesehen, die teilweise auch erst nach Abbruch der Bestandsgebäude ersichtlich wurden. Diese Leistungen sowie ergänzende Leistungen im Bereich des Abbruchs in Höhe von ca. +25 T€ wurden zusätzlich durch den Auftragnehmer Rohbau ausgeführt. Zudem musste das Schrägdach des Bestandsnachbarn brandschutz-technisch ertüchtigt werden. rd. +10 T€

Es ist festzustellen, dass die oben aufgeführten Mehrkosten auf zum Zeitpunkt der Kostenberechnung bzw. der Ausschreibung nicht bekannte Leistungen im Zusammenhang der Erdarbeiten zurückzuführen sind. Da zum Zeitpunkt der Kostenberechnung (März 2015) das Bodengutachten (August 2015) noch nicht vorlag, mussten hierzu vorerst Annahmen getroffen werden. Auf Grundlage des Bodengutachtens musste das Gründungskonzept geändert werden - mit erheblichen Massenverschiebungen und Mehrkosten gegenüber der Entwurfsplanung. Im Zuge der Ausführung wurde zudem festgestellt, dass deutlich mehr Bodenaustausch erforderlich wurde als zunächst gutachterlich angenommen - dies verursachte Mehrkosten von rd. +45 T€. Darüber hinaus sind im Kostenanschlag rd. +20 T€ Mehrkosten für aufwendigere Verbaumaßnahmen zum Aufstellen des Baukrans enthalten.

Die weiteren Kosten betreffen insbesondere Maßnahmen im Bereich des Innenhofs aufgrund von Auflagen der Baugenehmigung zum Einbau der Rigole bzw. weitergehenden Anforderungen des Bodengutachters, sowie nicht vorhersehbare Verbaumaßnahmen zum Einbau des Fettabscheiders, die im Zuge des allgemein immensen Bodenaustauschs notwendig wurden. Insgesamt führt dies zu zusätzlichen Leistungen in Höhe von +42,5 T€. Des Weiteren gibt es Nachträge in Höhe von +42 T€ aufgrund des geänderten Kranstandorts und der Baustrombereitstellung.

Aufgrund der vom Prüfenieur geforderten zusätzlichen Befestigungslaschen der Fassadenelemente wurden Mehraufwendungen im Zuge der Dacharbeiten zum Anarbeiten der Dampfsperre, Wärmedämmung und Abdichtungsbahn in Höhe von rd. +10 T€ erforderlich.

Durch Änderungen im Bauablauf musste die bereits angebrachte Mineralwollgedämmung vor Witterung geschützt sowie oberflächenfertige Sichtbetonteile gesichert werden, rd. +13 T€.

...

Die Einsparmaßnahmen bei den Fliesenarbeiten ergeben bei den Malerarbeiten durch die nicht berücksichtigten Ersatzmaßnahmen (Anstrich statt Fliesen) Mehrkosten von rd. +9 T€ Aufgrund raumakustischer Berechnungen müssen zusätzliche Absorberflächen in den Fluren angebracht werden, welche mit rd. +20T€ veranschlagt werden.

Kgr 400 Technische Anlagen

Aufgrund der Baubeginnverzögerungen und Bauzeitverlängerung stiegen Personal- und insbesondere die Materialkosten. Dadurch ergaben sich Kostensteigerungen in den technischen Ausbaugewerken von insgesamt +46T€.

Die Verlegung der Blitzschutzableitungen hinter der Sichtbetonfassade erfordert zusätzliche Maßnahmen in Höhe von + 12 T€.

Um die späteren Betriebskosten für elektrische Beleuchtung zu senken wurde entschieden, dass gesamte Gebäude mit LED-Beleuchtung auszustatten. (+42 T€ / Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung)

Kgr 500 Außenanlagen

Die Bestandteile der Freiraumplanung wie Oberflächenentwässerung, Fassadenrinnen, etc. waren zum Zeitpunkt der Kostenschätzung noch im Gewerk Haustechnik enthalten und wurden später den Außenanlagen zugeschlagen.

Darüber hinaus bezog sich die Kostenschätzung im Wesentlichen auf den Innenhof im 1. OG. Im Fortlauf des Projektes kamen weitere kostenrelevante Zusatzleistungen hinzu:

Südlicher Gebäudevorbereich

Aufgrund der Anschlusshöhen des Gebäudes an den südlich angrenzenden Platz muss der Gebäudevorbereich in diesem Teil höhenteknisch angepasst werden. Hier sind bis zu 70 cm Höhendifferenz zu vermitteln.

Die erforderlichen Maßnahmen umfassen den Einbau von Sitzmauern, Treppen- und Rampenanlage für einen barrierefreien Gebäudezugang, Pflasterflächen und Entwässerung sowie Pflasteranpassungen im Bestand(Kosten +52 T€)

Östlicher Gebäudevorbereich/ Haupteingang

Im östlichen Vorbereich haben sich die Bearbeitungsflächen und Maßnahmen im Planungsprozess erweitert. Während ursprünglich die 3 Bestandsbäume in die Vorfläche einbezogen und angearbeitet werden sollten, konnten die Bäume u.a. aufgrund des Baustellenuntergrundes nicht gehalten werden und die Fläche musste nach Fällung der Bäume komplett bearbeitet werden (Bäume inkl. Ausbildung Kosten +15 T€).

...

Einsatz gewichtsoptimierter Schüttgüter im Innenhof

In Folge der statischen Berechnung mussten Unterbaumaterialien gewichtsoptimiert werden. Schüttgüter mit Einbaustärken bis 1,10 m führen zu Kostenmehrungen von ca. + 25 T€.

Spielgeräte-Gründung

Die Gründung der Spielgeräte musste ebenfalls auf die Statik der Garagendecke abgestimmt werden (Lastenverteilung). Die Abweichung von einer Standardgründung führte zu Mehrkosten von ca. +6 T€.

Baustellenlogistik

Die Bauabwicklung und Herstellung des Innenhofes auf Niveau des 1.OG mit kompletter Umbauung stellt in diesem Projekt für den Gala-Bau eine besondere Herausforderung dar und wird sich entsprechend in den Kosten niederschlagen.

Nach verschiedenen Modellbetrachtungen, läuft es nun darauf hinaus, dass das Gebäude weitestgehend fertiggestellt wird und die Materialien per Kran eingehoben werden müssen (Kosten ca. +18 T€).

Kgr 700 Baunebenkosten

Aufgrund zusätzlicher Planungsleistungen bei den beschriebenen Maßnahmen in der KGr 500 entstehen zusätzliche Planungsleistungen +30T€.

Die Umstellung auf LED-Beleuchtung sowie die Verlegung aller elektrischen Leitungen unter Sichtbeton erforderten eine aufwendige Leerrohrplanung (+60 T€).

Küchen- und Einrichtungsplanung sind nicht Teil der Architektenleistung und mussten separat beauftragt werden.

Zusätzliche Leistungen im Bereich Sicherheits- und Gesundheitskoordination, Tragwerksplanung, Vermessung und Brandschutzplanung ergeben +25 T€.

Unerwartet hohe Energiekosten ergaben sich beim Baubetrieb, nicht zuletzt auch aufgrund der Bauzeitverlängerung sowie zusätzliche Genehmigungsgebühren +67 T€.

Weitere +10 T€ kostet der Einsatz eines Sicherheitsdienstes, um die Baustelle in den Nachtstunden gegen Diebstahl zu sichern, da das Gebäude zu Beginn der TGA-Arbeiten noch nicht abgeschlossen war.

...

Baukosten , Finanzierung

KGR	Bezeichnung Kostengruppe		Kostenberechnung v. 09.2015	Aktueller Kostenstand
			beschlossen 5.200.000,-	
			Gefördert 5.083.300,-	
KGR 100	Grundstück		0,00 €	0,00 €
KGR 200	Herrichten und Erschließen		114.827,18 €	170.154,79 €
KGR 300	Baukonstruktion		3.235.986,13 €	3.497.927,98 €
KGR 400	Technische Anlagen		855.978,22 €	1.050.306,29 €
KGR 500	Außenanlagen		157.961,40 €	319.000,00 €
	Summe KGR 300/400/500		4.249.925,75 €	4.867.234,27 €
KGR 600	Summe KGR 600		89.247,07 €	15.000,00 €
	Summe KGR 300-600		4.339.172,82 €	4.882.234,27 €
KGR 700	Baunebenkosten 300-500		746.000,00 €	997.000,00 €
	Summe brutto ohne KGR 200	gem. KoBe	5.085.172,82 €	5.879.234,27 €
	zur Rundung			610,94 €
	Gesamtkosten brutto KGR 200-700		5.200.000,00 €	6.050.000,00 €
KGR 600	Ausstattung Kita		230.000,00 €	115.000,00 €
KGR 600	Ausstattung Jugendzentrum		55.000,00 €	27.500,00 €
KGR 600	Ausstattung Schülerbetreuung		55.000,00 €	27.500,00 €
	Ausstattung brutto		340.000,00 €	170.000,00 €
	Schätzung/Berechnung/Anschlag		5.540.000,00 €	6.220.000,00 €
	zur Verfügung		5.540.000,00 €	5.540.000,00 €
	Mehrbedarf		0,00 €	680.000,00 €
	Zuzüg. Risikofaktor 10 % auf noch nicht beauftragte Leistungen			180.000,00 €
	Zu finanzieren:			860.000,00 €

Auf der Kostenstelle 061-030-1000

„Sanierung Martinsviertel“ stehen zur Verfügung - 300.000,00 €
Zwischensumme 560.000,00 €

Finanzierung aus dem Kernhaushalt

zu 75 % aus dem Jugendamt zugeteilten Mitteln (Haushaltsreste) - 420.000,00 €
zu 25 % aus dem Schulamt zugeteilten Mitteln und IDA - 140.000,00 €

Darmstadt, den 16.04.2018

65-11-01

Der Dezernent I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Der Dezernent II

Rafael Reißer
Bürgermeister

Der Dezernent IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Die Dezernentin V

Barbara Akdeniz
Stadträtin