

ZEPPELIN-STIFTUNG FN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2024 / V 00014	Ausfertigungen: Stadtbauamt, AVL, BBS, OVK, SBV, STP, SU
	Dienststelle: Stadtbauamt Aktenzeichen: SBA LM/Fre

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

BM Stauber _____
 Stadt- u. Stiftungspflege _____

BM Hein _____
 OB Brand _____

EBM Müller _____

Betreff: Neubau einer Kindertagesstätte im Baugebiet "Lachenäcker Erweiterung Ost": Beschluss über Kosteneinsparungen

Anla Kosteneinsparungen gegenüber Kostenberechnung vom ge(n 14.07.2023)

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstag** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

<input checked="" type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DV D	<input type="checkbox"/> Video
---	---	-------------------------------	--------------------------------

Referent und Zeitdauer: Kübler, Wolfgang - 15 Minuten davon Sachvortrag 10 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	20.02.2024	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluffern	22.02.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.02.2024	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

1. Grundsatz- und Bedarfsbeschluss (DS 2021/V00229 OVK)
2. Grundsatz- und Bedarfsbeschluss Erweiterung (DS 2023/V00058 OVK)
3. 1. Teiländerung Bebauungsplan (DS 2023/V00060 SU)
4. Baubeschluss (DS 2023/V00185 SBA)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja nein

Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	11.350.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	1.200.000 EUR
	Sachkosten	Betrag:	320.000 EUR
	AfA	Betrag:	275.000 EUR
Zuschüsse:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Invest.zuschuss Betrag:	254.540 EUR
FAG-Umlage:	<input checked="" type="checkbox"/> laufende (jährlich)	FAG-uml Betrag:	508.000 EUR
Gebühren:	<input checked="" type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Gebühren Betrag:	250.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 7.36500117H2741 / 78710000
Produkt 3650010117

Zur Verfügung stehende Mittel:

Bereitgestellt bis 31.12.2023:	2.175.000 EUR
<i>davon noch verfügbar (Stand 11.01.2024)</i>	<i>1.770.925,73 EUR</i>
Bereitgestellt 2024: Projekt	2.100.000 EUR
Klimabudget	500.000 EUR
Finanzplan 2025ff.:	6.500.000 EUR
Noch bereitzustellen 2025/2026:	75.000 EUR
Deckungsvorschlag:	Berücksichtigung im DHH 2025/2026

Auszufüllen durch die Stiftungspflege:

Gemeinnützigkeitsrechtlicher Unbedenklichkeitsvermerk:

Der Beschlussantrag entspricht den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit. Der Beschlussantrag entspricht NICHT den steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung: § 52 Gemeinnützigkeit oder § 53 Mildtätigkeit.

Eine Stellungnahme der Stiftungspflege ist als Anlage beigefügt.

Die Vorlage wird von der Stiftungspflege befürwortet. nicht befürwortet.

30.01.2024

gez. Schrode

Datum

Unterschrift des Stiftungspflegers

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei)

Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

nein

Begründung:

Prüfung nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Die ursprüngliche Planung wird beibehalten, es werden keine Einsparoptionen berücksichtigt.
2. Der bisher genehmigte Gesamtkostenrahmen in Höhe von 11.000.000 EUR wird wegen der Baupreissteigerung bedingt durch die Verzögerung und der zusätzlichen Honorarkosten für die Untersuchung zur Kosteneinsparung um 350.000 EUR auf 11.350.000 EUR erhöht.
3. Die über die aktuelle Finanzplanung zusätzlich erforderlichen Finanzierungsmittel in Höhe von 75.000 EUR werden im Doppelhaushalt 2025/2026 berücksichtigt.

Begründung:

1. Einleitung

Der Gemeinderat hat am 25.09.2023 den Baubeschluss für die Erstellung eines 5-gruppigen Kindergartens im Baugebiet „Lachenäcker Erweiterung Ost“ gefasst (DS-Nr. 2023 / V 00185).

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Beschlusspunkt 1. wurde vom Gemeinderat mit 16 Gegenstimmen und einer Enthaltung mehrheitlich ergänzt und lautet jetzt:

Der Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung nach DIN 276 für den Neubau der Kindertagesstätte Lachenäcker mit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von 11.000.000 EUR wird zugestimmt, **unter der Maßgabe, dass von den genannten Brutto-Gesamtkosten 1 Mio. € eingespart werden.**

2. Sachstand

Die Verwaltung hat nach dem Beschluss des Gemeinderates die Baukosten um 1 Mio. EUR zu reduzieren, den Architekten und alle Fachplaner beauftragt, die jeweiligen bereits abgeschlossenen Entwurfsplanungen nach Einsparpotenzial zu untersuchen.

Die Einsparvorschläge wurden gesammelt und in mehreren Sitzungen mit dem kompletten Planerteam besprochen und bewertet. Dabei wurden auch die Konsequenzen untersucht, die sich aus den Einsparungen ergeben.

Die Vorschläge wurden anschließend in eine von drei Kategorien eingeteilt:

1. Einsparungen, die sich ohne Konsequenzen auf die Förderung reduzieren lassen.
2. Einsparungen, die die Förderung (QNG-Siegel) gefährden oder den eigenen städtischen Nachhaltigkeitsvorgaben widersprechen.
3. Einsparungen die zu weitreichenden Planänderungen und weiteren Zeitverzögerungen führen.

Alle Ergebnisse wurden anschließend vom beauftragten Architekturbüro in einer Liste zusammengefasst und dem Stadtbauamt zur weiteren Bearbeitung übergeben. Hier wurden besonders die Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten eingehender betrachtet.

3. Einsparpotenziale

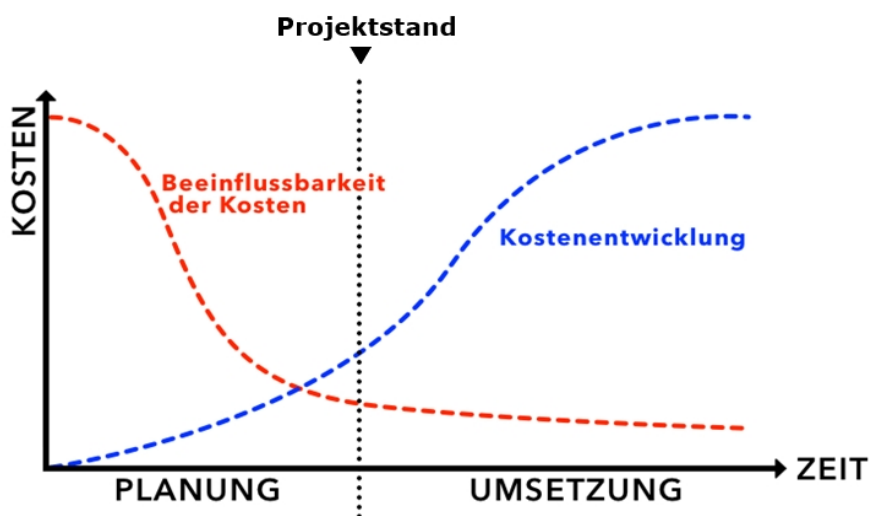
Alle Einsparpotenziale, unterteilt in die drei Kategorien, sind ausführlich in der Liste im Anhang beschrieben, mit Kosten beziffert und die jeweiligen Konsequenzen dargestellt.

Die Einsparungen sind den jeweiligen Kostengruppen zugeordnet.

Die Summe aus den gesamten Einsparungen je Kategorie wird mit den angepassten Honorarkosten, der Baupreissteigerungen wegen weiteren Verzögerungen und dem Entfall der Förderung verrechnet.

Einsparungen bei Kategorie 2. und 3.

Daraus ergeben sich bei der Kategorie 2. „Einsparungen, die die Förderung (QNG-Siegel) gefährden oder den eigenen städtischen Nachhaltigkeitsvorgaben widersprechen“ und bei der Kategorie 3. „Einsparungen die zu weitreichenden Planänderungen und weiteren Zeitverzögerungen führen“ in der Summe keine Ersparnis, sondern deutliche Mehrkosten trotz erheblichen Reduzierungen am Gebäude.



Grafik: Beeinflussbarkeit der Kosten im Projektfortschritt

Die Auswahl von energetisch schlechteren Bauteilen (z.B. Mindestdämmung nach GeG), der Verzicht auf Bauteile (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) und ein Umschwenken auf eine andere Konstruktion des Gebäudes (z.B. Stahlbeton statt Holz), kommen nach Ende der Entwurfsplanung deutlich zu spät, um noch einen Kostenvorteil zu bieten (siehe Graphik).

Das Projekt ist nach Abschluss der Leitungsphase 3 (gepunktete Linie) an einem Punkt angekommen, an dem bereits Kosten angefallen und die Beeinflussbarkeit der Kosten

sehr gering sind. Wird jetzt zurückgegangen in den Vorentwurf, fallen einerseits Planungskosten doppelt an und während der Zeitverzögerung, die die Umplanung kostet, steigen die Baupreise weiter.

Im Grundsatz- und Bedarfsbeschluss für die Kita Lachenäcker wurde sich für eine ökologische und nachhaltige Bauweise, angepasst an die Klimaschutzziele der Stadt Friedrichshafen ausgesprochen. Ein effizientes Gebäude sollte geplant werden.

Daran hat sich das gesamte Planungsteam gehalten und den am 25.09.2023 im Gremium vorgelegten Entwurf erarbeitet.

Einsparungen bei Kategorie 1.

Die Einsparpotenziale aus Kategorie 1. „Einsparungen, die sich ohne Konsequenzen auf die Förderung reduzieren lassen“ bleiben trotzdem nicht ohne Folgen. Sie wirken sich zum Großteil auf die Lebenszykluskosten (z.B. höherer Reinigungs- und Reparaturbedarf, höhere Energiekosten), auf die Behaglichkeit im Gebäude (z.B. Überhitzungsgefahr, kein Bedienkomfort) und die Lernmöglichkeiten im pädagogischen Alltag (z.B. Entfall der Kinderküche, Entfall von Einrichtungen für Spiel- und Bewegung) aus.

Den geplanten Laubholzboden durch einen Nadelholzboden zu ersetzen spart zunächst einmal Baukosten ein, durch die weichere Oberfläche sieht der Boden jedoch schon nach kurzer Zeit „gebraucht“ aus und muss im Laufe der Jahre öfter abgeschliffen werden, als es bei dem Laubholzboden erforderlich ist. Das gleiche ist der Fall, wenn der Bituterrazzo, ein sehr robuster Boden, durch einen Kautschukbelag ersetzt wird. Der Bituterrazzo ist nach 30 Jahren noch ordentlich und ohne wahrnehmbaren Verschleiß, der Kautschukbelag muss bis dahin ersetzt werden. Außerdem erhöhen sich die Reinigungskosten je Quadratmeter. Wenige Cent machen sich über die Jahre doch deutlich bemerkbar. Daher wurden die Lebenszykluskosten genauer betrachtet und in einem eigenen Kapitel dargestellt. Höhere Energiekosten, die z.B. dadurch entstehen, dass die Bewegungsmelder bei den Leuchten weggelassen werden oder an der automatischen Regulierung der Lüftung und Heizung gespart wird, werden sich über die Jahre ebenfalls als Mehrkosten bemerkbar machen. Die Leuchten werden länger als nötig brennen und die Nutzer werden die Heizung nicht so effektiv bedienen können wie es die Steuerung gemacht hätte.

Einige Einsparpunkte reduzieren die Behaglichkeit im Gebäude. Durch eine Einsparung bei der Luftwechselrate sinkt die Luftqualität. Durch den Wegfall der Elektroantriebe an den Markisen ist jetzt das Personal für die Bedienung zuständig, einerseits ein Mehraufwand andererseits überhitzten die Räume bei falscher Bedienung. Wenn der Bedienkomfort der Leuchten reduziert wird (dimmen nicht mehr möglich) können die Kinder nicht bei Schlummerlicht schlafen.

Ein für den Nutzer gut funktionierendes Gebäude ist nicht einfach nur Luxus, es entlastet das ohnehin schon knappe Personal. Außerdem hat sich gezeigt, dass sich Stellen in Häusern mit ordentlicher Behaglichkeit besser besetzen lassen.

Eine weitere Gruppe von Einsparungen betrifft direkt die pädagogische Arbeit. Eine Kinderküche wird nicht zwingend von der KVJS gefordert, dennoch ist sie in fast allen städtischen Kitas vorhanden. Nicht jedes Kind lernt zuhause den Umgang mit Lebensmitteln. Mit den Kindern Kuchen oder Plätzchen zu backen ist ein sehr beliebter Teil der Erziehungsarbeit. Die Mensaküche darf dafür nicht genutzt werden. Es wurde darum gebeten, doch wenigstens in der Teeküche für die Mitarbeiter einen Backofen zu integrieren.

Durch den Wegfall der Spielhöhle unter der Treppe entfällt ein wichtiger Treffpunkt und Bewegungsraum für die Kinder, der außerdem im Wettbewerb sehr positiv bewertet wurde.

Die Reduzierung bei der Ausstattung wie z.B. Zaun mit Büschen, Spielhaus, Deckenhaken, Rutschbahn, Sprungkasten etc. (siehe Liste) wirkt sich auf die pädagogischen Möglichkeiten aus, die Kinder ganzheitlich zu fördern. Auf mittlere Sicht wird das Inventar vermutlich nach und nach über ein anderes Budget beschafft werden, fehlt aber in der Anfangszeit besonders.

Im Text wurde nicht auf jedes Einsparpotenzial eingegangen.

Eine ausführliche Aufzählung mit den daraus resultierenden Konsequenzen ist auf den ersten vier Seiten des Anhangs zu finden.

Abschließend:

Am 02.05.2023 hat der Gemeinderat die Aufstockung von 3 auf 5 Gruppen beschlossen. Baukosten von 11 Mio. EUR wurden in der entsprechenden Sitzung bereits genannt.

Im Rahmen der Anmeldungen zum neuen Kindergartenjahr und in den Planungen zum

Kindergartenbedarfsplan 2023/2024 wurde aufgezeigt, dass in Friedrichshafen weiterhin ein hoher Bedarf an Betreuungsplätzen für Krippen- sowie Kindergartenkinder besteht.

Des Weiteren ist der Bedarf an zusätzlicher Ganztagesbetreuung gegeben. Die derzeitigen Erfahrungen zeigen, dass sich das Einzugsgebiet von Ganztageseinrichtungen über das ganze Stadtgebiet und die Ortschaften verteilt.

Aufgrund der baulichen Entwicklungen im Bereich Fischbach / Schnetzenhausen / Raderach und insbesondere auch im Gebiet Kluftern (Baugebiet „Lachenäcker Erweiterung Ost“ und viele Nachverdichtungen) wird im Kindertagesstättenbedarfsplan 2023/2024 eine Erweiterung des Neubaus Lachenäcker um 2 weitere Gruppen empfohlen, die flexibel geplant werden und entweder mit U3 oder Ü3 Kindern belegt werden können. Die zusätzlichen Gruppen können somit auch den gesamtstädtischen Bedarf abdecken.