Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin

Bearbeiter: Herr Dörner
Datum: 22.05.2017

16. Sitzung des Werkausschusses: 13.06.2017

TOP 4: Beschlussvorlage
Neubau Kita Gagarinstr. (Modulbauweise)
Mehraufwendungen in Höhe von 922 T€

Beschlussvorschlag:

Der Werkausschuss des Eigenbetriebes der Landeshauptstadt Schwerin beschließt, dass für den Neubau der Kita Gagarinstr. Mehraufwendungen in Höhe von 922 T€ durch das ZGM finanziert werden.

Beschlussempfehlung:

Dem Beschlussvorschlag wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Beschlussfähig	☐ Ja	☐ Nein

Laut Beschlussvorschlag	
Ja	
Nein	
Enthaltung	

Abweichender Beschlussvorschlag

Vorsitzender des Werkausschusses

Schriftführer

Anlage:
Begründung:

Ulrich Bartsch
Werkleiter

Zentrales Gebäudemanagement Schwerin
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin

2017-05-30
Bearbeiter/in: Herr Dörner
Tel.: 74 34 351
E-Mail: bdoerner@schwerin.de

Mehrkosten Neubau Kita Gagarinstraße

Der Neubau der Kita Gagarinstraße wurde mit dem abgestimmten Raumprogramm öffentlich ausgeschrieben. (Modulbauweise)

Ausgangsdaten: (Sh. Anlage-Aufgabenstellung)

-	Kita für 126 Kinder	
-	Nutzfläche (Nettofläche) = 1.184 m² entspricht ~ 9,4 m²/Kind	
-	Entspricht einer BGF von ca. 1.480 m² entspricht 11,7 m²/Kind	
-	Eingeschossige Bauweise	
-	Kostenschätzung: (Die geschätzte BGF war ca. 80 m² geringer) 1.403 m² x 1.585 €/m² über alles = 2.223.594,00 € entspricht 17.647,00 €/Kind	

Am 18.05.2017 war Submission (sh. Submissionsprotokoll)
Ein Angebot lag mit 2.254,336,00 € in der Nähe der Kostenschätzung.
Dieses Angebot muss ausgeschlossen werden, da weder alle Angebotsformalitäten erbracht wurden noch sonstige Kriterien erfüllt wurden.

Die nächsten Angebote liegen bei 2.945.736,00 € bzw. bei 2.963.100,00 €.

Vorbehaltlich der Auswertung liegen die Angebote ca. 722 T€ über der Kostenschätzung, zuzüglich weiterer in der Kostenschätzung enthaltener Kosten wie: Außenanlagen, Prüfgebühren, Genehmigungsgebühren, Gutachter, Erschließung u. ä. in Höhe von ca. 200 T€.
Ergibt einen zusätzlichen Finanzbedarf in Höhe von ca. 922 T€.
Ergibt eine Gesamtsumme von 3.146,00 T€, ergibt über alles Kosten pro m² Nutzfläche in Höhe von 2.160,00 €/m², bzw. Kosten pro m² BGF 1.850,00 €/m² entspricht rd. 25.000,00 €/Kind.

Vorläufige Einschätzung:

Bei der Kostenschätzung wurde von dem Vergleichsobjekt – Neubau Schule / Hort in der Lagerstraße in Modulbauweise ausgegangen.
Hier stellt sich die derzeitige Kostenprognose wie folgt dar:

Kosten über alles, also mit Außenanlagen, Gebühren, Genehmigung, Erschließung usw.

Kosten pro m² Nutzfläche = 1.635,00 €/m²
Kosten pro m² BGF = 1.455,00 €/m²
Kosten pro Kind (Anteil Hort) = 10.264,00 €/m²

Übersichtstabelle

	Lagerstraße €	Kostenschätzung €	akt. Submission €
Kosten Pro m² Nutzfläche	1.635,00	1.878,00	2.160,00
Kosten pro m² BGF	1.455,00	1.584,00	1.850,00
Kosten pro Kind	10.264,00	17.647,00	24.966,00

Sicher ist ein Hort / Schule nicht direkt mit einer Kita vergleichbar, ein Einzelstandort (eingeschossig) nicht mit einem mehrgeschossigen Kombibau aber bei dem Schul-/Hortkomplex sind z. Beispiel

. 200 T€ Projektsteuerungskosten
. 74 T€ Aufzugsanlage
. 20 T€ Schließanlage
. 100 T€ Ausstattung (Lehrküche u. ä.)
. 430 T€ Außenanlagen (komplett Schulhof, Klettergerüste, Ausstattung)
. 332 T€ komplizierte Erschließung / Schadstoffsanierung

enthalten.

Auf der anderen Seite handelt es sich bei der Kita Gagarinstraße nicht um einen kompakten Baukörper und es ist der Stand der heutigen Technik und des heutigen Raumanspruches einer Kita ausgeschrieben.

Die Submissionsergebnisse sind wohl auch der derzeitigen Situation der Baubranche geschuldet.
Ein konventioneller Bau würde voraussichtlich bei ca. 2.300,00 €/m² BGF liegen, entspricht ca. 28.400 €/Kind, würde aber auch – im Gegensatz zu einer Modulbauweise - relativ kompromisslos sein.

Berge Dörner