

Sitzungsvorlage Nr. V/2023/0776

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Rose, Norbert



Ahaus, 21.08.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	29.08.2023	TOP Ö	4
Rat	20.09.2023	TOP Ö	

Beratungsgegenstand

Neubau Kita Wilde Wiese in Alstätte

Beschlussvorschlag

Auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen beschließt der Rat der Stadt Ahaus den Neubau der Kita Wilde Wiese in Alstätte entsprechend der vorgestellten Pläne und beauftragt die Verwaltung die Vergabe der Baumaßnahme an einen Generalunternehmer vorzubereiten.

Insgesamt stimmt der Rat für die Gesamtmaßnahme einer überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung gemäß § 85 GO NRW i.V.m. § 8 der Haushaltssatzung 2023 in Höhe von 700.000 Euro zu. Die weiteren Haushaltsmittel sind bei der Maßnahme „2.0000.00037 – Neubau Kindertagesstätte Wilde Wiese im Haushalt 2024 im Budget 01.10 - Immobilienwirtschaft einzuplanen.

Sachdarstellung

Der Jugendhilfeausschuss hatte in seiner Sitzung 09.02.2022 die Notwendigkeit der Erweiterung der bestehenden Kita Wilde Wiese in Alstätte mit folgenden Parametern festgestellt:

1. Der Jugendhilfeausschuss beschließt auf der Grundlage der am 30.11.2021 beschlossenen aktuellen Tageseinrichtungsplanung 2022 bis 2026 sowie der daraus unmittelbar abgeleiteten Maßnahmenplanung, die städtische Kindertagesstätte Wilde Wiese, Hochstraße 20a, 48683 Ahaus-Alstätte, bedarfsentsprechend zum 01.08.2023 zu einer 5-Gruppen-Einrichtung zu erweitern.
2. Die Erweiterung der Kindertagesstätte ist so zu planen, dass auch ein weiterer späterer Ausbau zu einer 6-Gruppen-Kita möglich bleibt.
3. Für den Fall, dass eine Fertigstellung der 5. Gruppe zum 01.08.2023 nicht zu realisieren ist, wird die Verwaltung beauftragt, rechtzeitig eine geeignete Übergangslösung vorzusehen.
4. Soweit die erforderlichen Erweiterungen und der zusätzliche Bedarf an Außenspielfläche am bestehenden Standort nicht umsetzbar sind, wird die Verwaltung beauftragt, möglichst zeitnah einen geeigneten und verfügbaren Ersatzstandort im Ortsteil Alstätte zu finden und eine passende Neubauplanung vorzubereiten.

Da eine Realisierung dieser o.a. Punkte am bisherigen Standort nicht sichergestellt werden konnte, hat es eine Standortsuche gegeben und für den Standort an der Öddingstrasse wurde eine Änderung des Bebauungsplanes veranlasst. Sollten in diesem Verfahren keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht werden, oder solche, die die Grundzüge der Planung konterkarieren, könnte nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) ab November/Dezember 2023 eine Genehmigung aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten erteilt werden.

Mit Schreiben vom 07.03.2022 hat die CDU-Fraktion eine Realisierung dieses Bauvorhabens zur Entlastung der Immobilienwirtschaft über einen Generalunternehmer beantragt. Eine Generalunternehmervergabe bezeichnet dabei eine gebündelte Vergabe von Planungs- und Bauleistungen. Grundsätzlich fordert das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) zur Förderung des Mittelstandes eine losweise Vergabe. Eine Vergabe an einen Generalunternehmer kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Eine hierzu notwendige Prüfung erfolgt derzeit noch.

Das Architekturbüro Weitkamp & Partner wurde mit der Planung bis einschließlich Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) beauftragt. Eine Arbeitsgruppe unter Federführung des Fachbereichs Immobilienwirtschaft und Vertretern des Fachbereich Jugend sowie der Kita begleitet diese Planung.

Erste Überlegungen zu einem runden Baukörper wurden bereits am 24.01.2023 vorgestellt. Die Vor- und Nachteile eines runden Baukörpers wurden dabei dargelegt. Am 01.02.2023 konnte eine Kita mit runder Bauform in Greven besichtigt und mit der Kindergartenleitung sowie dem Träger ein Erfahrungsaustausch durchgeführt werden. Daraufhin sollte weiterhin ein runder Baukörper für den Neubau der Kita Wilde Wiese geplant werden. Die vorläufige Entwurfsplanung wurde am 15.08.2023 im Jugendhilfeausschuss vom Architekturbüro präsentiert.

Da hier eine Realisierung des Projektes über einen Generalunternehmer vorgesehen ist, wird im Bereich der Architektur eine Entwurfsplanung erstellt, die dann eine funktionale Leistungsbeschreibung mit entsprechendem Vergabeverfahren ermöglicht. Im Bereich der TGA ist eine Detailplanung nicht erfolgt. Hier wird nur eine Kosteneinschätzung zur Bezifferung des voraussichtlich zu erwartenden Gesamtvolumens erstellt. Die Genauigkeit der Kostenermittlung dürfte hier noch bei +/- 20 % liegen.

Die Kostenberechnung im Bereich der Kostengruppe 300 und die Kosteneinschätzung für die Kostengruppe 400 ergeben unter Berücksichtigung der weiteren Kostengruppe einschließlich der Baunebenkosten ein Gesamtvolumen von 4,93 Mio. €. Ein Kalkulationszuschlag für die Vergabe an einen Generalunternehmer (üblicherweise 10 bis 15 %) wurde dabei nicht berücksichtigt. Im Rahmen der GU-Vergabe wären aufgrund der Bandbreite bei der Kostenermittlung Angebote zwischen 3,93 Mio. € und 5,93 Mio. € zu erwarten.

In der o.a. Gesamtsumme sind die Kosten für die Erschließung des Grundstückes und die Außenanlagen noch nicht enthalten. Diese Gewerke wären auch nicht Bestandteile des Generalunternehmervertrages. Die Außenanlagen sind derzeit in Planung und dafür werden eigenständige Vergabeverfahren durchgeführt. Für die Außenanlagen und die Erschließung müssen voraussichtlich weitere 540 TEUR eingeplant werden.

Im Haushalt 2023 sind für die Vergabe entsprechende Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 4,2 Mio. € enthalten. Für eine vollständige Vergabe an einen Generalunternehmer müssten diese Verpflichtungsermächtigungen um rd. 700 TEUR gemäß § 85 GO NRW i.V.m. § 8 der Haushaltssatzung überplanmäßig erhöht werden. Die Deckung ist im Rahmen des Gesamtbetrages der in § 3 der Haushaltssatzung 2023 ausgewiesenen Verpflichtungsermächtigungen gewährleistet. Nach Berechnungen des Fachbereich Jugend (siehe Vorlage V/2023/0739) sind seitens des Landes NRW Zuwendungen in einer Gesamthöhe von 1.633.500 € zu erwarten. Die weiteren Haushaltsmittel wären im Haushalt 2024 entsprechend einzuplanen.

Die Entwurfspläne werden in der Ausschusssitzung vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Budget:	01.10 Immobilienwirtschaft
Maßnahme:	2.0000.000037 Neubau Kindertagesstätte Wilde Wiese

Ergebnisplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
18	Zuwendungen zu Investitionsmaßnahmen	1.633.500

Finanzplan:

Pos.	Bezeichnung	Betrag in €
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	5.470.000

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:

☐	keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

keine