

**FACHDIENST GEBÄUDEWIRTSCHAFT,  
TIEFBAU UND GRÜNFLÄCHEN  
Abt. Zentrale Gebäudewirtschaft 60.2**

---

Datum:	10.11.2015
Sachbearbeiter:	Herr Hilliebrand
Zimmer:	3.21
Durchwahl:	2050
Aktenzeichen:	60.2.0 hi

**Erläuterungen zu Drucksachen 0574/2013/DS (Kita Haartallee) und 0575/2013/DS (Kita Schubertstraße)  
u.a. Anfragen im Hauptausschuss am 03.11.2015**

Vorweg zu stellen ist, dass diese Kostensteigerung für Baumaßnahmen der Abteilung zentrale Gebäudewirtschaft außergewöhnlich ist. In der langfristigen Betrachtung der Investitionsmaßnahmen liegt die Summe der zwischen 2009 und 2014 abgerechneten Baumaßnahmen, bei einem Investitionsvolumen von über 40 Mio €, um 1,6% unter der Summe der Haushaltsanmeldungen.

Die Maßnahmen zur Erweiterung der Kita Haartallee und Kita Schubertstraße wurden auf Basis eines Initiativantrages des Personalrates (Überlastungsanzeige der MitarbeiterInnen der betroffenen Kindertagesstätten) kurzfristig in die Haushaltsplanung 2015/2016 aufgenommen. Durch die mit anderen Investitionsmaßnahmen gebundenen Personalkapazitäten in der Zentralen Gebäudewirtschaft wurde die Planung an ein externes Planungsbüro vergeben

Die Kosten für die Anbauten wurden von dem Planungsbüro auf Basis des Baukostenindex über Flächen und Rauminhalte (BKI) im gängigen Verfahren geschätzt. Die Maßnahmen wurden am 04.11.2014 aus Zeitgründen auf Basis einer Vorentwurfsplanung zum Investitionshaushalt und damit zur Haushaltsberatung angemeldet.

Durch die kurze Bearbeitungszeit fanden die speziellen Anforderungen (Anbau an Altbestand) nicht ausreichend Berücksichtigung und führen zu deutlichen Erhöhungen der Kosten gegenüber den durchschnittlichen Kosten des BKI für Neubauten.

Für bisherige Um- und Neubauten lässt sich festhalten, dass als erster Schritt die Kostenschätzung nach BKI eine in Kommunen übliche und auch in Neumünster in der Regel zweckmäßige Verfahrensweise ist. Ansonsten müsste man schon bei der Kostenschätzung entsprechende zusätzliche Sicherheitszuschläge in erheblicher Höhe einkalkulieren.

Gleichwohl zeigt sich, dass ausreichend Planungsvorlauf erforderlich ist. Aufgrund der Unwägbarkeiten der Anbausituation hätte die Anmeldung nach der Ausführungsplanung und den Planungen der Fachingenieure erfolgen müssen. Hierfür gab es jedoch keinen ausreichenden zeitlichen Vorlauf für den Architekten.

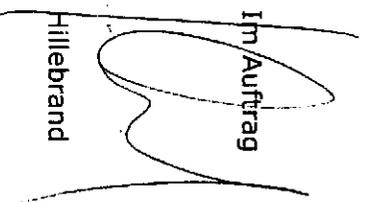
Bei den beiden vorliegenden Maßnahmen sind es, neben einer Flächensteigerung von insgesamt ca. 10%, die sich aus der Ausführungsplanung ergeben hat und den baurechtlichen Anforderungen nach einem zusätzlichen barrierefreien WC in der Kita Haartallee insbesondere

- die gegenüber einer Standardflächenverteilung nach BKl atypische Flächenverhältnisse (deutlich höherer Anteil von „teuren“ Sanitärräumen)
  - sowie die erforderlichen Anpassungen und Eingriffe in die Bestandsgebäude (wie z.B. Nachrüstung elektrischer Unterverteilung im Bestandsgebäude, Einrichtung Blitzschutz für das Gesamtgebäude Haartallee, Nachrüstung eines 2. baulichen Rettungsweges für das Bestandsgebäude Schubertstraße, Umbau von Bestandsfenstern in der Kita Haartallee)
  - einen insgesamt erhöhten Anteil der Kostengruppe 400 technische Einrichtungen durch Anbindung an die Bestandsanlagen,
- die in einem höheren Kostenansatz je Flächeneinheit in der Kostenschätzung hätten berücksichtigt werden müssen.

Die zusätzlichen notwendigen Aufwendungen haben sich im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung und der Planungen der Fachingenieure ergeben bzw. fanden erst im Rahmen dieser Planungsphasen ausreichend Berücksichtigung.

Aufgrund der kompakten Grundfläche führen die zusätzlichen Maßnahmen bezogen auf den Preis je qm zu überproportionalen Kostensteigerungen.

Die geschätzten Brutto-Baukosten je qm Bruttogeschossfläche (BGF) werden sich von geschätzten 1.936,- €/qm/BGF nach BKl auf 2.979,-€/qm/ BGF nach Berechnung auf Basis der Gewerke erhöhen.

Im Auftrag  
  
Hillebrand