

Drucksache 050/2025

Verfasser: Hartmut Marx
Telefon: 07159/924-131
Aktenzeichen: 296.9
Datum: 21.05.2025

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen Gemeinderat	öffentlich öffentlich	04.06.2025 21.07.2025	Beschlussfassung Beschlussfassung

**Kindergarten Korngäustraße
- Nachträge Architektur und HLSE durch Umplanung**

Anlage: Kostenentwicklung Thost Projektmanagement

Beschlussvorschlag:

Den Nachträgen wird wie aus der Drucksache ersichtlich zugestimmt.

gez.
Melanie Hettmer
Bürgermeisterin

Sachdarstellung:

Die Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2) des Kindergartens Korngäustraße wurde in der Sitzung vom 22.1.2024 mit der Drucksache 154/2023 besprochen und verabschiedet, in der Sitzung vom 05.11.2024 mit der Drucksache 101/2024/1 wurde dem Entwurf (Leistungsphase 3) zugestimmt, mit der Maßgabe, die Kosten zu reduzieren. Dabei wurden verschiedene Teilbereiche besprochen wie unter anderem die Änderung der Deckenstrahlungsheizung auf Fußbodenheizung, der Entfall der Fassadenbegrünung, der Reduzierung der Flächen/des Volumens des Untergeschosses usw.

Während des Ausarbeitens der Wünsche haben die Planer Mehrkosten angemeldet, die ausführlich geprüft wurden.

Hintergrund ist das Heranziehen für die Honorierung der Planer die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. Diese sieht in der Leistungsphase 2 die Untersuchung der Bauaufgabe in Varianten vor. Dieses ist erfolgt und mit der Vorstellung der Vorentwurfsplanung vom 22.1.2024 erfüllt.

In der nächsten Leistungsphase sind Umplanungen als Grundleistungen nicht mehr aufgeführt. Fallen hier nochmal Umplanungen an, werden diese als besondere Leistungen aufgeführt, die separat beauftragt werden müssen.

Die Aufwände für die Umplanung gestalten sich unterschiedlich je nach Planungsleistung.

Die Aufwände in der Umplanung resultieren aus verschiedenen Zusammenhängen. Beispielhaft genannt sind hier einige Zusammenhänge:

- Durch den Wegfall von Räumen im UG, die für die Haustechnik vorgesehen waren, musste der Platzbedarf neu ermittelt werden. Durch die neue Lage der Anlagenteile und Hausanschlüsse war die gesamte Trassenführung neu zu planen.
- Durch die Anordnung der Heizung als Fußbodenheizung sowie den Entfall der Deckenheizung waren ebenfalls neue Trassen zu suchen: Die Fußbodenheizung benötigt zum Beispiel in den Wandflächen an den Steigpunkten die Heizkreisverteiler, die Stellen an den Steigpunkten der Haustechnik waren aber bisher durch die Raumluftechnik belegt.
- Die bisherige Lösung mit einem passiven Fußboden ermöglichte die Führung der Kaltwassertrassen im Fußbodenaufbau. Der Einbau der Fußbodenheizung und die Aktivierung des Fußbodens erzwangen die Verlegung der Kaltwassertrassen
- Auf die für die Deckenstrahlungsheizung vorgesehenen Deckenelemente war die Beleuchtung angepasst. Eine Überplanung und Neuauslegung waren notwendig.

Die genannten Szenarien resultieren zum großen Teil aus dem Bereich der Haustechnik. Die Veränderungen erfordern aber Überprüfungen, Anpassungen und Koordinationsaufwendungen in der Architektur und in der Bauphysik.

Eine Begründung der Nachträge und wie sich die Beträge zusammen setzen wurden in der letzten Gemeinderatssitzung verteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten, die durch diese Umplanungen entstanden sind, belaufen sich auf 181.324,27 €. Davon entfallen auf:

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Architektur: | 66.752,84 € |
| - Haustechnikplanung: | 97.748,22 € |
| - Bauphysik | 16.823,20 € |

Als Kompensationsmaßnahme wird der Entwurf noch einmal auf weiteres Einsparpotential untersucht. Ebenso wird in der Detailausführung und bei den Ausschreibungstexten geachtet, Die Qualitäten entsprechend anzupassen

Die aktuelle Kostenberechnung Stand 20.5.2025 wird in der Sitzung vorgestellt. Diese liegt aktuell bei 7.986.000 € für die Variante mit den bisherigen Einsparungen, allerdings ohne Baupreissteigerungen und Unvorhergesehenes und mit Veranschlagung der Förderung.

Die Ausschreibungen sollen noch im zweiten Halbjahr 2025 / Anfang 2026 auf den Markt gebracht werden, eine größere Steigerung der Baupreise ist aktuell eher unwahrscheinlich. Die Förderungsvoraussetzung für eine Förderung nach KfW sind vorhanden, ein Aussetzen des Förderprogramms ist ebenso nicht anzunehmen.

Die Planungstiefe ist vergleichsweise hoch, damit reduziert sich das Risiko für die Erfordernis eines Puffers für Unvorhergesehenes.

Gez.
Hartmut Marx
Stadtbaumeister