

Maßnahme: **Neubau KITA Wiebelsbach**

Maßnahmenummer: **I-242**

Sachstandsbericht – Februar 2024

Projekttablauf

Mit dem Maßnahmenbeschluss der STVV vom Mai 2019 konnte die Maßnahme in die konkrete Projektphase starten. Zunächst war hierfür der Erwerb des Baugrundstückes erforderlich.

Im Zuge der Leistungsphase 0 (Vorlauf bis Vergabe Planungsaufträge) wurden verschiedene Voruntersuchungen durchgeführt (z. B. Baugrunduntersuchung, vorhandene Erschließungen, etc.) und Abstimmungen mit beteiligten Behörden (Bauaufsicht, UNB) und internen Abteilungen (140, 210, 240) getroffen.

Die Planungsleistungen wurden dann in einem zweistufigen Verfahren vergeben. Das Verfahren wurde von der Zentralen Auftragsvergabestelle beim Landkreis Darmstadt-Dieburg (ZAVS) fachtechnisch begleitet und endete mit der Beauftragung des Architekturbüros Baer-Binder-Architekten im Juli 2021.

Die erste Planungsphase (Leistungsphasen 1-4) endete im Dezember 2021 mit der Einreichung des Bauantrages.

Danach erfolgte die Vergabe der Bauleistungen. Aufgrund der zu erwartenden größeren Termin- und Kostensicherheit wurden die Arbeiten komplett als Generalunternehmerleistung ausgeschrieben und vergeben. Da es sich hierbei um eine Abweichung von der eigentlich vorzusehenden Einzelvergabe der Gewerke handelt, wurde eine Rechtsanwaltskanzlei eingebunden in den Vergabeentscheidungsprozess und die zugehörige Dokumentation.

Die Generalunternehmerleistung beinhaltet zudem sämtliche Planungsleistungen der Gebäudeplanung, der Technischen Anlagen und der Tragwerksplanung ab der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung). Aufgrund der geplanten modularen Bauweise ist eine besonders enge Abstimmung der Ausführungsplanung mit der geplanten Bauausführung erforderlich durch die werkseitige Vorfabrikation der Bauelemente. Daher war es sinnvoll die entsprechenden Planungsleistungen in den Generalunternehmerauftrag zu integrieren.

Nach der Beauftragung der Fa. Kastor HolzBauWerk GmbH im Oktober 2022 musste diese zunächst die übertragenen Planungsleistungen erbringen. Dies beinhaltet auch alle erforderlichen Abstimmungen mit beteiligten Ämtern und Behörden, sowie die Berücksichtigung der Auflagen, die sich aus der Baugenehmigung, die im Juli 2022 erteilt wurde, ergeben haben.

Im März 2023 konnte dann mit den Bauarbeiten begonnen werden, die am 7.2.2024 mit der Gesamtabnahme der Generalunternehmerleistung abgeschlossen wurden. Die Bauzeit betrug somit ca. 11 Monate und endete im vertraglich vereinbarten Leistungszeitraum.

Baudurchführung

Die Arbeiten am Gebäude wurden mit der Abnahme der Gesamtleistung am 07.02.2024 abgeschlossen. Bis zum 23.02.2024 werden noch kleine Restarbeiten/Mängelbeseitigungen durchgeführt.

Die Arbeiten an den Außenanlagen sind noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der anhaltend schlechten Witterungsverhältnisse und der ungünstigen Bodenbeschaffenheit (geringe Wasserdurchlässigkeit) würden

Arbeiten im Bereich der Grünflächen, unter den gegenwärtigen Bedingungen, zu Schäden der Bodenstruktur und einer hohen Verdichtung führen. Im Bereich der befestigten Flächen, die zur Zeit ausgeführt werden, können durch eine angepasste Herstellung des Unterbaus (dickere Schottertragschicht) die Witterungseinflüsse teilweise kompensiert werden. Aber auch hier ist die Fertigstellung der Flächen witterungsabhängig und insofern nicht exakt terminierbar.

Für die Dauer der Arbeiten wird für die KITA eine mit Bauzaun umstellte Ausweichfläche als Außengelände zwischen der Mehrzweckhalle und der KITA vorgehalten.

Inbetriebnahme

Der Bauaufsicht wurde die Mitteilung zur Inbetriebnahme am 1.3.2024 eingereicht. Die Inbetriebnahme erfolgt am 1.3.2024 mit dem Umzug der Gruppe aus der alten KITA. Die Aufstockung der weiteren Gruppen (insgesamt 3) erfolgt dann sukzessiv nach dem Konzept des Trägers.

Kostenmanagement

Die Abwicklung der Gesamtmaßnahme liegt im Budgetrahmen. Im Zuge des Planungsfortschritts und der Umsetzung der Bauleistungen durch den Generalunternehmer haben sich Mehr-/Minderkosten ergeben, die in Summe ca. 1% der Auftragssumme betragen (30.000,- EUR). Die Mehrkosten sind im Wesentlichen einer geänderten Ausführung der Stromversorgung geschuldet. Zur Nutzung des PV-Stromes der neuen Anlage auf der KITA wurde ein gemeinsamer Hausanschluss für Bürgerhaus und KITA erforderlich, wodurch zusätzliche Erschließungskosten für die Anbindung der KITA entstanden sind (Leerrohre, Kabel, etc.).

Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Grundstückserwerb) 3.890.000,- EUR

Für die Gebäudekosten ergeben sich folgende Kennwerte:

	Kita Wiebelsbach	Vergleichswerte BKI*
Gesamtbaukosten Bauwerk (KG 300+400 nach DIN 276)	2.600.000,- EUR	
Bruttogeschossfläche ca. 911m ²	2.850,- EUR/m ²	2.835,- EUR/m ²
Bruttorauminhalt ca. 3.700m ³	703,- EUR/m ³	695,- EUR/m ³
Nutzungseinheit = Kinder-Anzahl 62	42.000,- EUR/Kind	37.400,- EUR/Kind

** Vergleichswerte BKI (Baukosteninformationszentrum Deutsche Architektenkammern) für Kindergärten nicht unterkellert in Holzbauweise. Es handelt sich um Durchschnittswerte, da die einzelnen Objekte sehr unterschiedlich sind (1-9 Gruppen, teilweise Containermodule) und aus ganz Deutschland. Regionale Kostenfaktoren werden nicht abgebildet.*

Terminmanagement

Die Maßnahme konnte zum geplanten Termin 1.3.2024 für die Inbetriebnahme fertig gestellt werden:

Meilensteine Terminablauf:

- Maßnahmenbeschluss	05/2019
- Vergabe Planungsleistungen	07/2021
- Erteilung Baugenehmigung	07/2022
- Vergabe GU-Auftrag	10/2022
- Baubeginn	03/2023
- Fertigstellung Gebäude/Inbetriebnahme	02/2024
- Gesamtfertigstellung (inkl. Außenanlagen)	06/2024 (geplant)

Maßnahme: **Neubau KITA Wiebelsbach**

Maßnahmenummer: **I-242**

FOTODOKUMENTATION

Ansicht Westen



Ansicht Südosten



Ansicht Nordosten



Foyer



Blick ins Bistro



Gruppenraum



Sanitärraum

