



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 392/12

Sachbearbeitung:

Gabriele Barnert
Horst Fischer
Shameet Ghelani

Datum:

11.09.2012

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	26.09.2012	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	04.10.2012	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	10.10.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren im Kindergartenbezirk Hoheneck - Erweiterung der Städtischen Kindertageseinrichtung Reichertshalde
1. Grundsatzbeschluss zu Alternative B
2. Vergabe der Planungsleistungen

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Vorlage Nr. 312/12 Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren im Kindergartenbezirk Hoheneck – Raumprogramm für die Erweiterung der Städtischen Kindertageseinrichtung Reichertshalde
Vorlage Nr. 216/12 Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren im Kindergartenbezirk Hoheneck – Erweiterung der Städtischen Kindertageseinrichtung Reichertshalde
Vorlage Nr. 046/12 Bedarfsplan Kindertageseinrichtungen 2012/2013
Vorlage Nr. 122/11 - Ausbau von Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren in Hoheneck
Mündlicher Bericht des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft über den Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren in Hoheneck in der Sitzung am 29.09.2010.

Anlagen:

- Grundrisskonzepte, Vergleich Alternative A / Alternative B
- Kostenermittlung vom 29.08.2012
- Folgekostenblatt
- Stellungnahme des FB Bildung, Familie, Sport vom 03.09.2012

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss Grundrisskonzept

Der weiteren Planung gemäß Grundrisskonzept „Alternative B“ für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung Reichertshalde 51, mit vorläufigen Baukosten in Höhe von rd. 1,6 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 200,300,400 + 700 brutto) wird zugestimmt.

Für die Freianlagen (KG 500) wird ein Budget in Höhe von 225.000,- EUR inklusive 19 % MwSt. genehmigt. Für Ausstattung / loses Mobiliar (KG 600) wird ein Budget in Höhe von 30.000,- EUR inklusive 19 % MwSt. genehmigt.

2. Vergabe von Planungsleistungen

2.1 Die zur Entscheidung des Baurechts erforderlichen Leistungsphasen werden beauftragt. Im Falle, dass das Projekt in den Haushaltsplan 2013 ff. eingestellt und die Bauvoranfrage positiv entschieden wird, wird die Verwaltung ermächtigt die weiteren Leistungsphasen in eigener Zuständigkeit weiter zu beauftragen.

2.2 Architekturplanung

Der Vergabe der Planungsleistungen für die Leistungsphasen 6 - 9 (optional LPH 5) an das Büro Marcus Bär Architekten, Dresdener Straße 25, 71679 Asperg, auf Grundlage des Angebotes vom 03.09.2012 mit einem vorläufigem Gesamthonorar in Höhe von max. 70.000,- EUR inkl. 19 % MwSt. (bei Beauftragung von LPH 5 – 9) wird zugestimmt.

2.3 Planung Heizung/Lüftung/Sanitär

Der Vergabe der Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 - 3 und 5 - 9 an das Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer + Partner, Sonnenhalde 52, 71642 Ludwigsburg, auf der Grundlage des Angebotes vom 05.09.2012 mit einem vorläufigem Gesamthonorar in Höhe von 54.000,- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung zu 1:

Bisheriges Vorgehen

Mit der Vorlage Nr. 216/12 vom 20.06.2012 wurden in einer Standortuntersuchung unterschiedliche Gebäudeanordnungen vorgestellt. Um möglichst viel der bestehenden qualitätvollen Freiflächen zu erhalten, sollte die Variante 5 modifiziert weiterverfolgt werden. Gebäude und Freiflächen der Kita sollten außerhalb des öffentlichen Spielplatzes liegen.

Mit der Vorlage Nr. 312/12 wurde am 17.07.2012 die Erweiterung der städtischen Kindertageseinrichtung Reichertshalde, vorbehaltlich der Haushaltsplanberatungen 2013, um 2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahren, auf Basis des dazu beigefügten Raumprogramms beschlossen. Dazu wurde der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft beauftragt, eine Entwurfsplanung zu erstellen.

Anlass für die Alternativen A und B

Die aus den vorangegangenen Standortuntersuchungen zur Weiterbearbeitung favorisierten Variante 5, ein Ergänzungsbau in L-Form, sollte durch das Herunterklappen des einen Gebäudeschenkels zu einer kompakten Gebäudeform mit Räumen beidseitig eines Flures führen.

Zur Reichertshalde im Süden und auf der Ostseite zum öffentlichen Spielplatz würde der Ergänzungsbau mit der Außenkante bis an die Grundstücksgrenze gesetzt.

Im verbleibenden Gartenteil im Norden könnte das Biotop erhalten werden.

Die weitere Untersuchung ergab, dass mit der dann entstehenden Gebäudetiefe nicht direkt am Bestand angebaut werden kann, da sonst einer der beiden bestehenden Gruppenräume verbaut würde. Vor der Außenfassade des Gruppenraums ist ein Abstand erforderlich.

- Grundriss Alternative A:

Mit dem geringst möglichen, aus Brandschutzgründen erforderlichen Abstand vor dem bestehenden Gruppenraum entsteht die kompakte, hier dargestellte Alternative A.

Trotzdem würde der bestehende Gruppenraum durch den geringen Abstand bezüglich Belichtung und Außenbezug stark beeinträchtigt. Weitere Nachteile der Alternative A wie Nord-Orientierung der Gruppenräume, innen liegende, unbelichtete Bereiche, ungünstige Raumproportionen, unübersichtliche zusätzliche Stichflure und eine sehr lange unmaßstäbliche Straßenfassade zeigen kein befriedigendes Ergebnis.

- Grundriss Alternative B:

Aus diesem Grund wurde weiter geplant, mit dem Ergebnis der hier dargestellten Alternative B. Wie bei A wird südlich zur Reichertshalde und östlich zum öffentlichen Spielplatz bis an die Grenze herangerückt. Hier wird mit einem länglichen Baukörper parallel und mit großem Abstand zum Bestandsgebäude der Spielbereich zwischen den Baukörpern definiert. Dieser Gartenbereich wird zur Straße hin im Süden durch einen multifunktional nutzbaren Eingangsbereich begrenzt. Dieser verbindet alt mit neu und erhält transparent, einladend die Blickbeziehung in den Garten.

Die Alternativen A und B werden in der Anlage und im Folgenden vergleichend gegenübergestellt.

Vergleich der Alternativen A und B:

Funktionalität

- Belichtung und Außenbezug

Bei Alternative A wird ein bestehender Gruppenraum bezüglich Belichtung und Außenbezug verbaut. Neue Gruppenräume sind nur nach Norden orientiert. Die Verschattung lässt sich nicht durch eine zweiseitige Belichtung ausgleichen.

Alternative B bietet optimale zweiseitige Belichtung und Außenbezüge und einen transparenten einladenden multifunktional nutzbaren Eingangsbereich.

- Verkehrsflächen

Der Unterschied in den Flächen zwischen Alternative A und B liegt im Wesentlichen im großzügigeren multifunktionalen Eingang bei B. Die eigentlichen Flurflächen sind trotz kompakter Form bei A fast gleich groß (A ca. 94,5m² zu B ca. 97,5m²).

- Innen liegende Räume, ohne Fenster

Die Alternative A hat größere innen liegende Bereiche ohne Außenbezug und ohne Möglichkeit der Fensterlüftung. Bei Alternative B liegen bis auf einen Abstellraum alle Räume an der Außenwand mit der Möglichkeit zur Belichtung und Belüftung.

- Stellungnahme Fachbereich Bildung Familie Sport, FB48

Die Grundrisse wurden in Abstimmung mit den Nutzern entwickelt und im gemeinsamen Gespräch mit der Kita-Leiterin vorgestellt und diskutiert.

Die abschließende Stellungnahme des Fachbereichs 48, vom 03.09.2012 ist als Anlage beigefügt und empfiehlt die Umsetzung der Alternative B.

Raumprogramm und zusätzliche Flächen

Gegenüber dem beschlossenen Raumprogramm werden für ein funktionierendes Gebäude bei beiden Alternativen neben den Verkehrsflächen zusätzliche Flächen benötigt:

- um die geforderten Funktionen und Möblierungen im Raum unterzubringen (Wickel-, Sanitärraum, Schlafräume)
- weil den Räumen im Raumprogramm keine Fläche zugeordnet war (Eingangsbereich, Küche)
- weil nicht alle erforderlichen Räume im Raumprogramm enthalten waren (Technik, Müllraum).

Vergleich Nutzflächen

Die Nutzflächen plus Technikraumfläche der beiden Grundrisse betragen

bei Alternative A: ca. 317,6 m²

bei Alternative B: ca. 347,8 m²

Vergleich Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche, BGF, der beiden Grundrisse beträgt

bei Alternative A: ca. 487 m²

bei Alternative B: ca. 500 m²

Anbindung an den Bestand

Um keine bestehenden Räume zu verlieren, erfolgt bei beiden Alternativen die Anbindung über den jetzigen Haupteingang des Bestandsgebäudes auf der Südseite.

Anbindung Haustechnik

Die bestehende Haustechnik kann den Erweiterungsbau nicht mitversorgen. Dies gilt für beide Alternativen. Für die von der Stadt angestrebte energetische Optimierung ist geplant, die Haustechnik im Neubau unterzubringen. Der Bestand wird dann dort angebunden.

Freianlagen

Die verbleibende als Spielfläche ansetzbare Gartenfläche unterscheidet sich um ca. 38 m².

Bei Alternative A ca. 899 m², entsprechen ca. 12,8 m² je Kind

Bei Alternative B ca. 861 m², entsprechen ca. 12,3 m² je Kind

In jedem Fall stehen mehr als die angestrebten 10 m² je Kind zur Verfügung.

Bei beiden Alternativen sind Außenflächen zu überarbeiten. Dies beinhaltet die Wiederherstellung der vom Baubetrieb beeinträchtigten Flächen, sowie die Anpassung an die Bedürfnisse der unter 3 jährigen.

Bei Alternative A könnte das bestehende Biotop und ein Nussbaum erhalten werden. Bei B ist das Biotop an anderer Stelle anzulegen.

Nach Prüfung des Fachbereichs Tiefbau und Grünflächen betragen die Kosten für die Freianlagen bei beiden Alternativen ca. 225.000,-- EUR.

Städtebau

Stellungnahme des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung, FB 61 vom 31.08.2012:

Im Baugebiet nördlich der Marbacher Straße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und vereinzelt kleine Stadtvillen oder Reihenhäuser. In der Mitte des Gebiets befinden sich vergleichsweise größere Mehrfamilienhäuser, die in Nord-Süd-Richtung erstellt wurden und zur Reichertshalde hin große Giebel ausbilden. An dieser Stelle wurde die Straße aufgeweitet und öffentliche Nutzungen, wie der Kindergarten und ein Spielplatz, angeordnet.

Bewertung der Planungsvarianten

Variante A: Es entsteht ein sehr großer Baukörper, der sich durch seine Anordnung nicht in die städtebauliche Struktur der näheren Umgebung einfügt. An der südlichen Grundstücksgrenze entsteht eine ca. 42 m lange und mindestens 2,5 m hohe Mauer, die den öffentlichen Kindergarten vollständig von der Straße abschottet.

Variante B: Es entstehen zwei Nord-Süd ausgerichtete Baukörper, die durch einen gläsernen, von der Straße zurückgesetzten Eingangs- und Spielbereich verbunden sind. Die städtebauliche Struktur wird aufgenommen. Durch den transparenten Eingangsbereich wird die Nutzung vom öffentlichen Raum sichtbar. Das neue Gebäude ist auch vollständig von der bestehenden Nutzung abkoppelbar und somit für eine andere Folgenutzung geeignet.

Baurecht

Nach Rücksprache mit dem Bürgerbüro Bauen ist ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes eine Realisierung durch Befreiung auf Grundlage des bestehenden Baurechts denkbar. Nach Beschluss ist die weitere Klärung durch Einreichen einer Bauvoranfrage geplant.

Kosten

Gemäß aktueller Kostenermittlung der SCD GmbH vom 29.08.2012 betragen die Baukosten für die Erweiterung mit der

Alternative A: 1,445 Mio. EUR (Baukosten KG 200,300,400 + 700 brutto)

Alternative B: 1,590 Mio. EUR (Baukosten KG 200,300,400 + 700 brutto).

Bewertungsmatrix

Kriterien	Grundriss A	Grundriss B
Beeinträchtigung Bestand, Belichtung, Außenbezug	Verbauter Ausblick für Bestand; wechselseitige Verschattung	Optimaler Außenbezug, zweiseitige Belichtung
Raumbeziehungen	Zuordnung gut	Zuordnung gut
Orientierung Hauptaufenthaltsräume	Nur nach Norden	West und Ost
Belichtungs-, Belüftungsmöglichkeiten der Räume	Haupträume nur nach Norden, innen liegende Räume	Optimal, fast alle Räume an der Außenfassade
Raumproportion, Flexibilität	Teilweise schlauchartig, daher Flexibilität und Nutzung eingeschränkt	gute Proportionen, flexibel in den Räumen und in Gesamtanlage
Orientierung, Übersichtlichkeit	Zusätzliche Stichflure, im Flurbereich kein Außenbezug	Einfache übersichtliche Erschließung, überall Außenbezug
Eingangsbereich	Minimiert, nur mit Windfangfunktion	Großzügig, multifunktional nutzbar (Spielflur)
Einschränkung des Betriebs durch Bauablauf	Ergänzungsbau sehr dicht am Bestand	Ergänzungsbau mit mehr Abstand zum Bestand
Größe der verbleibenden Freifläche, Erhalt bestehender Teile der Freiflächen	Größer als gefordert; Erhalt Biotop	Größer als gefordert, etwas weniger als bei A, Verlegung Biotop nötig
Architektur und Städtebau	Unmaßstäblich zur Straße; fügt sich nicht in Quartiersstruktur	Bzgl. Straßenansicht, Baukörper, Ausrichtung gute Einfügung
Kosten	Etwas günstiger als B	Mehrkosten resultieren aus größerer Fassadenabwicklung

Fazit

Die Verwaltung empfiehlt unter Abwägung aller Kriterien die Umsetzung der Alternative B.

Termine

Nach Zustimmung zur Beschlussvorlage wird der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft eine Bauvoranfrage einreichen.

Im Falle einer Zustimmung zur Bauvoranfrage werden die externen Fachplaner beauftragt.

Es werden ca. 6 - 8 Monate für Planung, Ausschreibung, Angebotseinholung bis zum Baubeginn benötigt und weitere ca. 14 Monate für die Bauzeit bis zur Fertigstellung.

Im Falle eines reibungslosen Genehmigungsverfahrens könnte der Erweiterungsbau Ende 2014 in Betrieb gehen.

Finanzierung

Die vorläufigen Baukosten für die Alternative B, von rd. 1,6 Mio. EUR brutto, werden im Haushaltsplan 2013 ff. auf einer neuen Finanzposition eingestellt.

Die für die Freianlagen benötigten Mittel einschließlich Planungsaufwendungen wurden durch den Fachbereich Tiefbau und Grünflächen ermittelt und betragen rd. 225.000,-- EUR.
Die Summe wird unter einer neuen Finanzposition im Haushaltsplan 2013 ff. eingestellt.

Die Kosten für Ausstattung/loses Mobiliar wurden durch den Fachbereich Bildung, Familie, Sport ermittelt und betragen rd. 30.000,-EUR für die U3-Kinder.
Die Summe wird unter einer neuen Finanzposition im Haushaltsplan 2013 ff. eingestellt.

Zuschüsse:

Bei der Maßnahme werden zwei Gruppen mit je 10 Kindern unter 3 Jahren geschaffen. Für diese zwanzig Plätze ist geplant, vor Baubeginn einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ zu stellen. Der Zuwendungsbetrag beträgt 240.000,- EUR (12.000 EUR/Kind U3).

Der Bund stellt dem Land Baden Württemberg im Jahr 2013 ca. 47. Mio. EUR für die Kinderbetreuungsfinanzierung zur Verfügung.
Die Verteilung der Mittel erfolgt nach dem Windhundprinzip. Gemäß Richtlinie muss spätestens 3 Monate nach Antragstellung mit dem Bau begonnen werden.
In Abhängigkeit von der Genehmigung der Bauvoranfrage wird mit dem Bau frühestens Mitte/Ende 2013 begonnen werden können.
In den Förderrichtlinien ist nicht geregelt, bis wann die bewilligten Projekte fertig gestellt werden müssen. Daher gehen wir davon aus, dass die Zuschüsse noch im Jahr 2014 (die Bewilligung im Jahr 2013 vorausgesetzt) abgerufen werden können.

Sachverhalt/Begründung zu 2:

Vergabe Planungsleistungen

2.1 Planung Architektur

Die Architektenleistung, Leistungsphase 1 – 4 wird vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erstellt. In Abhängigkeit von der Personalkapazität erfolgt optional auch die Leistungsphase 5. Der Honoraranteil der Leistungsphase 5 beträgt ca. 25.000,-- EUR
Es wurden drei Angebote eingeholt. Bezüglich angefragter Referenzen waren alle Bieter vergleichbar. Der wirtschaftlichste Bieter, das Büro Marcus Bär Architekten aus Asperg, lässt aufgrund der Referenzen eine gute Bearbeitung der zu vergebenden Leistung erwarten. Das Büro wird daher zur Beauftragung der Leistungsphasen 6 – 9 und optional 5 vorgeschlagen.

2.2 Planung Heizung / Lüftung / Sanitär:

Es wurden drei Angebote eingeholt. Bezüglich angefragter Referenzen waren alle Bieter vergleichbar. Der wirtschaftlichste Bieter, das Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer, Partner (ZSP) aus Ludwigsburg, war bereits bei vergleichbaren Bauaufgaben mit guten Erfahrungen für die Stadt tätig und wird daher zur Beauftragung der Leistungsphasen 1 – 3 und 5 – 9 vorgeschlagen.

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2009 nach Abschluss der Leistungsphase 3 auf Basis der Kostenberechnung angepasst.

Die Beauftragung aller Planungsleistungen erfolgt stufenweise.

Die Projektsteuerung und Koordination aller Fachingenieurleistungen erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, FB 20, FB 48, FB 60, FB 61, FB 67