



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 490/12

Sachbearbeitung:

Fischer, Horst

Datum:

12.11.2012

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	28.11.2012	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	29.11.2012	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	13.12.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler
- Entwurfsbeschluss

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Vorlage Nr. 443/12 Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler
- Entwurfsbeschluss
Vorlage Nr. 106/12 Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler
- Vergabe Tragwerksplanung
Vorlage Nr. 404/11 Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler
- Raumprogramm
- Grundsatzbeschluss
- Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen
Vorlage Nr. 139/11 Erwerb eines Grundstücks
Vorlage Nr. 466/09 STEP Poppenweiler: Gesamtkonzept Schul- und Sportgelände
Vorlage Nr. 322/09 Beschluss Standort, Beschluss über den Erwerb des Grundstücks
Vorlage Nr. 219/09 STEP Poppenweiler: Gesamtkonzept Schul- und Sportgelände – aktualisiertes Konzept
Vorlage Nr. 382/09 Veränderungen der Trägerschaft

Anlagen:

- Chronologie
- Entwurfsplanung, Stand 26.09.2012
- Kostenberechnung, Planungsstand 26.09.2012
- Kosten, Aufteilung Umbau / Neubau
- Folgekostenblatt
- Vergleich Flächen Raumprogramm (Soll/Ist)
- Raumprogramm vom 30.09.2011

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf des Kinder- und Familienzentrums Erdmannhäuser Straße 7+9 in Poppenweiler, gemäß den Anlagen, auf Grundlage der Kostenberechnung vom 01.10.2012, mit Baukosten in Höhe von 3,80 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 200, 300, 400 + 700).
- 2.) Der Vergabe der weiterführenden Planungsstufen an die beauftragten Planungsbüros mit Anpassung der Honorare auf der Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung vom 01.10.2012 (gemäß der aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI) wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Die Vorlage 490/12 entspricht mit Ausnahme des Beschlusstextes, den Hinweisen zum Kostencontrolling und den Ausführungen zur Vergabe der Planungsleistungen der Vorlage Nr. 443/12 (BTU 08.11.12).

Zu 1.) Entwurfsbeschluss

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung am 15.12.2011 den Grundsatzbeschluss zum Bau des Kinder- und Familienzentrums Poppenweiler. Ebenso wurde dem Raumprogramm zugestimmt und der Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen für Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektro. Am 26.04.2012 folgte der Beschluss für die Vergabe der Ingenieurleistungen für die Tragwerksplanung.

Zum Gebäudeentwurf:

Städtebau / Ausrichtung und Erschließung

Der Bestandsbau (Wohnhaus „Schill“) wird durch ein Gebäude ergänzt, das in 5 „Haus-Einheiten“ gegliedert ist, die durch jeweils wechselnde Dachneigungen ablesbar sind. Hiermit gelingt die Aufnahme der Maßstäblichkeit und Einfügung in die Struktur der Umgebung. Das Schulareal der Lembergschule erhält mit dem neuen Kinder- und Familienzentrum im Osten seinen städtebaulichen und funktionalen Abschluss.

Die Ausrichtung und Erschließung des Gebäudes erfolgte unter Einbeziehung der Nachbarn des angrenzenden Wohngebietes.

Der Baukörper liegt längs an der Erdmannhäuser Straße und schirmt so die nördlich davon liegenden Außenanlagen zur Straße hin und zu den Nachbarn gegenüber der Straße ab.

Die Gruppenräume der Kinder unter 3 Jahren mit direktem Bezug und ebenerdigen Zugang zum Freibereich liegen daher nach Norden orientiert.

Der Eingang zum Kinder- und Familienzentrum liegt ebenfalls auf der Nordseite.

Ein Höhenunterschied zwischen der Straßen- und der Gartenseite ist ein weiterer Grund, der zu dieser Ausrichtung führt.

Funktionen

Der Altbau nimmt in der unteren Ebene die Räume des Familienzentrums auf. Darüber sind der Essens- und Schlafbereich der Kinder über 3 Jahre untergebracht, darüber die Verwaltungsfunktionen der Einrichtung. Im Dachraum bleibt noch Raum für Haustechnik.

Der Neubau nimmt auf Gartenniveau die Räume für Kinder unter drei Jahren auf. Zusätzlich sind auf dieser Ebene das zentrale Foyer, ein Bewegungs- und ein Kleingruppenraum angeordnet. Die oberen Ebenen sind komplett für Kinder über 3 Jahre vorgesehen.

Der Entwurf umfasst alle Räume des Raumprogramms (siehe Anlage Soll / Ist –Vergleich), zuzüglich Verkehrs-, Nebennutz- und Technikflächen.

Freiflächen

Das noch im Grundstück befindliche Werkstatt-Gebäude Schill bleibt zunächst bestehen. Je Kind werden 10 m² Freifläche, gemäß KVJS, gefordert. Für die insgesamt 105 Kinder sind daher mindestens 1.050 m² erforderlich. Um die erforderliche Außenspielfläche für das Kinder- und Familienzentrum zu erhalten, werden noch Flächen außerhalb des bisherigen Grundstücks benötigt.

Derzeit wird von einem durch den Fachbereich Tiefbau und Grünflächen beauftragten Landschaftsarchitekten ein Konzept der Freiflächen erarbeitet. Die Planung umfasst den gesamten Bereich Schule, Kinder- und Familienzentrum und Sportflächen. In diesem Zuge wird eine Lösung für die Lage der baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Kinder- und Familienzentrum erarbeitet. Weiterhin wird in dem Zusammenhang geklärt, wie der Freibereich der Einrichtung erweitert wird. Eine Ausdehnung nach Westen oder nach Norden wird untersucht.

Haustechnik, energetischer Standard

Das energetische Niveau des Neubaus ist entsprechend EnEV 2009 minus 30 % geplant. Weiterhin ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Der Anteil der technischen Gebäudeausrüstung an den Kostengruppen 300 + 400 beträgt rd. 26 % der Baukosten.

Termine

Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss wird das Baugesuch zur Genehmigung erstellt und eingereicht. Es werden ca. 9 Monate für Genehmigungs-, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Angebotseinholung bis zum Baubeginn benötigt und weitere ca. 16 Monate für die Bauzeit bis zur Fertigstellung.

Das von der Stadt erworbene „Wohnhaus Schill“ wird Ende 2012 an die Stadt übergeben.

Mit den Abbrucharbeiten der ehemaligen Darlehenskasse und der Garage des Hauses Schill kann nach Übergabe begonnen werden.

Einen reibungslosen Genehmigungs- und Ausführungsverlauf vorausgesetzt, kann die Einrichtung Anfang 2015 in Betrieb gehen.

Kosten

Zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage 404/11 lagen nur Planskizzen als Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2009 vor, die für die Kaufentscheidung des Wohnhauses „Schill“ (siehe Vorlage 322/09) erstellt wurden. Es wurde eine Bruttogrundfläche von ca. 1.560 m² angenommen.

Das der Machbarkeitsstudie zugrunde liegende Raumprogramm enthielt zwei U3-Gruppen. Mit der Vorlage 404/11 wurde dies um eine Krippengruppe erweitert und beschlossen (siehe Roteintragung in der Anlage).

Auf der Basis erfolgte die Beauftragung der Planungsleistungen der Architekten und Ingenieure. Im Anschluss folgte die Planung der Leistungsphasen 1 – 3. Die Entwurfsphase ist abgeschlossen, die Kostenberechnung liegt vor.

Aus der Entwurfsplanung vom 26.09.2012 ergibt sich eine Bruttogrundfläche, BGF von rd. 1.754 m², ein Bruttorauminhalt, BRI von rd. 6.211 m³ sowie eine Nettogrundfläche, NGF von rd. 1.422 m².

Die Verteilung der Flächen und Kosten auf Umbau und Neubau sind als Anlage beigefügt.

Die Kostenberechnung wurde bereits einem Optimierungsprozess unterzogen.

Unter Berücksichtigung dieser Optimierung betragen die Baukosten gemäß aktueller Kostenberechnung vom 01.10.2012 rd. 3,80 Mio. EUR (Baukosten KG 200, 300, 400 und 700, brutto).

Die Baukosten KG 300 + 400 von Umbau und Neubau belaufen sich auf rd. 3.000.000 EUR brutto. Bei der geplanten Bruttogrundfläche von ca. 1.754 m² ergibt sich ein Wert von ca. 1.710 EUR/m² BGF.

Für den Bruttorauminhalt von ca. 6.211 m³ ergibt sich ein Wert von ca. 483 EUR/m³ BRI.

Für die Nettogrundfläche von ca. 1.422 m² ergibt sich ein Wert von ca. 2.110 EUR/m² NGF.

Externes Projekt-/Kosten-Controlling

Der vorgelegte Entwurf wurde einem externen Projekt-/Kosten-Controlling unterzogen.

Die damit beauftragte SCD Architekten Ingenieure GmbH wird über ihre Ergebnisse im Ausschuss mündlich berichten.

Es werden Aussagen zu folgenden Themen erwartet:

- Umsetzung des Raumprogramms
- Kostenkennwerte
- Flächenkennwerte
- energetischer Standard
- Materialstandard
- Bewertung der Kostenansätze der Kostenberechnung für Alt- und Neubau, Aufzeigen von Reserven und Risiken
- Fazit: Beurteilung des Entwurfs unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen

Finanzierung

Baumaßnahme/Investitionen

Die Gesamtbaukosten der Baumaßnahme in Höhe von 3,80 Mio. EUR werden über zwei Haushaltsstellen finanziert.

Ein Kostenanteil von 80 % der Baumaßnahme, dies sind 3,04 Mio., ist im Finanzplan im Unterabschnitt Sanierungsgebiet Poppenweiler unter der Finanzposition 2.6159.9410.000-1202 eingestellt.

Die Finanzierung der übrigen 20 % der Baukosten (Flächenanteil für Kinder unter Dreijährige 20 %), dies sind 0,76 Mio., erfolgt über das Ausbauprogramm der städtischen Krippenplätze mit der Finanzposition 2.4640.9400.000-0005.

Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wird der Mittelabfluss entsprechend der Projektablaufplanung, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zum Haushalt 2013, in den Haushalt eingestellt.

Bauausgaben:

FiPo: 2.6159.9410.000-1202

Sanierungsgebiet Poppenweiler

Neubau Anteil Familienzentrums (80 %) 3.040.000,- EUR

FiPo: 2.4640.9400.000-0005

Ausbauprogramm der Krippenplätze (20 %) 760.000,- EUR

Gesamtkosten inkl. 19 % MwSt.

3.800.000,- EUR

Der Finanzierungsbedarf für die Freianlagen unter der Finanzposition 2.6159.9410.670-1202 wird, abhängig vom Ergebnis der Außenanlagenplanung, noch ermittelt.

Die Kosten für Ausstattung/loses Mobiliar in Höhe von 230.000,- EUR werden unter der Finanzposition 2.6159.9350.000-1202 veranschlagt. Die Mittel sind in 2014 eingestellt.

Zuschüsse

Bei der Maßnahme werden drei Gruppen mit je 10 Kindern unter 3 Jahren geschaffen.

Für diese 30 Plätze ist geplant, vor Baubeginn einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ zu stellen.

Der Zuwendungsbetrag beträgt 360.000,- EUR (12.000,- EUR/Kind U3). Die Einnahmen von 360.000,- EUR sind unter der Finanzposition 2.4640.3610.000-0005 berücksichtigt.

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 des Bauantrags 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.

Das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung wird mit einer Vorlage im Oktober 2012 über die Städtebaulichen Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg und die damit verbundene Prioritätensetzung bei der Stellung der Aufstockungsanträge für das Jahr 2013 informieren. Vorausgesetzt, dass der noch zu stellende Aufstockungsantrag für das Landessanierungsprogramm (LSP) "Ortskern Poppenweiler" bewilligt wird, können von den Finanzhilfen des Landes für den Neu- / Umbau des Kinder- und Familienzentrums rund 800.000,- EUR zur Refinanzierung herangezogen werden. Die Einnahmen von 800.000,- EUR sind unter der Finanzposition 2.6135.3610.000-0002 berücksichtigt und werden unter der Finanzposition 2.6159.3610.000-1201 verbucht.

zu 2.) Vergabe Planungsleistung

Nach aktueller HOAI sind die Honorare für Planungsleistung in der Höhe der festgesetzten Kostenberechnung zu bemessen. Entsprechend sind nachfolgende Planungshonorare im Einzelnen anzupassen.

2.1 Architekturplanung

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Architekturbüros von M GmbH in Stuttgart erhöht sich von 210.000,- EUR auf rund 280.000,- EUR jeweils inkl. 19 % MwSt.

2.2. Tragwerksplanung

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Ingenieurbüros für Tragwerksplanung Dipl.-Ing. Dieter Kubasch in Ditzingen, in Arbeitsgemeinschaft mit Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. (FH) Rainer Klein in Sachsenheim erhöht sich von 73.000,- EUR auf rund 98.000,- EUR jeweils inkl. 19 % MwSt.

2.3. Planung Heizung / Lüftung / Sanitär

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Ingenieurbüros IGP GmbH in Pforzheim erhöht sich von 77.000,- EUR auf rund 84.000,- EUR jeweils inkl. 19 % MwSt.

2.4. Planung Elektro

Das Honorar des mit den Planungsleistungen beauftragten Ingenieurbüros IGP GmbH in Pforzheim erhöht sich von 43.000,- EUR auf rund 71.000,- EUR jeweils inkl. 19 % MwSt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, 20, 23, 48, 60, 61, 67, R05