



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 340/13

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Sachbearbeitung:**

Barnert, Gabriele  
Meischer, Christian  
Müllich, Roland

**Datum:**

02.10.2013

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	17.10.2013	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	06.11.2013	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Erweiterung Kindertagesstätte Reichertshalde 51  
- Entwurfs- und Baubeschluss  
- Mündlicher Bericht externer Controller

**Bezug SEK:** Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

**Bezug:** Vorlage Nr. 224/13 - Interfraktioneller Antrag vom 10.06.2013  
Vorlage Nr. 010/13 - Vergabe von Planungsleistungen/ mündlicher Bericht der Vorentwurfsplanung  
Vorlage Nr. 478/12 - Erweiterung der Kindertageseinrichtung Reichertshalde  
Vorlage Nr. 618/12 - abweichender Empfehlungsbeschluss zur Vorlage 478/12  
Vorlage Nr. 392/12 - Erweiterung der Kindertageseinrichtung Reichertshalde  
Vorlage Nr. 433/12 - Antrag der FDP-Fraktion vom 04.10.2012  
Vorlage Nr. 312/12 - Raumprogramm für die Erweiterung der Städtischen Kindertageseinrichtung Reichertshalde  
Vorlage Nr. 216/12 - 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:**

- Entwurfsplanung, Stand 12.09.2013
- Übersichtsplan Grundriss M 1:200
- Übersicht Kostenberechnung vom 23.09.2013
- Kostengegenüberstellung „Reichertshalde“ / „Wolkentor“
- Folgekostenblatt

## **Beschlussvorschlag:**

### **zur Vorberatung im BTU und Beschluss durch den GR:**

1. Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und Bau der Erweiterung der Kindertagesstätte Reichertshalde 51 in Hoheneck auf Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung und der Kostenberechnung vom 23.09.2013, mit Baukosten in Höhe von 1,775 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 200, 300, 400 + 700).
2. Der Anpassung der Honorare für die Architekten- und Ingenieurleistung auf Basis der Kostenberechnung sowie der Beauftragung der weiterführenden Leistungsphasen an die externen Ingenieure wird zugestimmt.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### Zu 1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13.12.2012 mit der Vorlage Nr. 618/12 die Erweiterung der Kindertagesstätte Reichertshalde im Grundsatz beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt die Leistungsphasen Grundlagenermittlung und Vorplanung (LPH 1 - 2) auszuarbeiten und den gemeinderätlichen Gremien vorzustellen.

Gemäß dem Projektfahrplan wurde über die abgeschlossene Vorentwurfsplanung in den Sitzungen der Ausschüsse für Bauen, Technik und Umwelt am 02.05.2013 und Bildung, Sport und Soziales am 14.05.2013 mündlich berichtet.

Mit der Vorlage Nr. 010/13 erfolgte am 14.05.2013 die Vergabe der weiterführenden Leistungsphasen (ab LPH 3) der Architekten- und Ingenieurleistungen für Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektroplanung durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt.

### Standort

In Hoheneck gibt es derzeit 36 Ganztagesplätze (3-6) von insgesamt 191 Betreuungsplätzen (18,8%) und 20 Ganztagesplätze (0-3) von 25 Betreuungsplätzen (ohne Kindertagespflege) was einer Quote von 80% entspricht.

Zur Schaffung zusätzlicher Plätze in Kindertagesstätten wurde sowohl die Erweiterung bestehender Einrichtungen als auch die Schaffung neuer Kita-Standorte diskutiert.

Mit der Entscheidung zur Erweiterung bestehender Einrichtungen kann gleichzeitig derer Ausbau zum Ganztagsbetrieb verwirklicht werden.

Die Einrichtung Reichertshalde 51 ist durch die Erweiterung um den Kleinkindbereich zukunftsfähiger, da sie Betreuungsplätze für eine größere Altersspanne anbietet und damit einen längeren Verbleib der Kinder in einer Bildungseinrichtung ermöglicht. Die Übergänge von Kleinkindbetreuung zu Kindergartenbetreuung können nahtlos gestaltet werden.

Im Gegenzug konnte ein Grundstück in der Lichtenbergstraße, welches als neuer Standort vorgehalten wurde, zu Wohnbauzwecken verkauft werden. Der Grundstückserlös von rd. 950.000 EUR (1700 m<sup>2</sup>) trägt zur Finanzierung des Ausbaus der bestehenden Einrichtung bei.

### Raumkonzeption und Gebäudeentwurf:

An der Reichertshalde werden, zusätzlich zu dem nach KVJS geforderten Raumprogramm für zwei Kindergartengruppen mit insgesamt 20 Kinder unter drei Jahren, weitere Räume für den Ausbau zu einer Ganztageseinrichtung geschaffen. So entsteht neben einem Schlafräum für die Kinder zwischen 3 und 6 Jahren auch ein Mitarbeiteraum. Im Bestandsgebäude wird die vorhandene Küche erweitert. Das dadurch entfallende Leitungsbüro wird daher ebenso im Erweiterungsbau neu errichtet.

Der Bestand wird durch einen 1- geschossigen Erweiterungsbau ergänzt. Der winkelförmige Baukörper erstreckt sich entlang der Grundstücksgrenzen an der Reichertshalde und der angrenzenden öffentlichen Spielfläche und schließt direkt an das bestehende Gebäude an. Hierdurch bilden die beiden Baukörper einen gemeinsamen Innenhof.

Der neue Eingangsbereich ist so konzipiert, dass er als Windfang und als Abstellfläche für Kinderwagen genutzt werden kann. Weiterhin wird die Kindertagesstätte durch das Foyer in zwei Nutzungseinheiten gliedert, in das Bestandsgebäude - für die Betreuung der Kinder 3-6 Jahre, mit angegliederten Pausenraum für die Mitarbeiter und das Büro der Kita-Leiterin - und in den Erweiterungsbau - für die Betreuung der Kinder unter 3 Jahre.

Die Gruppenräume der Kinder unter 3 Jahren haben direkten Bezug und ebenerdigen Zugang zum Freibereich. Durch die Ost-West-Orientierung der Gruppenräume werden Blickbeziehungen zum Bestandsgebäude und zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz ermöglicht.

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

Gemäß der Beschlussvorlage Nr. 034/12 sind Neubauten mit einem hohen energetischen Standard in Anlehnung an ein Passivhaus zu konzipieren. Im Hinblick auf die anstehende Verschärfung der derzeit gesetzlichen Vorschriften ist der Neubau entsprechend der EnEV 2009 minus 30 % geplant.

Neben einer gut gedämmten Gebäudehülle mit Dreifachverglasung erhält der Erweiterungsbau eine mechanische Be- und Lüftungsanlage. Diese ermöglicht durch die hohe Wärmerückgewinnung, dass der Lüftungswärmeverlust deutlich reduziert werden kann.

### Kosten

Die Entwurfsphase ist abgeschlossen, die Kostenberechnung liegt vor.

Aus der Entwurfsplanung vom 12.09.2013 ergeben sich eine Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 486 m<sup>2</sup> (450m<sup>2</sup> Neubau und 36m<sup>2</sup> Bestand), ein Bruttorauminhalt (BRI) von rd. 3945 m<sup>3</sup> sowie eine Nettogrundfläche (NGF) von rd. 420 m<sup>2</sup>.

Die Kostenberechnung wurde bereits einem Optimierungsprozess unterzogen. Unter Berücksichtigung dieser Optimierung betragen die Baukosten gemäß aktueller Kostenberechnung vom 23.09.2012 rd. 1,775 Mio. EUR (Baukosten KG 200, 300, 400 und 700, brutto).

Die Baukosten KG 300 + 400 von Umbau und Neubau belaufen sich auf rd. 1.300.000 EUR brutto. Bei der geplanten Bruttogrundfläche von ca. 486 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Wert von ca. 2.677 EUR/m<sup>2</sup> BGF. Für den Bruttorauminhalt von ca. 3.945 m<sup>3</sup> ergibt sich ein Wert von ca. 329 EUR/m<sup>3</sup> BRI.

Bei vergleichbaren Kindertageseinrichtungen ohne Unterkellerung unter Berücksichtigung der Ortsanpassung von rd. 5,2 % liegen die Kostenkennwerte zwischen 384 und 500 EUR/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt (Quelle: Baukosteninformationszentrum 2013).

Zu Interfraktioneller Antrag vom 10.06.2013 (Vorl.- Nr. 224/13)

## ERWEITERUNG KINDERTAGSSTÄTTE REICHERTSHALDE 51 IN LUDWIGSBURG

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stellen wir folgenden

### Eilantrag zur Behandlung bei der nächsten BTU - Sitzung

Der FB Hochbau und Gebäudewirtschaft stellt sofort sämtliche Planungen für die Erweiterung der Kindertagsstätte Reichertshalde 51 ein. Die Verwaltung erteilt dem Büro MW Architekten GmbH den Auftrag über die Umsetzung der Erweiterung auf Grundlage derselben Art und Güte wie die Erweiterung der KiTa Wolkentor, unter der Voraussetzung, dass der vorgegebene Zeitrahmen eingehalten wird.

#### Begründung:

Nach Übersendung der Power Point Präsentation über die KiTa Reichertshalde 51 und der damit verbundenen Kostenschätzung muss festgestellt werden, dass der Fachbereich für 440 m<sup>2</sup> BGF 1.693.600,00 € , d.h. 3.849,09 €/m<sup>2</sup> BGF auszugeben plant ( endgültige Kosten nicht absehbar).

Dem entgegen hat der Gemeinderat trotz einiger sehr kritischer Bemerkungen durch die BSS Mitglieder , der Vorlage 180/13 über die entstehenden Mehrkosten beim Kita Wolkentor zugestimmt. Hier belaufen sich die Kosten wie folgt:

Für 350 m<sup>2</sup> BGF 835.216 € Baukosten und 20 % Nebenkosten = 1.002.259,34 € Gesamtkosten, d.h. 2.863,60 €/m<sup>2</sup> BGF.

Hieraus ergibt sich eine Differenz zur KiTa Reichertshalde von 985,49 €/m<sup>2</sup> BGF und somit Minderkosten von ca. 433.615,00 € .

Mit den Minderausgaben von ca. 433 T€ könnten schon wieder 2/3 für einen 1- Gruppen Ausbau U3 ausgegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Die Fraktionen

	SPD	FDP	Freie Wähler
gez.	gez.	gez.	gez.
Frau E. Lange	Dr. E. Bohn	Martin Müller	Roland Glasbrenner

Der Eilantrag vom 10.06.2013 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Technik und Umwelt am 20.06.2013 einvernehmlich vom Gremium auf eine Behandlung im Herbst in Zusammenhang mit dem Entwurfs- und Baubeschluss vertagt.

Bei der Vergleichsrechnung zum Projekt „Reichertshalde“ wurde versehentlich nur die Bruttogeschossfläche des Neubauteils aus einer älteren Vorlage (Vorlage Nr. 478/12) mit 440 m<sup>2</sup> angenommen. In der Kostenschätzung, die am 02.05.2013 und 14.05.2013 präsentiert wurde, sind in dem Vergleichswert von 1.693.600 EUR auch die Umbaukosten im Bestand enthalten.

In der Kostenaufstellung des Eilantrages wurden für das Projekt „Wolkentor“ nur die Neubaukosten in Höhe von 835.216 EUR als Vergleich angesetzt. Kosten für den Umbau des Bestandes wurden vernachlässigt.

Den Vergleich zwischen dem Projekt „Reichertshalde“ und „Wolkentor“ haben wir auf der beigefügten Tabelle dargestellt. (siehe Anlage)

### Externes Projekt-/Kosten-Controlling

Gemäß Projektfahrplan wurden die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung einem externen Projekt- und Kosten-Controlling unterzogen. Das Büro SCD Architekten Ingenieure GmbH wird über ihre Ergebnisse im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt mündlich berichten.

Es werden Aussagen zu folgenden Themen erwartet:

- Plausibilitätsprüfung und Bewertung der Kostenansätze der Kostenberechnung
- Baulicher und technischer Standard

### Finanzierung

Die Baukosten in Höhe von 1,775 Mio. EUR werden über die Finanzposition 2.4640.9410.000-0801 finanziert.

Die in 2013 benötigten Finanzmittel sind auskömmlich. Die Baukosten werden entsprechend dem prognostiziertem Mittelabfluss in den Haushalt 2014ff. eingestellt.

Die Kosten für die Freianlagen in Höhe von 350.000,-€ werden unter der Finanzposition 2.4640.9410.670-0801 in den Jahren 2013 bis 2015 veranschlagt. Die in 2013 benötigten Finanzmittel sind auskömmlich.

Die Kosten für Ausstattung/loses Mobiliar in Höhe von 40.000,- EUR werden unter der Finanzposition 2.4640.9350.000-0801 veranschlagt. Die Mittel werden im Jahr 2014 eingestellt.

Die Investitions- und Folgekosten sind im beiliegenden Übersichtsblatt dargestellt. (siehe Anlage)

### Zuschüsse

Die Fördermittel des Investitionsprogrammes des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung sind zwischenzeitlich erschöpft. Eine Aufstockung des Förderrahmens ist derzeit nicht vorgesehen. Nach aktuellem Stand können für das Projekt Erweiterung Kindertageseinrichtung Reichertshalde keine Fördermittel mehr beantragt werden.

### Termine

Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss wird das Baugesuch zur Genehmigung erstellt und eingereicht. Der Baubeginn ist im März 2013 vorgesehen.

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

### Zu 2.

#### Anpassung der Honorarleistungen für Planungsleistung

Nach aktueller HOAI sind die Honorare für Planungsleistungen an der Höhe der festgesetzten Kostenberechnung zu bemessen. Entsprechend sind nachfolgende Planungshonorare im Einzelnen anzupassen. Die noch ausstehenden Leistungsphasen werden entsprechend der neuen HOAI 2013 vergütet.

Das Gesamthonorar für die Architektenleistungen (LPH 5 - 9 und der Kostenberechnung aus Leistungsphase 3) des Büros Marcus Bär Architekten aus Asperg wird auf rund 100.000,- EUR jeweils inkl. 19 % MwSt. angepasst.

Das Gesamthonorar für die Ingenieurleistungen Heizung, Lüftung und Sanitär (LPH 3 – 9) des Büros Zeeh, Schreyer & Partner aus Ludwigsburg wird auf rund 60.000,- jeweils inkl. 19 % MwSt. angepasst.

**Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

**Verteiler:**

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