



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 084/14

**Federführung:**

FB Bildung, Familie, Sport  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Sachbearbeitung:**

Schober, Mandy  
Barnert, Gabriele

**Datum:**

10.03.2014

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	18.03.2014	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	20.03.2014	ÖFFENTLICH
Stadtteilausschuss Neckarweihingen	27.03.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	02.04.2014	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen  
- Standort  
- Raumprogramm  
- Grundsatzbeschluss  
- Art der Vergabe der Planungsleistung

**Bezug SEK:** Masterplan 9: Bildung und Betreuung    Masterplan 4: Vitale Stadtteile

**Bezug:** Vorlage 025/14 vom 19.02.2014

**Anlagen:** Anlage 1: Lageplan Bildungseinrichtungen in Neckarweihingen  
Anlage 2: Bestandssituation Neue Straße  
Anlage 3: Machbarkeitsstudie Neue Straße aus dem Jahr 2009  
Anlage 4: Raumprogramm 5-gruppiges Kinder- und Familienzentrum  
Anlage 5: Brief der Kath. Kirchengemeinde vom 03. Februar 2014  
Anlage 6: Raumprogramm 2-gruppige Interimslösung/Modulsystem

### Beschlussvorschlag:

#### Vorberatung im BSS

- 1) Als Standort für das neue Kinder- und Familienzentrum wird der bisherige Schulstandort in der Neuen Straße festgelegt.
- 2) Dem als Anlage 4 beigefügten Raumprogramm vom 05.03.2014 für ein 5-gruppiges Kinder- und Familienzentrum wird zugestimmt.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Träger der Kath. Kindertageseinrichtung, Landäcker Straße Gespräche aufzunehmen und ein Raumprogramm für die Erweiterung der Einrichtung um eine Krippengruppe und eine Kindergartengruppe zu entwickeln. Für die Erstellung der Planung bis Leistungsphase 3 erhält der Träger eine Planungsrate als Zuschuss in Höhe von 15.000€.
- 4) Dem Raumprogramm für die 2-gruppige Interimslösung wird zugestimmt.

#### Vorberatung im BTU

- 5) Die Verwaltung wird beauftragt auf Basis des oben genannten Raumprogramms (Anlage 4) eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu erarbeiten.

- 6) Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Verfahren für die Vergabe der Planungsleistungen wird zugestimmt.
- 7) Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob ein Modulbau mit zwei Kindergartengruppen (3-6,5 Jahre) am Standort Schwarzwaldstraße 47 realisiert werden kann und welche Kosten dafür entstehen.

### **Sachverhalt/Begründung:**

In der Sitzung vom 19.02.2014 wurden dem Ausschuss Bildung, Sport, Soziales mit der Neue Straße 62 und Schwarzwaldstraße 2 zwei alternative Standorte für das Kinder- und Familienzentrum dargelegt. Grundlage für die Weiterentwicklung des Betreuungsangebotes ist die vorausgegangene Bedarfsermittlung und die aktuelle Bevölkerungsprognose von BiRegio. An Hand derer wird deutlich, dass der Bedarf im Bereich 0-3 bei 73 Betreuungsplätzen (60 in Kindertageseinrichtungen und 13 Plätze in der Kindertagespflege) liegt. Bei den Plätzen für Kinder im Alter von 3-6,5 Jahren ist von einem langfristigen Bedarf von 200 Betreuungsplätzen auszugehen.

Die Verwaltung hatte sich in der Vorlage 025/14 für den Standort Schwarzwaldstraße ausgesprochen, da dieser Standort die meisten Vorteile einer

- nachhaltig baulichen,
- städtebaulichen
- nachfrageorientierten
- und wirtschaftlichen

Planung vereint.

Im BSS am 19.02.2014 wurden gegenüber der eingebrachten Vorlage zu den Standortalternativen für das Kinder- und Familienzentrum (Vorlage 025/14) deutliche Vorbehalte geäußert. Am 20.02.2014 fand eine Bürgerinformation statt, an der die Bürger zu den Alternativen gehört wurden. Bei der Bürgerinformation wurde deutlich, dass die anwesenden Bürgerinnen und Bürger deutlich mehrheitlich eine Lösung in der Mitte von Neckarweihingen bevorzugen und großes Interesse daran haben die Ortsmitte mit einem Kinder- und Familienzentrum zu beleben. Ein Argument aus Sicht der Bürger war auch die bessere Erreichbarkeit für Familien aus dem Gebiet Au und dem Ortskern. Zudem wurden Befürchtungen hinsichtlich der Zukunft der kath. Kindertageseinrichtung geäußert. Nicht wenigen erschien das neue Kinder- und Familienzentrum zu groß.

### **Sachverhalt zum Kinder- und Familienzentrum an der Neuen Straße**

#### **Zu 1) Standort des neuen Kinder- und Familienzentrums**

Da die Zeit drängt, greift die Verwaltung den Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger von Neckarweihingen auf und empfiehlt, um in der Sache voranzukommen, schnellstmöglich den Umbau der Schule an der Neuen Straße zur Einrichtung des neuen Kinder- und Familienzentrums vorzubereiten. Diese Maßnahme könnte bis 2017 realisiert werden.

#### **Zu 2) Raumprogramm Kinder- und Familienzentrum**

Im neuen Kinder- und Familienzentrum sollen 5 Gruppen mit insgesamt 70 Plätzen für Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt sowie weitere 20 Plätze für Kinder von 0-3 Jahren geschaffen werden. Vorgesehen sind verschiedene Bildungsräume im Sinne des Orientierungsplans von Baden Württemberg.

Für die Kinder im Alter von 0-3 Jahren wird es zwei Gruppenräume (Nestbereiche) geben, d. h. einen auf die Bedürfnisse von Kleinkindern abgestimmten Bildungsbereich mit angrenzendem Schlaf- und Wickelbereich. Je Nestbereich wird von 40 qm ausgegangen, da die Erfahrungswerte gezeigt haben, dass ein Raum mit 30 qm nicht genügend Möglichkeiten bietet auf die unterschiedlichen Bewegungsbedürfnisse von Kindern im Alter von 0-3 einzugehen. Die Kinder sind hauptsächlich auf dem Boden, robbend, kriechend oder krabbelnd unterwegs und brauchen einen großen, geschützten Bewegungsradius. Hinzu kommen die Kinder, die bereits laufen können.

Für den Krippenbereich ist ein gemeinschaftlich zu nutzender Raum für Kleingruppenarbeit erforderlich. Der zusätzliche Kleingruppenraum kann dazu genutzt werden stärker altersdifferenziert zu arbeiten, was für die Entwicklung der Kinder 0-3 aufgrund der großen Entwicklungsunterschiede von Vorteil ist.

Hinzu kommen die erforderlichen Personal- und Besprechungsräume.

Da es sich um ein Kinder- und Familienzentrum handelt sind Räume für Eltern und die Öffentlichkeit einzuplanen. Es ist darauf zu achten, dass die Räume separat zugänglich sind.

Die Programmfläche beträgt **1.084 qm**.

Der Umfang der Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsfläche ist noch nicht enthalten, da diese Flächen entwurfsabhängig sind.

## **Zu 5) Bauliche Umsetzung**

Das ehemalige Schulareal an der Neuen Straße 62 besteht aus zwei Gebäudeteilen. Das Vorderhaus aus den Jahren 1910/11 wurde in den 60er Jahren um einen dreigeschossigen Baukörper ergänzt. Baulich sind die Baukörper mit einem zum Innenhof überdachten eingeschossigen Sanitärtrakt verbunden. Ein Übergang zwischen den Gebäudeteilen besteht nicht.

Das Vorderhaus ist wegen seiner bauzeitlichen Ausstattung als typischer Vertreter des beginnenden 20. Jahrhunderts als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Baden- Württemberg aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen eingestuft.

Die Fassaden sind durch verschieden farbige Backsteine und Hausteinelemente gestaltet. Die insgesamt vier Gebäudeebenen (Untergeschoss, Erd- und 1.Obergeschoss sowie Dachgeschoss) sind über eine stattliche Holzterrasse miteinander verbunden. Der Zugang erfolgte ursprünglich über ein gerahmtes Portal unmittelbar von der neuen Straße aus.

Das denkmalgeschützte vordere Gebäude wurde im Jahr 2013 durch einen Wasserschaden stark beschädigt und muss saniert und für die neue Nutzung brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Im Jahre 2009 wurde eine erste Machbarkeitsstudie für die Umnutzung des Areals für ein Kinder- und Familienzentrum erstellt, bei dem die Bestandsgebäude mit einem dreigeschossigen Verbindungsbau als Grenzbebauung entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze miteinander verbunden werden. Diese Ausführung wäre nur über eine Baulast genehmigungsfähig.

Eine barrierefreie Erschließung beider Gebäude ist wegen der unterschiedlichen Höhenniveaus der Geschossdecken nur über zusätzliche Ausgleichsrampen möglich.

Das Hinterhaus müsste für die Nutzung als Kindertagesstätte ebenfalls brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Eine energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle und der kompletten Gebäudetechnik wäre ebenfalls erforderlich.

An Hand des aktualisierten Raumprogramms vom 05.03.2014 ist zu prüfen, ob es wirtschaftlicher ist, den hinteren Gebäudeteil durch einen Neubau zu ersetzen und mit dem denkmalgeschützten vorderen Bau zu verbinden.

Wegen der Komplexität der Bauaufgabe schlägt die Verwaltung die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung für die Umnutzung des Vorderhauses und Ergänzung eines Neubaukörpers mit Anbindung an den Bestand vor.

### **Baurechtliche Bewertung**

Das Grundstück Neue Straße 62, befindet sich teilweise im Geltungsbereich des übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. 112/4 und teilweise (hinterer Bereich) existiert keine planungsrechtliche Festsetzung. Somit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung im hinteren Bereich des Baugrundstücks - Abbruch und Neubau des Hinterhauses - nach § 34 Abs. 1 BauGB „Einfügen“. Die maximal bauliche Nutzung (Größe, Geschossigkeit,...) eines Neubaus kann sich am jetzigen Bestand orientieren.

Bei dem vorderen Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg. Geplante Veränderungen im Bereich des Gebäudes sind auf der Basis von detaillierten Maßnahmenbeschreibungen möglichst im Vorfeld eines Genehmigungsverfahrens mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Da sich das Gebäude im Eigentum der Stadt Ludwigsburg befindet, ist die für die Genehmigung/Zustimmung zuständige Denkmalschutzbehörde das Regierungspräsidium, Referat 21.

Die bestehende eingeschossige Grenzbebauung ist nicht durch Abstandsbaulast gesichert, somit sind bei einer Aufstockung bzw. einer Neubebauung die Abstandsflächen nach § 5 Landesbauordnung einzuhalten.

### **Grünfläche**

Die derzeit verpachteten Grünflächen werden in die Freiflächenplanung des Kinder- und Familienzentrums einbezogen.

### **Zu 6) Vergabe von Planungsleistungen**

Bedingt durch die Größe der Baumaßnahme und der im Jahr 2013 angepassten HOAI ergeben sich Honorarsummen, die eine europaweite Vergabe der Planungsleistungen bedingen. Ab dem 01.01.2014 gilt für die Vergabe von öffentlichen Dienstleistungsaufträgen ein Schwellenwert von 207.000€. Daher ist der Planungsauftrag innerhalb eines VOF-Verfahrens zu ermitteln. Dieser kann im Nachgang an eine Mehrfachbeauftragung oder eines Realisierungswettbewerbs mit den Preisträgern durchgeführt werden.

Die Verwaltung schlägt die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung mit den folgenden fünf Planungsbüros vor:

- 1) Freivogel-Architekten, Ludwigsburg
- 2) Franke Seiffert Architekten, Stuttgart
- 3) kaestle&ocker Architekten bda, Stuttgart
- 4) Schaugg Architekten, Stuttgart
- 5) Bernd Zimmermann Architekten, Ludwigsburg

### **Möglicher Zeitablauf:**

- Beschluss des Raumprogramms des Kinder- und Familienzentrums 03/2014
- Auslobung Mehrfachbeauftragung 05/2014
- Abgabe der Wettbewerbsergebnisse 07/2014
- Ergebnis /Entscheidung 09/2014
- Planungsphase ca. 10-12 Monate bis Baubeginn
- möglicher Baubeginn 09/2015
- mögliche Inbetriebnahme 09/2017

## Mit der Entscheidung verbundene weitere Konsequenzen für das Betreuungsangebot 0-6,5

Bereits in der Vorlage 025/14 wurde deutlich, dass am Standort Neue Straße maximal fünf Gruppen realisiert werden können.

Um den darüber hinaus gehenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu decken, ist eine Erweiterung der Kath. Kindertageseinrichtung, Landäcker Straße um zwei bis drei Gruppen (1-2 Gruppen 0-3 und 1 Gruppe 3-6,5) erforderlich. Die städtische Kindertageseinrichtung Häslenweg wird solange weiter betrieben, wie Nachfrage besteht. Aus heutiger Sicht wird das frühestens ab dem Jahr 2020 möglich sein. Erst danach kann das Objekt verwertet werden.

### Versorgungssituation nach Umsetzung der Maßnahmen:

Kindertageseinrichtung	2014		2017		2020	
	0-3	3-6,5	0-3	3-6,5	0-3	3-6,5
Kath. Kindertageseinrichtung, Landäcker Straße		50 Plätze			10-20	70
Städt. Kinder- und Familienzentrum, Neue Straße			20 Plätze	70 Plätze	20 Plätze	70
Städt. Kindertageseinrichtung Schwarzwaldstr. / Kinderhaus Violetta	5 Plätze	49 Plätze	5 Plätze	49 Plätze	5 Plätze	49
Kindernest, Schwarzwaldstr.	9 Plätze		9 Plätze		9 Plätze	
Städt. Kindertageseinrichtung, Häslenweg	10 Plätze	68 Plätze	10 Plätze	68 Plätze	(10 Plätze)	(68 Plätze)
Gesamtangebot der Plätze	24 Plätze	167 Plätze	44 Plätze	187 Plätze	44-54 Plätze (54-64 Plätze)	189 Plätze (257 Plätze)

Tab. 1: Versorgungssituation nach Umsetzung der Maßnahmen

Der weitere Bedarf im Bereich 0-3 (Soll 73 Plätze) wird über die Kindertagespflege oder über die Gesamtstadtversorgung abgedeckt.

### Zu 3) Erweiterung der Kath. Kindertageseinrichtung Landäcker Str.

Die Kath. Kirchengemeinde hat sich per Schreiben vom 03. Februar (siehe Anlage 5) an die Stadtverwaltung gewandt und ihr Interesse an der Erweiterung der Kindertageseinrichtung Landäcker Straße um ein bis zwei Gruppen bekundet. Nach aktueller Information ist der Träger der Einrichtung auch offen für eine Erweiterung um drei Gruppen. Für die weitere Schulentwicklung ist es wichtig, dass bei der Erweiterung der Landäcker Str. nicht auf die öffentliche Fläche zurückgegriffen wird.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Träger Gespräche aufzunehmen und ein Raumprogramm für die Erweiterung zu entwickeln.

Der Träger der Kath. Kindertageseinrichtung Landäcker Str. erhält für die Planung der Erweiterung um bis zu drei Gruppen (ein bis zwei Krippengruppen und eine Kindergartengruppe (3-6,5)) bis zur Leistungsphase 3 eine Planungsrate in Höhe von 15.000 € in Form eines Zuschusses. Die Planungskosten werden nach Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurf mit Kostenberechnung) angepasst.

## **Zu 2), 4) und 7) Interimsstandort**

Bis zur Inbetriebnahme des neuen Kinder- und Familienzentrums am Standort Neue Straße ist eine Interimslösung für zwei Kindergartengruppen (3-6) mit bis zu 50 Plätzen erforderlich, um den Bedarf in den Jahren 2015 bis 2017 aufzufangen. Da das neue Kinder- und Familienzentrum in der Neuen Straße realisiert werden soll, entfällt dieser Standort für eine Interimslösung. Mit Schreiben vom 03. Februar 2014 (siehe Anlage 5) hat die Kath. Kirchengemeinde Neckarweihingen mitgeteilt, dass ihre Räume in der Landäcker Straße nicht zur Verfügung stehen. Somit scheidet auch dieser Standort für eine Interimslösung aus.

Die Verwaltung wird daher beauftragt zu prüfen, ob ein Interimsstandort im Bereich der Städt. Kindertageseinrichtung, Schwarzwaldstr. 47 realisiert werden kann und welche Kosten damit verbunden sind. Maßgeblich für die Vorprüfung ist das beiliegende Raumprogramm (Anlage 6).

## **Finanzierung und Zuschüsse Kinder- und Familienzentrum**

Für den Neubau des Kinder- und Familienzentrums in Neckarweihingen sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport unter der Produktgruppe „7948 Allgemeine Investitionen TH 48“, unter dem Investitionsauftrag „779480100017 Sanierung und Neubau Schulen, Kindertageseinrichtungen, Sportstätten“ Planungsmittel eingestellt. Die Mittel in Höhe von 260.000 EUR für das Jahr 2014 sind auskömmlich. (siehe Haushalt 2014, Seite 162)

Die Finanzierung der Baumaßnahme steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Haushalt 2015 ff.

Gemäß Projektfahrplan werden die Bauausgaben nach abgeschlossener Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) im Zuge der Haushaltsplanungen angemeldet. Die Mittel für Freianlagen und Ausstattung/loses Mobiliar sowie Sach- und Personalkosten sowie mögliche Zuschüsse werden im Zuge der Entwurfsplanung von den zuständigen Fachbereichen ermittelt und im Zusammenhang mit dem Entwurfsbeschluss (Architekt und Technik) im Folgekostenblatt dargestellt. . Eine abschließende Entscheidung wird vom Gemeinderat auf der Basis belastbarer Kostenberechnungen mit dem Entwurfs- und Baubeschluss getroffen.

Die Förderfähigkeit des Projektes wird im Rahmen der Planung geprüft.

## **Finanzierung der Erweiterung Landäcker Straße**

Die Planungsrate für die Erweiterung der Landäcker Straße in Höhe von 15.000 € wird über den Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport unter der Produktgruppe 36500101 „Kindertageseinrichtungen 0-6,5 Jährige“ unter dem Programm Ausbau nichtstädtischer Kitas A365011001 finanziert.

Abschließende Entscheidungen werden vom Gemeinderat auf der Basis belastbarer Kostenberechnungen getroffen.

## **Finanzierung Interimsstandort Schwarzwaldstraße 47**

Die Mittel für die noch zu planende Interimslösung im Bereich der Kindertagesstätte Schwarzwaldstraße 47 werden außerplanmäßig über den Deckungsring Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft bereitgestellt.

### **Unterschriften:**

**i.V. Wolfgang Fröhlich**

**Mathias Weißer**

**Verteiler: DI, DII, DIII, FB10, 20, 60, 61, 65, 67, Referat NSE, WBL, Stadtteilausschuss Neckarweihingen)**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt EUR		
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt Dez II		Produktgruppe 7948		
ErgHH: Ertrags- /Aufwandsart		-		
FinHH: Ein- /Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		779480100017 San. U. Neubau Schulen, Kitas, Sportst.		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			wird angelegt	wird angelegt
<b>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erledigt?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja, vergleiche Beilage		<input checked="" type="checkbox"/> Nicht erforderlich		