



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 403/15**

Federführung:  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:  
Gabriele Barnert  
Michael Hüttig

Datum:  
16.11.2015

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	03.12.2015	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	08.12.2015	ÖFFENTLICH

Betreff: Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen, Neue Straße 62  
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

**Bezug:**

- Vorl.-Nr. 422/15 Städtebauliche Erneuerungsverfahren in Ludwigsburg
- Mündlicher Bericht nach LPH 2 vom 22./24.09.2015
- Vorl.-Nr. 091/15 Vergabe Planungsleistungen (Tragwerksplanung, Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- Vorl.-Nr. 017/15 Vergabe Planungsleistungen Architektur
- Vorl.-Nr. 084/14 Grundsatzbeschluss, Standort, Raumprogramm, Art der Vergabe der Planungsleistungen

**Anlagen:**

- Entwurfsplanung vom 11.11.2015
- Kostenübersicht vom 16.11.2015
- Folgekostenblatt

### Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und den Bau des Kinder- und Familienzentrums Neckarweihingen, Neue Straße 62, auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 16.11.2015 mit **Projektkosten** von rd. 8,35 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700).
- 2.1 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die Architektur ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro Bernd Zimmermann aus 71636 Ludwigsburg wird zugestimmt.
- 2.2 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Ingenieurbüro Büro Zeeh, Schreyer und Partner aus 71642 Ludwigsburg wird zugestimmt.
- 2.3 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für Elektrotechnik (ELT) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Ingenieurbüro Schwarz aus 70188 Stuttgart wird zugestimmt.

- 2.4 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die Tragwerksplanung ab LPH 4 bis 8 auf Basis der Kostenberechnung an das Ingenieurbüro Helber + Ruff aus 71640 Ludwigsburg wird zugestimmt.
- 2.5 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die Freianlagenplanung ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro Mundsinger + Hans aus 70599 Stuttgart wird zugestimmt.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### Chronologie

Der Gemeinderat hat am 02.04.2014 den Grundsatzbeschluss für das Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen am Standort des ehemaligen Schulgebäudes an der Neuen Straße 62 gefasst (Vorl.-Nr. 084/14).

Auf Basis des durch den Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales am 18.03.2014 beschlossenen Raumprogramms wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Vergabe der Planungsleistungen an den 1. Preisträger Bernd Zimmermann Architekten hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 12.02.2015 zugestimmt (Vorl.-Nr. 017/15).

Mit der Vorl.-Nr. 091/15 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 26.03.2015 der Beauftragung der weiteren Ingenieurleistungen für die Technische Gebäudeausrüstung und der Tragwerksplanung zugestimmt.

Am 22.09.2015 wurde die Vorplanung im Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales und am 24.09.2015 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt präsentiert.

### Bauliche Konzeption

Auf dem ehemaligen Gelände der Grundschule wird das neue Kinder- und Familienzentrum an der Neuen Straße 62, Neckarweihingen, entstehen. Die Konzeption sieht den Erhalt und Umnutzung des denkmalgeschützten alten Schulhauses mit einem Erweiterungsbau vor, der nach Rückbau des Hinterhauses im Hof platziert wird.

Alt- und Neubau werden über einen zweigeschossigen Glasbau verbunden und bilden einen dreiseitig umbauten Hofbereich, der als Freifläche für die Krippengruppen genutzt wird. Der Eingang zur Kindertageseinrichtung erfolgt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze über einen gleichmäßig ansteigenden Weg zum zweigeschossigen massiven Neubauteil. Der Foyerbereich der Einrichtung ist großzügig angelegt. Die Treppenanlage verbindet Erd- und Obergeschoss und bietet den Kindern zusätzliche Aufenthaltsqualität. Die direkte Anbindung des Leitungsbüros an den Eingangsbereich ermöglicht es, eine zentrale Anlaufstelle anzubieten.

Als Zugang zum Familienzentrum, der im Erdgeschoss des Altbaus angeordnet ist, wird der historische Haupteingang des Baudenkmals revitalisiert. Zur Schaffung einer neuen Freitreppe und der Anordnung von fünf baurechtlich erforderlichen PKW-Stellplätzen werden die entlang der Neuen Straße vorhandenen Betonstützmauern und Hochbeete entfernt. Die Veranstaltungsräume des Familienzentrums sind von der Kindertagesstätte abtrennbar und deshalb auch für Veranstaltungen außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte gut nutzbar.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt störungsfrei durch den historisch vorhandenen Zugang an der Südfassade zum Untergeschoss des Bestandsgebäudes. Zur barrierefreien Erschließung des Kinder- und Familienzentrums wird auf der historischen Nordfassade ein neuer Zugang zum Untergeschoss geschaffen. Von hier aus besteht der direkte Zugang zu dem in den Altbau

integrierten Aufzug, der alle vier Geschosse miteinander verbindet und, mit Ausnahme der ehemaligen Wohnung, das ganze Haus barrierefrei erschließt.

Im Untergeschoss des Altbaus sind neben der Küche und den dazugehörigen Nebenräumen weitere Lager- und Technikflächen angeordnet. Auf dem gesamten Obergeschoss von Alt- und Neubau sind die Bildungsräume für die Kinder über drei Jahren angeordnet. Die Räume sind gut gestaltet und erfüllen die pädagogischen Vorgaben. Im Dachgeschoss des Bestandsbaus befinden sich die Verwaltungs- und Mitarbeiteräume der Einrichtung.

Am denkmalgeschützten Altbau sind energetische Einzelmaßnahmen, wie Dämmung der obersten Geschosdecke und Dämmung der Heizkörpernischen geplant. Die neuen wärmeschutzverglasten Fenster werden entsprechend der historischen Teilung und nach Abstimmung mit dem Denkmalamt gefertigt. Der Neubau ist in Massivbauweise mit Klinkerfassade konstruiert und nimmt so Bezug auf das historische Haupthaus.

Für den Neubau wird entsprechend des Beschlusses von 2012 (Vorl.-Nr. 034/12) ein energetisches Niveau in „Anlehnung an Passivhausbauweise“ angestrebt. Dementsprechend ist ein hoher Dämmstandard von Bodenplatte, Außenfassade und Dachfläche vorgesehen. Die Fenster sind in 3-fach-Verglasung vorgesehen. Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage angeordnet, die zusammen mit dem BHKW den Eigenstrombedarf abdeckt. Die geplante LED- Beleuchtung wird tageslichtabhängig geschaltet. Zur Sicherstellung des erforderlichen, hygienischen Mindestluftwechsels ist im Neubau und in den Veranstaltungsräumen, dem Speisesaal sowie in der Küche und den Sanitärbereichen des Altbaus eine mechanische Be- und Entlüftung geplant, die bedarfsgerecht – zeitlich und nach Luftqualität – gesteuert werden kann. Die Maßnahmen sind entsprechend der Vorgaben der EnEV-2014 und dem EEWärmegesetz ausgelegt.

### Außenanlagenplanung

Die Entflechtung der Erschließung und der Außenspielflächen ist aus pädagogischer Sicht ein wesentliches und positives Merkmal der Konzeption. Im Außenbereich entstehen zwei räumlich getrennte Freibereiche für die Krippen- und Kindergartenkinder. Die Trennung der Erschließung von den beiden Freibereichen ermöglicht es, dass die Kinder ungestört und ungehindert den Außenbereich nutzen können. Sowohl die Krippen- als auch die Kindergartenkinder haben jeweils einen direkten Zugang in den Garten.

Vor dem Kinder- und Familienzentrum wird ein kleiner Platz unter Bäumen mit Bänken zum Warten und Verweilen angelegt. Die Zufahrt für Pflegefahrzeuge erfolgt von der Neuen Straße aus. Ein zentraler Entsorgungsbereich (Müll) wird an der südlichen Grundstücksgrenze angelegt.

Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von knapp 10 Metern auf. Diese Topographie führt zu einer Terrassierung der Spielflächen in zwei Hauptebenen und mehrere kleine Zwischenebenen. Die beiden Hauptebenen sind durch einen geschwungenen Weg miteinander verbunden.

Die obere Ebene, auf der sich der größte Spielbereich mit Schaukel, großer Rasenfläche, Spielgerät und der bestehenden alten Linde befindet, ist für die Kinder über drei Jahre konzipiert. Vom Gebäude aus zu erreichen ist dieser Spielbereich über das „grüne Zimmer“ – eine überdachte Übergangszone von Innen nach Außen.

Auf der unteren Spielebene zwischen dem Alt- und Neubau befindet sich der U3-Bereich mit einem Wasser- und Sandspielbereich. Etwas versetzt wird ein terrassenartiger Gemüse- und Beerengarten angelegt.

Als verbindende Spielterrassen zwischen den beiden Spielebenen wird es einen Wasserspielbereich mit Bachlauf geben.

Die abfallende Böschung zu den Fenstern des Erdgeschosses des Neubaus wird befestigt ausgeführt, damit diese witterungsunabhängig bespielbar ist. Zusätzlich wird hierdurch der Pflegeaufwand reduziert.

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von knapp 3.000 m<sup>2</sup>. Die zu bearbeitende Außenfläche beträgt rd. 2.100 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der Gebäude- und Erschließungsflächen wie Stellplätze und Eingangsbereiche verbleiben ca. 1.500 m<sup>2</sup> für die Freispielbereiche der 90 Kinder.

Der Bearbeitungsumfang der Außenanlagen ist in erster Linie der Topografie geschuldet. Da auf drei Seiten des Grundstücks das Gelände an den Bestand angepasst werden muss und dies nur konstruktiv mit Mauern, Abtreppungen, Rampen und Böschungen möglich ist, entstehen hier im Vergleich zu einem ebenen Gelände zusätzliche Aufwendungen. Sämtliche Spielgeräte werden unter Mitwirkung der Erzieherinnen und den Kindern sowohl entwickelt, individuell gefertigt als auch an die topografischen Besonderheiten angepasst.

## **Zu 1. Projektbeschluss**

Auf Initiative des städtischen Controllings wurde in der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe BIC (Bauinvestitionscontrolling) eine neue Projektverfügung erarbeitet.

Diese Verfügung sieht ab Projektstart eine Gesamtplanung mit allen am Bau beteiligten Fachdisziplinen vor, um frühzeitig eine **Gesamtkostenplanung** mit abgestimmten Schnittstellen zu erhalten.

Seit September 2015 wird daher in den zuständigen Gremien nach abgeschlossener Vorplanung über die geschätzten **Projektkosten** mündlich berichtet.

Zum Entwurfs- und Baubeschluss, der gemäß Projektfahrplan (Vorl.-Nr. 631/12) nach abgeschlossener Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erfolgt, werden alle für das Gesamtprojekt erforderlichen Kostengruppen (KG 200-700) benannt.

Innerhalb dieser **Projektkosten** sind neben den Baukosten auch die Kosten für die Außenanlagen, loses Mobiliar sowie Ausstattung, wie z.B. pädagogisches Material enthalten. Der **Projektbeschluss** erfolgt zuzüglich der gemäß Vorl.-Nr. 405/11 vereinbarten Zuschläge für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung.

Die Gesamtkoordination der Baumaßnahme erfolgt ab Grundsatzbeschluss durch den zuständigen Projektleiter/-in des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Entsprechend der neuen Vorgehensweise wurde die Baumaßnahme für das Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen geplant. Der mündliche Bericht zum Stand der Vorplanung mit Kostenschätzung wurde am 22.09.2015 im Ausschuss für Bildung, Sport, und Soziales und am 24.09.2015 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt präsentiert.

Innerhalb des darauffolgenden Prozesses wurden die Planungen der einzelnen Fachdisziplinen konkretisiert und bei den Hochbaumaßnahmen alternative bautechnische Ausführungen untersucht.

Durch Änderung der Deckenkonstruktionen des Neubauteils und Vereinfachung der Oberlichter des Neubaus konnte der Kostenansatz der KG 300 optimiert werden.

Gegenüber der Kostenschätzung werden die Kosten für pädagogisches Material sowie weitere Ausstattung etc. in Höhe von 115.000 EUR mit in den Gesamtkostenrahmen aufgenommen.

Die **Gesamtprojektkosten** von rd. 8,35 Mio. EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), inklusive 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt

---

Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen, Neue Straße 62

zusammen:

- Hochbaumaßnahmen Abbruch	430.000 EUR
- Hochbaumaßnahmen Alt- und Neubau	6.630.000 EUR
- Außenanlagen	921.000 EUR
- Ausstattung/loses Mobiliar	254.000 EUR
- Ausstattung/pädagogisches Material	115.000 EUR

Die Aufschlüsselung getrennt nach Abbruch, Neubau und Bestandsbau, nach Kostengruppen und nach Gewerken ist dem beiliegendem Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage).

### Kostenkennwerte Hochbau

Für die KG 300 + 400 liegen die Kosten für Neu- und Bestandsbau bei rd. 4.390.000 EUR brutto. Bei einer Bruttogrundfläche von 2.320m<sup>2</sup> und Umbauten Raum von 8.583 m<sup>3</sup> ergeben sich folgende Mittelwerte:

- 1.892 EUR brutto/m<sup>2</sup> BGF
- 511 EUR brutto/m<sup>3</sup> BRI

Der Vergleichswert realisierter Kindertageseinrichtungen (nicht unterkellert) liegt im Bundesdurchschnitt (1.Quartal 2015) zwischen 1.421 und 1.999 EUR – also im Mittel bei 1.797 EUR pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und je m<sup>3</sup> Umbauten Raum zwischen 374 und 510 EUR brutto.

## **Zu 2. Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen**

### **zu 2.1 bis 2.5 Beauftragung der Ingenieurleistungen für die weiteren Leistungsphasen**

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung angepasst. Gemäß Projektfahrplan erfolgt anschließend die Beauftragung der weiteren Planungsstufen an die bereits beauftragten Ingenieurbüros.

#### Hinweis:

*Die Beauftragung aller Planungsleistungen erfolgt entsprechend des Projektfahrplans stufenweise.  
Stufe I: Leistungsphase 1 - 3 / Stufe II: Leistungsphase 4 - 7 / Stufe III: Leistungsphase 8 / Stufe IV: Leistungsphase 9*

*Die Gesamtkoordination erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.*

## **Termine**

- Entwurfs- und Baubeschluss: Dezember 2015
- Baugesuch: bis Ende 2015
- Baubeginn: ca. September 2016
- Bauphase ca. 18 Monate: bis Anfang 2018
- Fertigstellung Außenanlagen: bis Sommer 2018
- voraussichtliche Inbetriebnahme: Frühjahr 2018

Die Genehmigungsplanung soll Ende 2015 beim Bürgerbüro Bauen eingereicht werden. Anschließend erfolgen Ausführungsplanung und Ausschreibungen. Die Vergabe des 1. Ausschreibungspaketes soll vor der Sommerpause 2016 erfolgen.

Der Baubeginn ist im Sommer 2016 mit dem Abbruch des hinteren Bestandsbaus geplant. Einen reibungslosen Genehmigungs- und Ausführungsverlauf vorausgesetzt, kann die Hochbaumaßnahme bis Anfang 2018 fertig gestellt werden. Die Arbeiten im Bereich der Außenanlagen können in Abhängigkeit des Baufortschritts des Hochbaus im Herbst 2017 nur zum Teil begonnen werden. Witterungsbedingt können die Arbeiten an den Außenanlagen erst im Frühjahr 2018 fortgesetzt werden, daher ist von einem Fertigstellungstermin der Außenanlagen bis Sommer 2018 auszugehen.

## **Finanzierung**

Für den Neubau des Kinder- und Familienzentrums in Neckarweihingen sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport unter der Produktgruppe „36500101 Kindertageseinrichtungen 0-6 Jährige“, unter dem Investitionsauftrag „736501111007 Neubau Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen“ Planungsmittel eingestellt. Die Mittel in Höhe von 80.000 EUR für das Jahr 2015 sind auskömmlich (siehe Haushaltsplan 2015, Seite 230). Zum Haushalts- und Finanzplan 2016 ff. wurden die Schätzkosten angemeldet. Die Projektkosten sind im Folgekostenblatt mit dem benötigten Mittelabfluss eingetragen. Die Kosten für pädagogisches Material werden über den Ergebnishaushalt des Fachbereichs Bildung und Familie finanziert.

## **Zuschüsse**

Die Bundesrepublik Deutschland hat am 5. Oktober 2015 den Förderaufruf zum neuen Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ gestartet. In dem Programm werden 100 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Zwischen 2016 und 2018 sollen investive Projekte mit besonderer Wirkung für die soziale Integration und / oder zum Klimaschutz gefördert werden. Bei einer Aufnahme können bis zu 45 % der förderfähigen Projektkosten bezuschusst werden. Zur Erlangung der Fördermittel muss die Maßnahme bis 31.12.2018 baulich durchgeführt und die Finanzierung sichergestellt sein.

Es wird eine zweigleisige Bewerbung zu Förderprogrammen verfolgt:

Sollte im Februar 2016 keine Aufnahme in o.g. Programm erfolgen, werden die Anträge - vergleichbar zum Bauvorhaben Kinder- und Familienzentrum Poppenweiler – für die Förderprogramme „Ausbau Kleinkindbetreuung“ sowie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“ gestellt.

Im Haushalts- und Finanzplan 2016 ff. wurde pauschal eine Mindestfördersumme von 318.000 EUR aufgenommen. Für die Kleinkindbetreuung wurden 248.000 EUR für 20 U3-Plätze und 70.000 EUR für die Förderung energetischer Einzelmaßnahmen angesetzt.

**Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		8.350.000 EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan DEZ II</b>				
Teilhaushalt TH48		Produktgruppe 36500101- Kindertageseinr. 0-6 Jährige		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen/7810500 Außenanlagen		
Investitionsmaßnahmen		736501111007 Neubau KiFam Neckarweihingen		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900212	42110000		78710000 78710500 78710600	736501111007

Verteiler: DI, DII, DIII, FB10, 14, 20, 48, 60, 61, 65, 67, Referat NSE, BIC-VS