



Protokollauszug zum AUSSCHUSS FÜR BAUEN, TECHNIK UND UMWELT

am Donnerstag, 24.09.2015, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen - mündlicher Bericht nach Leistungsphase 2

Beratungsverlauf:

Vor Einstieg in die Tagesordnung begrüßt BM **Ilk** Frau Schmidtgen als neue Leiterin des Fachbereichs Tiefbau und Grünflächen und erläutert dann die in der Sommerpause entwickelte Projektorganisation, die für mehr Transparenz im Bereich der Baukosten sorgen solle. Demnach gäbe es für die anstehenden Bauprojekte künftig nur noch einen Beschluss zur Planung, den Kosten und den Terminen, bei dem dann aber alle Kosten offengelegt würden. Die Verantwortung für die Teilbereiche Hochbau, Tiefbau und Außenanlagen sowie Mobiliar liege nach wie vor bei den entsprechenden Fachbereichen Die Gesamtprojektleitung übernehme dann aber der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft. Auf Nachfrage aus dem Gremium geht BM **Ilk** noch auf die Darstellung im Haushalt ein.

Anschließend übergibt BM **Ilk** das Wort an Frau **Barnert** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) die anhand einer Präsentation den mündlichen Bericht nach Leistungsphase 2 zum Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen (KiFaZ) abgibt. Entsprechend den von BM **Ilk** angekündigten Neuerungen würden hierbei erstmals die Gesamtkosten der Kostenberechnung nach Leistungsphase 2 und nicht ausschließlich die Hochbaukosten genannt. Frau **Barnert** erläutert die baulichen Maßnahmen, die am KiFaZ durchgeführt würden und zeigt hierzu Aufnahme des Ist-Zustandes sowie einen Lageplan. Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis seien in verschiedenen Bereichen Optimierungen vorgenommen worden wie zum Beispiel das Integrieren des Aufzuges in das Gebäude, die Reduzierung der Flurbreiten im Neubau und weiterer Flächenoptimierungen. Anschließend zeigt Frau **Barnert** die Grundrisse der einzelnen Geschosse, sowohl des denkmalgeschützten Altbaus als auch des Neubaus, und erläutert die künftige Nutzung. Anhand der von ihr gezeigten Ansichten und vor allem Schnitte lasse sich die barrierefreie Erschließung erkennen. Mit Ausnahme des Beratungs- und Pausenraums seien die Gebäude barrierefrei. In energetischer Hinsicht werde der Altbau denkmalgerecht saniert und für den Neubau werde ein energetischer Standard in Anlehnung an den Passivhausstandard angestrebt. Abschließend geht Frau **Barnert** auf die Kostenübersicht ein, die erstmals für das Gesamtprojekt vorgestellt würden und sich auf insgesamt 8.335.000 Euro beliefen, zuzüglich der Kosten für pädagogisches Material, Spielsachen, Geschirr etc. in Höhe von nachrichtlich 115.000 Euro. In diesem Zusammenhang nennt sie außerdem die Fördermöglichkeiten zur Finanzierung des Projektes sowie die vorgesehene Terminierung.

Anschließend an diesen Bericht erfolgt die Vorstellung der Planung der Außenanlagen durch Frau **Preußner** (FB Tiefbau und Grünflächen). Dabei habe der Höhenentwicklung ein besonderes Augenmerk gegolten, da sich die Höhen im Gelände zwischen 0 und plus 7 Metern bewegten, was besondere Maßnahmen erforderlich mache. Anhand des Vorentwurfs erläutert sie das Nutzungskonzept der Freiflächen, das neben Stellplätzen, Zufahrtsbereich, Hauptzugang, Müllsammelplätze und Fahrradstellplätzen vor allem Spielflächen mit insgesamt rund 15 qm pro Kind böten.

In der durch BM **Ilk** eröffneten Aussprache bedankt sich Stadträtin Dr. **Knoß** für die Vorstellung der gelungenen Planung und erkundigt sich, wo denn nun anstatt im Dachgeschoss die Schlafmöglichkeiten der Kinder untergebracht seien und ob die Außenanlage des U3-Bereichs durch einen Zaun geschützt würden.

Stadtrat **Juraneck** spricht von einem sehr schönen Entwurf, der seit dem Wettbewerb noch verbessert worden sei und nun eine Einheit darstelle. Die Darstellung der Gesamtkosten des Projektes halte er für den richtigen Weg, zumal dies deutlich mache, wie groß das Investitionsvolumen tatsächlich sei. Er bedaure einzig, dass es relativ lange gedauert habe, das Projekt auf den Weg zu bringen, sehe jetzt aber keine Möglichkeit mehr, die Umsetzung zu beschleunigen.

Stadtrat **Braumann** lobt die gute Weiterentwicklung der Planung aus dem Wettbewerb und fragt nach, ob die heute genannten Gesamtkosten dem in der Prioritätenliste veranschlagten Kostenrahmen entsprächen.

Grundsätzlich begrüße auch sie die Planung, so Stadträtin **Liepins**. Sorgen machten ihr die geringe Anzahl an Stellplätzen. Dies würde sicherlich zu Problemen führen, deshalb wolle sie wissen, ob die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen reservierte Stellplätze hätten.

Frau **Barnert** steigt in die Beantwortung der Fragen aus der ersten Runde ein und zeigt auf, wie durch gewisse Umplanungen gegenüber dem Siegerentwurf mehr Platz innerhalb der Gebäudehülle gewonnen wurde und wohin dadurch der Schlafbereich verlegt werden konnte. Mit den ausgewiesenen 5 Stellplätzen sei der baurechtlich erforderliche Nachweis erbracht. Ein Nutzungskonzept müsse jedoch noch vom Fachbereich Bildung und Familie erarbeitet werden. Was den Kostenvergleich mit der Prioritätenliste angehe, so macht sie deutlich, dass dieser nur eine ganz grobe Schätzung zu Grunde gelegen habe, die weder Rückbau, Außenanlagen noch Ausstattung berücksichtigt habe und deshalb bei 5 bis 6 Mio. Euro gelegen habe und damit unterhalb der heute vorgestellten Gesamtkosten von rund 8,3 Mio. Euro.

Frau **Preußner** bestätigt die Aussage von Frau Barnert hinsichtlich der Stellplätze und erklärt dann, dass zum Schutz der Kinder eine Umzäunung der Außenanlagen vorgesehen sei. Sicherheit für die Kinder im Außenbereich würde außerdem dadurch geschaffen, dass die Müllfahrzeuge aufgrund des Standortes der Mülleimer nicht ins Gelände hinein fahren müssten und die für die Pflegemaßnahmen notwendigen Fahrzeuge nur außerhalb der Betriebszeiten auf dem Grundstück eingesetzt würden. Besonders die Außenanlage im U3-Bereich sei so gestaltet, dass sie gut zu beaufsichtigen sei.

In einer nächsten Runde erkundigt sich Stadtrat **Rothacker** nach den zu erwartenden Folge- und Unterhaltskosten der Einrichtung im Vergleich zur Einrichtung in Grünbühl.

Die Außenanlagen seien sehr ansprechend, bestätigt Stadtrat **Link**. Allerdings vermisse er Unterstellplätze für Kinderwagen. Die Gesamtkosten für die Maßnahme erschienen ihm sehr hoch, weshalb er hoffe, dass die Ausschreibung günstigere Ergebnisse erziele.

Mit der heutigen Sitzung sei zum ersten Mal eine greifbare Kostengröße genannt worden, bemerkt Stadtrat **Noz**. Insofern wäre es richtig, erst jetzt aufgrund einer Vorlage in den Fraktionen über die Grundsatzentscheidung zu beraten. Schließlich, so gibt er zu bedenken, gebe es nach

dieser Entscheidung im Gemeinderat praktisch kein Zurück mehr. Deshalb sei es wichtig zu überlegen, ob dem Gemeinderat die Maßnahme 2 Mio. Euro mehr als die 6 Mio. Euro aus der Prioritätenliste wert sei. Diese Frage stelle sich für ihn grundsätzlich und nicht nur für diese Projekt. Deshalb müsse es für den Gemeinderat eine Möglichkeit geben, ein Projekt zu stoppen, bevor zu viel Zeit in die Planung investiert worden sei.

Die Planung sei sehr schön, unterstreicht Stadträtin **Burkhardt** und richtet ihr Lob besonders an den Fachbereich für Grünplanung, der die Aufgabe trotz der schwierigen topographischen Verhältnisse gut gemeistert habe. Natürlich würde dies die Planung auch entsprechend teuer machen. Genau wie Stadtrat Noz wünsche auch sie sich nun eine schriftliche Vorlage, die den gesamten Umfang der Maßnahme einschließlich der Kosten darlege.

Stadtrat **Seybold** stellt fest, dass die Neuerung der Gesamtkostendarstellung bei dieser Maßnahme zum ersten Mal praktiziert und von ihm auch für die Zukunft befürwortet werde.

Die Abweichung in den Kostenschätzungen seien laut Herrn **Kiedaisch** (FB Finanzen) einfach zu erklären. In der ersten Schätzung zur Erstellung der Prioritätenliste seien ausschließlich die Kosten des Hochbaus erfasst. Die heute dargelegte Kostenübersicht enthalte aber, wie auch bereits von Frau Barnert erwähnt, zusätzlich die Kosten für den Abbruch sowie das Inventar und die Außenanlagen. Die Folge- und Unterhaltskosten für das KiFaz in Neckarweihingen seien aufgrund der mit dem Kinderhaus in Grünbühl-Sonnenberg vergleichbaren Größe auch in ähnlicher Größenordnung zu erwarten. Die geordnete schriftliche Vorlage zur Projektplanung einschließlich der Darstellung der Kosten würde selbstverständlich zum Baubeschluss vorgelegt.

Zu den von Stadtrat **Noz** vorgetragenen Bedenken versichert Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) dass die Planung nicht präsentiert worden wäre, wenn zu befürchten stünde, dass es kostenmäßig aus dem Ruder laufe. Auf jeden Fall aber habe der Gemeinderat immer die Möglichkeit einen entsprechenden Antrag zu stellen, um ein Projekt zu stoppen.

Nachdem die Kostenübersicht nun auch die Abbruchkosten enthalte, sei die Erhöhung nachzuvollziehen, so Stadtrat **Lettrari**.

Stadtrat **Remmele** betont, dass die Kosten abhängig seien vom Standard der Einrichtung, der unbedingt realistisch geplant werden müsse.

Seiner Auffassung nach habe die Planung seit dem Wettbewerb deutlich gewonnen, betont Stadtrat **Juranek**. Natürlich sei das Projekt aber auch sehr teuer. Er überlege deshalb, ob vielleicht aufgrund von Alternativausschreibungen Kosten eingespart werden könnten.

Für Herrn **Springer** (Bauinvestitionscontrolling) sei es das erste Projekt, das er als Controller von Anfang an mitbegleite. Seiner Einschätzung nach sei die Maßnahme in einem mittleren bis oberen Standard geplant, vor allem in energetischer Hinsicht. Dies entspreche den Vorgaben aus dem Wettbewerb und den früheren Beschlüssen des Gemeinderates. Die nun fortgeschriebene Planung setze dies sehr gut um und die Kosten dafür seien durchaus im Rahmen. Es werde aber sicherlich versucht werden, in den weiteren Leistungsphasen Kosten einzusparen. Eine alternative Ausschreibung sei jedoch immer nur bedingt möglich und deshalb immer mit der Frage verbunden, wie weit tatsächlich vom Wettbewerbsergebnis abgewichen werden solle.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen schließt BM **Iik** diesen Tagesordnungspunkt.

Beratungsverlauf:

Über den aktuellen Stand des Projekts „Kindertageseinrichtung Stammheimer Straße“ nach der Leistungsphase 2 berichtet Frau **Barnert** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) anhand einer Präsentation, die unter anderem den Lageplan sowie einige Fotos vom Bestand enthält. Sie stellt die Flächengröße von Altbau und Neubau gegenüber und erläutert die Grundrisse der einzelnen Geschosse und damit die spätere Nutzung. Eine Besonderheit sei die nutzbare Dachfläche des Anbaus, die dafür Sorge, dass keine wertvollen Spielflächen verloren gingen. Bei der Planung sei zu Grunde gelegt worden, was baurechtlich zulässig sei, so dass die Genehmigung keine Hürde darstelle. Die Baumaßnahmen, die im Bestand geplant seien, erfolgten in einem zweiten Schritt. Damit würde dann auch die Aufnahme des Ganztagsbetriebs ermöglicht. Frau Barnert zeigt Ansichten und Schnitte und erläutert schließlich die in energetischer Hinsicht geplanten Maßnahmen, die dazu führten, dass die Vorgaben der EnEV 2014 sogar noch um ca. 30 % unterschritten würden. Die Kostenschätzung für den Neubau einschließlich der Außenanlagen schließe mit rund 1,9 Mio. Euro ab. Darin enthalten seien dann aber auch die Kosten für die Heizungsanlage für Alt- und Neubau sowie die Kosten für die Provisorien, die benötigt würden, um den Betrieb aufrechterhalten zu können. Die am Altbau erforderlichen Sanierungsarbeiten umfassten vor allem den Austausch der Fenster, die Erneuerung der Technik und die Dachdämmung. Eine weitere Position sei der Brandschutz, für den in Abstimmung mit dem Bürgerbüro Bauen ein sinnvoller Kompromiss gefunden worden sei, den sie nachfolgend erläutert. Des Weiteren geht sie auf die Einrichtungen des Interimsbetriebes ein. Diese seien relativ umfangreich aber erforderlich, um während des laufenden Betriebes bauen zu können. Für den Altbau seien insgesamt rund 850.000 Euro veranschlagt. Im Haushaltsplan würden demnach insgesamt 2,75 Mio. Euro eingestellt. Aufgrund der relativ hohen Kosten, der komplexen Baustellenlogistik und dem Nachteil, dass lediglich ein barrierearmer Ausbau der Einrichtung vorgesehen werden kann, habe man innerhalb von Pflugfelden nach alternativen Standorten für einen Neubau gesucht. Hierzu zeigt Frau Barnert ein Schaubild, anhand dessen sie die Kita-Standorte in Pflugfelden aufzeigt. Daraus ergebe sich, dass es sich beim Standort in der Stammheimer Straße um einen strategisch guten und etablierten Standort für die Nutzung als Kindertageseinrichtung handle. Für den Umbau der Stammheimer Straße spräche unter anderem auch, dass damit das Alte Schulhaus, das ortsteilprägend ist, weiterhin genutzt und im Eigentum der Stadt bleibe. Die bestehende Außenspielfläche sei in einem guten Zustand und außerdem würden die Kosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes auch bei einer anderweitigen Nutzung anfallen. Abschließend geht Frau Barnert auf die Terminübersicht ein, die für den Neubau einen Baubeginn Mitte 2016 und eine Inbetriebnahme Ende 2017 vorsehe. Damit könnte dann mit den Maßnahmen im Bestand beim laufenden Betrieb nach der Fertigstellung des Anbaus ab Anfang 2018 bis Ende 2018 gerechnet werden.

Nach Auffassung von Stadtrat **Noz** seien die Kosten für die Sanierung des Altbaus sowie für die Herstellung der Außenanlagen nachvollziehbar. Der Neubau hingegen erscheine ihm viel zu teuer, so dass er hinter dieser Kostenschätzung entweder einen Fehler oder hohe Einsparpotentiale vermute. Da er grundsätzlich für die Umsetzung dieser Maßnahme sei, fordert er, diese Kosten unbedingt noch einmal zu überprüfen.

Wegen der hohen Belastungen, die der Umbau im laufenden Betrieb mit sich bringe, weist Stadträtin **Burkhardt** darauf hin, dass die Eltern unbedingt rechtzeitig informiert werden müssten.

Frau **Barnert** versichert, dass mit dem Träger und der Leitung der Einrichtung vereinbart worden sei, die Eltern zu informieren, sobald der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt sich mit der Maßnahme einverstanden erklärt habe. Was die Kostenhöhe angehe, so seien darin eben auch der Rückbau und die Provisorien enthalten. Hinzu kämen die relativ kleine Baufläche, die wenig

Spielraum lasse sowie die Kosten für die energetische Sanierung. Sie stellt aber in Aussicht, dass die Kosten nach der Entwurfsplanung genauer beziffert werden könnten.

Herr **Weißer** räumt ein, dass die Kosten tatsächlich relativ hoch seien. Aus diesem Grund sei, wie von Frau Barnert erläutert, nach Alternativen gesucht worden um sich nach gründlicher Abwägung aller Faktoren letztendlich doch für den Umbau am Standort Stammheimer Straße zu entscheiden.

BM **Ilk** sagt zu, dass die Aufstellung noch einmal überarbeitet werde um sie dann eventuell etwas transparenter darstellen zu könne. Anschließend schließt er diesen Tagesordnungspunkt.

TOP 3

**Baugebiet Neckarterrasse
Neubau öffentlicher Kinderspielplatz
- Entwurfs- und Baubeschluss**

Vorl.Nr. 325/15

Beschluss:

1. Entwurfs- und Baubeschluss

Die Außenanlagen des öffentlichen Kinderspielplatzes Neckarterrasse werden entsprechend der Entwurfsplanung des beauftragten Planungsbüros Welsner + Welsner, Plochinger Straße 14, 72622 Nürtingen umgesetzt.

Die Gesamtprojektkosten werden in Höhe von gerundet 230.000,-- € genehmigt.

Das Gremium wird dann informiert, wenn die Kosten um mehr als 10% überschritten werden.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

Der Beschluss wird mit 14 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen einstimmig angenommen.

Nicht anwesend: Stadtrat Thomas Lutz (beruflich verhindert)

Ja 14 Nein 0 Enthaltung 0

Beratungsverlauf:

BM **Ilk** verweist auf die Vorl. Nr. 325/15 und übergibt das Wort an Frau **Preußner** (FB Tiefbau und Grünflächen), die einen Rückblick auf das bisherige Verfahren gibt. Demnach sei der ursprüngliche Entwurf zum Neubau des Spielplatzes am 03.04.2014 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt wegen zu hoher Projektkosten abgelehnt worden. Frau Preußner erläutert den nun überarbeiteten Entwurf, bei dem die Kostenschätzung durch die Reduzierung von Bänken

Protokollauszug Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt 24.09.2015

und Holzdecks, den Entfall einer Reckstange und der Überarbeitung einiger Ausführungsdetails sowie der Reduzierung des Risikozuschlages und der Baunebenkosten mit rund 40.000 Euro weniger abschließen. Dies entspreche gegenüber der ursprünglichen Fassung einer Kosteneinsparung von ca. 15 %.

Nachdem Seitens des Gremiums auf eine erneute Detailbeschreibung der Planung verzichtet wird, eröffnet BM **Ilk** die Aussprache.

Stadtrat **Braumann** fragt nach, inwiefern die beiden vorgesehenen Zauntore notwendig seien und überlegt, ob wirklich auf alle nun eingesparten Bänke verzichtet werden könne.

Diesen Zweifel teilt auch Stadträtin Dr. **Knoß**, die davor warnt, zu viele Bänke einzusparen. Zumindest im Sand- und im Kletterbereich sollten ihrer Auffassung nach Sitzgelegenheiten vorhanden sein. Für die Sicherheit der Kinder sei es außerdem wichtig, den Spielplatz gut einzuzäunen

Dieser Spielplatz sei dringend erforderlich und eigentlich auch schon lange überfällig, betont Stadträtin **Burkhardt**. Deshalb bemängelt sie, dass im Verhältnis zu der langen Überarbeitungsphase die erzielten Einsparungen doch eher gering seien. Zumal sie es für falsch halte, ausgerechnet an den Bänken zu sparen. Insgesamt aber sei die Planung gut, wobei es wichtig sei, diese mit den zukünftigen Nutzern abzustimmen. Sie kritisiert, dass die Zeit diesbezüglich nicht besser genutzt worden sei und die Chance zur Bürgerbeteiligung versäumt worden wäre. Dabei wäre nämlich auch deutlich geworden, dass Kinder gar nicht so viele Spielgeräte, sondern viel mehr Freiflächen bräuchten.

Zumindest teilweise stimme Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit** diesen Vorwürfen zu. Sie wundere sich, dass es noch keine Proteste der Anwohner aus dem Baugebiet gebe, weil es mit der Errichtung des Spielplatzes so lange daure. Sie vermutet, dass dies daran liege, dass die Kinder momentan noch in und auf den Erdhügeln der unbebauten Grundstücke Möglichkeiten zum Spielen fänden. Um dieses kreative Spielen zu erhalten, sollten deshalb auch künftig Schaukeln und andere kindgerechte Gerätschaften zur Verfügung gestellt werden. Unter Umständen sei es ja möglich, dies über Patenschaften der Anwohner zu organisieren, wie es auch in andern Kommunen funktioniere.

Die Standorte der Bänke seien bewusst gewählt, erklärt Frau **Preußner**, sagt aber zu, die Frage weiterer Bänke zu prüfen. Die angesprochenen Tore seien aufgrund der direkt angrenzenden Verkehrsflächen unbedingt erforderlich um die Sicherheit der Kinder gewährleisten zu können und trotzdem die Durchwegung der Fläche zu erhalten. Insgesamt vier Zugänge seien notwendig, um alle Bereiche für sich erschließen zu können. Auf die ursprünglich angedachte Bürgerbeteiligung habe schon deshalb verzichtet werden müssen, da es zum Zeitpunkt des Einstiegs in die Planung noch gar keine Anwohner gegeben habe. Stattdessen habe man deshalb die Erfahrungen aus anderen Beteiligungsverfahren herangezogen. Die insgesamt lange Bearbeitungsdauer sei den personellen Engpässen geschuldet.

Die Verzögerung sei für sie trotzdem nicht nachvollziehbar, wirft Stadträtin **Liepins** ein.

Stadtrat **Juraneck** ist sich sicher, dass sich die Einwohner Neckarweihingens auf jeden Fall freuen werden. Die Einsparung an den Bänken halte er ebenfalls für wenig empfehlenswert. Stattdessen schlägt er vor, sich bei der Auswahl des Bodenbelags für eine kostengünstige Lösung zu entscheiden.

Eventuell könnten sich private Spender finden lassen, hofft Stadträtin **Burkhardt** und unterstreicht, dass ihrer Meinung nach bei einem Projekt dieser Größe nicht auf eine Bürgerbeteiligung verzichtet werden dürfe.

BM **Ilk** räumt ein, dass die Beteiligung der Bürger grundsätzlich sinnvoll sei. Er bestätigt die Aussage von Frau Preußner, dass allein die personellen Engpässe zu dieser Verzögerung

geführt hätten. Es werde aber versucht, dies künftig zu vermeiden. Was mögliche private Spender angehe, schlägt er vor, beim Bürgerverein nachzufragen.

Auf die Fragen von Stadtrat **Rothacker** und Stadtrat **Braumann** informiert Frau **Preußner** darüber, dass der Radweg, der durch den Spielplatz führe, auch nachts beleuchtet sei. Die Fläche umfasse insgesamt 1.000 qm, wohingegen es bei den Außenanlagen des Kinder- und Familienzentrums 2.150 qm seien, wobei die Kosten nicht miteinander zu vergleichen seien, da die Gestaltung und vor allem der Aufbau schon wegen der unterschiedlichen Höhenentwicklung ganz anders sei.

Abschließend ruft BM **Ilk** den Beschluss zur Vorl. Nr. 325/15 zur Abstimmung auf.