



Protokollauszug
zum AUSSCHUSS FÜR BAUEN, TECHNIK UND
UMWELT

am Donnerstag, 03.12.2015, 17:00 Uhr, Rathaus, Sitzungssaal

ÖFFENTLICH

TOP 1

**Kindertageseinrichtung Pflugfelden,
Stammheimer Straße 8
Ersatzanbau
- Entwurfs- und Baubeschluss
(Projektbeschluss)
(Vorberatung)**

Vorl.Nr. 398/15

Beschlussempfehlung:

- 1.1 Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und den Bau der Neubau- und Sanierungsmaßnahme an der Kindertageseinrichtung Stammheimer Str. 8 in Pflugfelden auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 16.11.2015 mit **Projektkosten** von rd. 2,5 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700).
- 1.2 Der evangelischen Kirchenpflege wird für die Ausstattung der Mitarbeiteräume und der Küche (Geschirr etc.) in der Kindertageseinrichtung Stammheimer Straße ein Zuschuss in Höhe von 10.000 EUR gewährt. Der Zuschussbetrag ist in den Projektkosten enthalten.
- 2.1 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Ingenieurbüro Plangruppe Emhardt aus 71696 Möglingen wird zugestimmt.
- 2.2 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen Elektrotechnik (ELT) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Ingenieurbüro SIB aus 74074 Heilbronn wird zugestimmt.
- 2.3 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die Tragwerksplanung ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an die Rehle Ingenieure GmbH aus 70197 Stuttgart wird zugestimmt.
- 2.4 Der Vergabe der Architektenleistungen ab LPH 6 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro marcusbärarchitekten aus 71679 Asperg wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Die Abstimmung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadtrat Seybold (unentschuldigt)

Beratungsverlauf:

Frau **Barnert** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) informiert den Ausschuss anhand einer Präsentation über den Projektbeschluss zum Ersatzanbau an der Kindertagesstätte in der Stammheimer Straße 8. Nach einem Flächenvergleich zwischen Neubau und Abbruch zeigt sie anhand von Grundrissen, Ansichten und Schnitten die geplanten Nutzungen auf. Letztendlich informiert sie über den Brandschutz, die Projektkosten sowie die Vor- und Nachteile der geplanten Maßnahme. Im Rahmen des Projektbeschlusses solle über die Kostenberechnung nach der Entwurfsplanung beschlossen werden. Des Weiteren geht sie auf Kostenoptimierungen, die zu bearbeitenden Freiflächen, Bauabschnitte sowie die Ablaufplanung ein.

Eingangs lobt Stadtrat **Noz** die Überarbeitung der Planung für das ortsbildprägende Gebäude in Pflugfelden. Die hohen Kosten müsse man mangels Alternativen hinnehmen. Hinsichtlich der umgebenden Bestandsbebauung weist er darauf hin, dass nahezu die gesamte Umgebung zu einem späteren Zeitpunkt hinzugekommen sei. Sofern Einsprüche gegen die Erweiterungsmaßnahmen auftreten würden, bitte er dies zu vermitteln. Bei den Baustandards würde er eine Öffnung begrüßen. Zumindest regt er an, zukünftig geringere Standards mit auszusprechen und die Differenz im Rahmen der Beschlussfassung darzustellen. Weiterhin sei ihm das Einverständnis des Trägers zur Konzeption und Umbauphase wichtig.

Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit** signalisiert die Zustimmung ihrer Fraktion.

Stadträtin **Liepins** hält es ebenfalls für erforderlich, über die Standards zu diskutieren. Demgegenüber habe der Gemeinderat seinerzeit beschlossen, 30 % besser als die gültige EnEV zu bauen und müsse sich den Kostenfolgen bewusst sein. Unter der Prämisse, zukünftig genauere Kostenvergleiche mit passenden Maßnahmen zu erhalten, stimmt sie der Beschlussvorlage zu.

Das Fehlen der Quadratmeterangabe für den Neubau bemängelt Stadtrat **Rothacker**.

Als dringend notwendig stuft Stadträtin **Burkhardt** die Ertüchtigung sowie den Anbau der Kindertageseinrichtung ein. Die Baubilanz der Außenanlagen könne sie allerdings nicht zufrieden stellen, weshalb sie anregt das Thema Baumstandards anzusehen.

BM **Ilk** sagt zu, die Diskussion der Baustandards anzugehen. In jedem Fall müsse ein Format für eine intensive Diskussion außerhalb der Ausschusssitzungen gefunden werden.

Anhand der Flächenübersicht vermittelt Frau **Barnert** die Hintergründe des ungünstigen Kostenverhältnisses für den vergleichsweise kleinen Anbau. Dieser sei dort im hohen Technikanteil begründet. Des Weiteren geht sie nochmals auf den Gesamtvergleich der Maßnahme, die Kosten für die Außenanlagen sowie den Kennwertvergleich ein.

Ergänzend erläutert Frau **Preußner** (FB Tiefbau und Grünflächen) anhand von Detailaufnahmen,

weshalb diverse Bäume entfernt werden müssten. Im Fall der Bäume vor dem Gebäude habe man sich zu Ersatzpflanzungen mit entsprechendem Abstand entschlossen.

Stadtrat **Rothacker** stellt einen Kostenvergleich für den Neubau an und bewertet diese für die reinen Baukosten als hoch.

Herr **Weißer** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) verdeutlicht die Faktoren, die das Gebäude unwirtschaftlich erscheinen lassen. Ursächlich sei das Volumen im Verhältnis zum Geschoss. Diese große Hüllfläche habe Auswirkungen auf den Durchschnittswert. Insgesamt halte er die Kosten im Verhältnis zum Gebäude für angemessen.

Nach Abschluss der Diskussion stellt BM **Ilk** die Vorl.Nr. 398/15 zur Abstimmung.

TOP 2	Kinder- und Familienzentrum Neckarweihingen, Neue Straße 62 - Entwurfs- und Baubeschluss (Vorberatung)	Vorl.Nr. 403/15
--------------	---	------------------------

Beschlussempfehlung:

- a. 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).
- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.

Abstimmungsergebnis:

Die Abstimmung erfolgt offen.

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

Die Abstimmung erfolgt als Empfehlung an den Gemeinderat.

Nicht anwesend: Stadtrat Seybold (unentschuldigt)

Beratungsverlauf:

Frau **Barnert** (FB Hochbau und Gebäudewirtschaft) erläutert die Vorl.Nr. 403/15. Nach einer kurzen Vorstellung des Projektes informiert sie über die vorgenommenen Optimierungen nach dem Wettbewerb und zeigt mit Hilfe von Stockwerksdarstellungen und Ansichten die Raumaufteilung sowie die Nutzungen auf. Ferner geht sie auf den energetischen Standard, die Kostenübersicht sowie die Auswirkungen im Finanz- und Ergebnishaushalt ein. Zum Abschluss stellt sie Vergleiche der Kostenkennwerte an.

Frau **Preußner** (FB Grünflächen und Tiefbau) informiert das Gremium über die Details der Außenanlagenplanung.

Stadtrat **Link** hält den Ansatz für Unvorhergesehenes im aktuellen Planungsstadium für zu hoch und sieht deshalb noch Spielraum bei den Gesamtkosten.

Als positiv bezeichnet Stadträtin **Dr. Knoß** den eingeschlagenen Weg der Kostenreduzierungsmaßnahmen. Innerhalb der Überarbeitung seien zahlreiche Optimierungen bei einem stimmigen Gesamtergebnis für den Stadtteil Neckarweihingen erreicht worden. Im Freispielbereich bewertet sie den Umgang mit der Topografie und die für Kinder interessante Umsetzung als beispielhaft, weshalb ihre Fraktion der Vorlage gern zustimme.

Für Stadtrat **Juraneck** lobt die Funktionalität des Entwurfs und der Planung. Im Zusammenhang mit den Kosten attestiert er, dass in der Situation kein günstiges Projekt erstellbar wäre. Man müsse die Umsetzung als Kinder- und Familienzentrum in den Flächen, den denkmalgeschützten Altbau sowie die Topografie bedenken. Bei genauer Betrachtung sei ihm die hohe Bruttogrundfläche aufgefallen, die zur Einschätzung geführt habe, dass die Reduzierungen letztendlich in den Flächen nicht realisiert werden konnten. Aufgefallen seien ihm zudem die Technikkosten. Wegen der eingeschränkten Vergleichbarkeit der Kostengruppe halte er es für sinnvoller, die Photovoltaikanlage gesondert auszuweisen. Ein spezielles Problem ergebe sich mit der geringen Stellplatzanzahl. Nach seiner Einschätzung komme eine derartige Einrichtung mit fünf Stellplätzen nicht aus. Nachfolgend signalisiert er die Zustimmung der SPD-Fraktion.

Stadtrat **Remmele** lobt die Planungen, seine Fraktion störten jedoch die verhältnismäßig hohen Abbruchkosten.

Stadträtin **Burkhardt** schlägt vor, die Kosten für derartige Maßnahmen als Folgekosten auf die Neubaugebiete umzulegen.

Im Zusammenhang mit den Abbruchkosten macht Frau **Barnert** auf die Schadstoffentsorgung im Zuge des Abbruchs aufmerksam. Auf Grundlage entsprechender Gutachten müssten Schadstoffe entsorgt werden, was die Abbruchkosten erhöhe. Darüber hinaus habe das Hinterhofgebäude eine gewisse Größe, welche nicht unterschätzt werden dürfe. Die damit im Zusammenhang stehenden Baunebenkosten würden pauschal ermittelt und prozentual zur Bausumme hinterlegt. Die Anregung zur gesonderten Ausweisung der Photovoltaikanlage nehme sie auf, wobei diese im Zuge der Ermittlung der Gesamtkostenaufstellung eine Rolle spielten. Zur Wortmeldung von Stadtrat Link erinnert Frau Barnert an die Vereinbarung, aufgrund der Planungstiefe die Aufschläge für den Neubau auf 10% zu reduzieren. Durch die bestehenden Kostenrisiken in Denkmalschutz, Statik und Brandschutz halte sie den für den Altbau angesetzten Wert von 15 % für gerechtfertigt.

Abschließend stellt BM **IIk** 403/15 zur Abstimmung.

TOP 3 Bauinvestitionscontrolling

- mündlicher Bericht

Beratungsverlauf:

BM **Ilk** führt in die Beratung ein. In der Diskussion habe sich herausgestellt, dass ein gesonderter Beirat zum Thema Bauinvestitionen angesichts der zeitlichen Belastung der Gemeinderatsmitglieder nicht realisierbar sei. Aus diesem Grund müsse man sich dem Thema außerhalb des Sitzungsalltages auf andere Art zuwenden. Hierzu schlägt er vor, eine Ausschusssitzung komplett diesem Schwerpunktthema zu widmen, was allerdings einer gewissen Vorbereitung bedürfe.

Herr **Springer** (Dezernat III) berichtet dem Gremium anhand einer Präsentation über das Bauinvestitions-Controlling (BIC). Beginnend mit einer Analyse der vorgefundenen Ausgangssituation zeigt er dem Gremium die durch ihn bearbeiteten Ansatzpunkte in der Organisation und Kommunikation von Bauprojekten auf. Dies seien zum ersten eine Neuordnung des Projektablaufes und Anpassungen in der Kommunikation, um spätere Änderungswünsche auszuschließen. Die maßgeblichen Veränderungen sowie Grundsätzliches zum Bauinvestitionscontrolling habe man in einer OB-Verfügung festgehalten und somit als Standardarbeitsweise fixiert. Darüber hinaus würden bei der Stadt Ludwigsburg zukünftig jeweils eine Projektleitung für Hochbaumaßnahmen bei den Nutzer-Fachämtern, für Außenanlagen bei Hochbaumaßnahmen und eine Gesamtprojektleitung installiert. In seinen Ausführungen geht Herr Springer weiterhin auf die Einbindung einer Projektmanagementsoftware, weitere EDV-Unterstützung und die Einflussfaktoren zur Steuerung des Projektablaufes ein. In Bearbeitung des CDU-Antrages gibt er einen aktuellen Lagebericht aus seinem Blickwinkel wieder und schließt im Rahmen eines Resümees mit Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise im Bauinvestitions-Controlling. Die Präsentation ist der Niederschrift angeschlossen.

Nachfolgend nimmt BM **Ilk** zu den Ausführungen von Herrn Springer Stellung. Er habe es von Beginn an als wichtigen Schritt angesehen, die Beteiligten zusammen zu bringen und dem Ausschuss im Gesamten zu berichten. Diese Organisation ziehe dann eine andere Kommunikation nach sich, bei der man bereits auf einem guten Weg sei. Im Rahmen der Haushaltsplan-Beratungen müsse nun über die zukünftige Ausrichtung des Bauinvestitions-Controllings entschieden werden, wobei es Argumente für und gegen die interne und externe Besetzung der Aufgabe gebe.

Für Stadtrat **Braumann** wurde deutlich, dass zunächst der lenkende Eingriff in die Prozessorganisation im Vordergrund stand. Nun müssten der entstandene Leitfaden und die Veränderungen zur gelebten Praxis werden. Er wünscht sich die Aufarbeitung zurückliegender Projekte, um aus den Fehlern der Vergangenheit zu lernen. Heute habe man eine sehr in die Zukunft gerichtete Darstellung erhalten. Vielleicht müsse man demnächst beides tun.

Stadträtin **Steinwand-Hebenstreit** dankt für den Bericht und die damit verbundenen Einblicke. Insgesamt sehe sie den Zwiespalt des Bauens auf hohem Niveau und den daraus resultierenden Kosten. Ihres Erachtens müsse das Gremium auf beides achten. Der Erhalt städtischer Gebäude und die Sanierung für die Zukunft spielten daneben eine beträchtliche Rolle.

Stadträtin **Liepins** bedauert den Weggang von Herrn Springer. Sie hätte sich im Verlauf einzelner Beratungen immer wieder eine Gegenüberstellung von Lösungen durch ihn gewünscht. Nichtsdestotrotz müssten, den Vorschlägen von Herrn Springer folgend, Überlegungen angestellt werden, ob man sich ein Bauinvestitions-Controlling oder einen Kontrolleur der Bauchfachämter wünsche. Hierzu bittet sie um einen Vorschlag zur Zuordnung der Aufgabe. Grundsätzlich sehe sie keinen Zwiespalt, da man zwar immer eine gewisse Qualität befürworte, demgegenüber aber nicht bei jeder Baumaßnahme die teuerste Lösung präferiere. Die beiden vorherigen Tagesordnungspunkte hätten gezeigt, wie der Mittelweg aussehen könne.

Stadtrat **Rothacker** sieht die Ansiedlung der Position kritisch und eher im Finanzwesen als im Hochbau. Der Aufgabenwechsel habe bei ihm persönlich den Anschein aufkommen lassen, dass die Stelle nicht wichtig sei. Heute habe er aber mitgenommen, dass der frühe Einstieg zu Beginn einer Maßnahme den meisten Erfolg verspreche.

Auf Nachfrage von Stadträtin **Burkhardt** sagt BM **Ilk** zu, die Präsentation an die Ausschussmitglieder im Rahmen der Niederschrift zu verteilen. Dies allerdings ohne die stadtinternen Dienstanweisungen.

Stadtrat **Lettrari** kritisiert die befristete Besetzung der Stelle als mangelnden Anreiz für potenzielle Bewerber. Er bittet darum, bei einer Neuausschreibung auf eine Befristung zu verzichten.

Herr **Springer** (Dezernat III) geht auf die aufgeworfenen Fragen ein und gibt weitere Beispiele zur Anordnung der Stelle. Grundsätzlich sei die Organisation der Verwaltung maßgebend, wobei der Finanzbereich vorstellbar wäre.

Für BM **Ilk** steht die Zuordnung des Bauinvestitions-Controllings nicht im Vordergrund. Wichtiger sei es, der Person die nötigen Freiheiten einzuräumen, vergleichbar mit der Revision.