

Beschlussvorlage

Amt für Bautechnik

Vorlage-Nr.:

2022/0173/1

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	27.02.2023	öffentlich

KiTa Abenteuerland - Freigabe der Planung und weitere Beauftragung LPH 5-9 der (Fach-)Planer

Kurzfassung:

Es wurde ein EU-weiter Planungswettbewerb gemäß VgV mit integrierter Mehrfachbeauftragung zum Neubau der sechs-gruppigen KiTa „Abenteuerland“ durchgeführt. Der Entwurf des Architekturbüros Lieb Architekten BDA aus Freudenstadt ging dabei als Sieger hervor. In den Gemeinderatssitzungen vom 25.04.2022 und 25.07.2022 wurde die stufenweise Beauftragung der Objekt- und Fachplaner beschlossen. Entsprechend wurden die Planer zunächst für die Leistungsphasen 1-4 beauftragt.

Im Zuge der Leistungsphase 2 HOAI wurde der Entwurf des Wettbewerbs fortgeschrieben und hierzu eine Kostenschätzung aufgestellt. Vor Einleitung der Leistungsphase 3, die die Grundlage der Baugenehmigungsplanung darstellt, soll die Planung inklusive Kostenschätzung freigegeben werden.

Aufgrund der Kostenentwicklungen (siehe Darstellung im weiteren Verlauf der Beschlussvorlage) sowie der Entwicklung Ende 2022 hinsichtlich des Klinikareals in Laupheim und die damit zusammenhängenden möglichen Raumoptionen wurden unterschiedliche Varianten zum weiteren Vorgehen mit dem Projekt KiTa Abenteuerland untersucht.

Das Ergebnis der Prüfung ergab letztlich die Empfehlung der Verwaltung, die Baumaßnahme wie geplant weiterzuführen, sprich den Neubau einer sechs-gruppigen KiTa in der Weldenstraße 59 jedoch durch die aktuellsten Erkenntnisse ohne Qualitätssiegel/Zertifizierung gemäß DGNB. Hier ist insbesondere zu erwähnen, dass der Standort in der Weldenstraße zur Bedarfsdeckung der Betreuung nach der Kindergartenbedarfsplanung 2020/2021 und der zukünftigen Bedarfsentwicklung des westlichen Stadtteils bewusst gewählt wurde.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt und entsprechend freigegeben.

Der Vorschlag zur Stellplatz-situation auf dem gleichen Grundstück Richtung B30 soll von der Verwaltung weiterbearbeitet werden.

Es soll ein „Klimafreundliches Nichtwohngebäude“, jedoch lediglich in Anlehnung an eine Zertifizierung errichtet und somit die Möglichkeiten an eine rezyklierfähige und nachhaltige Bauweise mit Augenmaß wahrgenommen werden.

Der Kostenrahmen (Stand 2. Quartal 2021) in Höhe von 7,5 Mio. Euro wird auf 11,0 Mio. Euro erhöht.

Die Objekt- und Fachplaner werden für die Leistungsphasen 5-9 beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:		☒ Ja	☐ Nein
	☒ Einnahme/Ertrag	☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt		☒ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	Anteil der Ausstattung im Ergebnishaushalt noch nicht bezifferbar, im Gesamtbudget enthalten	Betrag einmalig:	Gesamtbudget 11,0 Mio. Euro [Stand 4. Q. 2022]
Betrag Folgejahre:	Ausgaben: Nach Fertigstellung für Gebäudebewirtschaftung und – unterhalt: jährlich ca. 150.000 – 300.000 Euro (abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, wie bspw. interne oder externe Reinigung) Einnahmen: Kindergartenbereich: ca. 190.000 € p.a. Krippenbereich: ca. 65.000 € p.a.	Betrag Folgejahr Abschreibung:	Abhängig von Buchung im Finanz-/ Ergebnishaushalt, über 50 Jahre: ca. 200.000 € - 220.000€ p.a.
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	193650-018
Kostenstelle:	365012	Kostenstelle:	365012
Kostenträger:	36500101	Kostenträger	36500101
Sachkonto:	diverse	Sachkonto:	0960110
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	
☐ Zuschuss beantragt bei: Noch nicht beantragt – „Klimafreundlicher Neubau“ voraussichtlich 150.000€ möglich Höhe:			
☐ Kein Zuschuss möglich			
Personalmehraufwand:		Zusätzliche Personalstellen:	
☒ Ja		☒ Ja, Kosten jährlich	Gesamtprojekt Hausmeister, Betreuungspersonal, Reinigung etc.: Voraussichtlich ca. 1,1-1,2 Mio. € p.a.
☐ Nein		☐ Nein	
Gäste/Sachverständige/r:		☒ Ja	
		☐ Nein	
Name und Firma:		Hr. Stollhans, Drees & Sommer	
Einladung durch:		Amt für Bautechnik	

Sachdarstellung:

Aufgrund des in der Kindergartenbedarfsplanung 2020/2021 festgestellten Bedarfs an Betreuungsplätzen wurde am 13.07.2020 einstimmig in der VFA beschlossen eine 6-gruppige Kita in der Weldenstraße zu bauen.

Des Weiteren wurde im Gemeinderat am 14.06.2021 beschlossen in der mittelfristigen Finanzplanung 7,5 Mio. Euro zu berücksichtigen (Stand 2. Quartal 2021). Ein EU-weiter Planungswettbewerb gemäß VgV mit integrierter Mehrfachbeauftragung wurde durchgeführt. Der Wettbewerbssieger Lieb Architekten BDA aus Freudenstadt und die in den Gemeinderatssitzungen am 25.04.2022 und 25.07.2022 vorgestellten Fachplaner wurden wie beschlossen für die Leistungsphasen 1-4 beauftragt.

Wie bereits im Gremium Ende 2022 von der Verwaltung mitgeteilt lag die Baukostensteigerung bundesweit in den letzten 2 Jahren bei rund 17% jährlich - zuvor waren dies in der Regel nur 3,0 – 3,5 % somit innerhalb von zwei Jahren eine rund 27% höhere Steigerung. Diese Entwicklung zeigt sich nun, neben weiter ausgearbeiteten Faktoren, in den neu ermittelten Kosten für die KiTa Abenteuerland.

Aufgrund der Kostenentwicklungen (siehe Darstellung im weiteren Verlauf der Beschlussvorlage) sowie der Entwicklung Ende 2022 hinsichtlich des Klinikareals in Laupheim und die damit zusammenhängenden Optionen wurden unterschiedliche Varianten zum weiteren Vorgehen mit dem Projekt KiTa Abenteuerland untersucht.

Das Ergebnis der Prüfung ergab letztlich die Empfehlung der Verwaltung, die Baumaßnahme wie geplant weiterzuführen, sprich den Neubau einer sechs-gruppigen KiTa in der Weldenstraße 59 jedoch durch die aktuellsten Erkenntnisse ohne Qualitätssiegel/Zertifizierung gemäß DGNB.

Anmerkung Finanzdezernat:

Der erhöhte Mittelbedarf iSe Planabweichung nach §84 GemO ist im aktuellen Haushaltsplan noch nicht abgebildet bzw. finanziert. Eine Mittelumschichtung in Form eines Deckungsvorschlages wird bis zur Sitzung geprüft und vorgestellt. Sollte kein DV gefunden werden, muss eine Nachtragshaushaltssatzung entsprechend § 82 GemO geprüft werden.

Aktueller Planungsstand und Kosten:

Nach dem Wettbewerb und der Beauftragung der Objekt- und Fachplaner wurde der Wettbewerbsentwurf mit den Kennzahlen aus der Auslobung des Wettbewerbs verglichen und die Planung wurde vertieft und fortgeschrieben:

Vergleich Kennzahlen Auslobung des Wettbewerbs zu Entwurf Wettbewerbssieger:

- BGF (Bruttogrundfläche): Die BGF des Entwurfs liegt 11% höher als in den Vorgaben des Wettbewerbs. Diese größere Fläche kommt insbesondere den Spielflächen und den Garderobenbereichen zu Gute, die das gewünschte Betreuungskonzept der Stadt Laupheim unterstützen. Dies hat jedoch sowohl auf die KGR 300, als auch auf die KGR 400 Auswirkungen.
Mehrkosten: ca. 567.000€
- Gebäudelage/ Topographie: Aufgrund der im Entwurf festgelegten Gebäudelage- und form besteht ein erhöhter Aufwand bei der Herstellung der Baugrube und der Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken in Form einer Stützwand, sowie beim Erdaushub. Des Weiteren hat dies Einfluss auf die Außenanlagen, insbesondere im Bereich zwischen dem Gebäude und der Weldenstraße.
Mehrkosten: ca. 225.000€
- Rückbau Bestand: Die Kosten für den Rückbau waren nicht in der Schätzung des Wettbewerbs enthalten.
Mehrkosten: ca. 53.000€
- KGR700: Baunebenkosten entsprechend Kostenfortschreibung
Mehrkosten ca. 274.500€

Planungsfortschritt:

In die weitere Planung flossen die Ergebnisse aus den konstruktiven Betreiber-/ Nutzerabstimmungsgesprächen mit den Objektplanern, TGA- und Außenanlagenplanern ein, sowie Vorgaben der Verwaltung: u.a.

- Nutz-Zisterne: Entsprechend der Vorgabe der Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit den vermehrt auftretenden Hitzesommern wurde seitens des Tiefbaus/ Stadtgärtnerei aufgerufen bei Neubauten eine Nutz-Zisterne zu berücksichtigen.
Mehrkosten: ca. 33.000€
- KGR300: Baukonstruktive Einbauten
Mehrkosten: ca. 183.000€
- KGR400: Technische Anlagen
Mehrkosten: ca. 92.000€
- KGR500: Außenanlagen:
Mehrkosten: ca. 73.000€
- KGR600: Ausstattung, u.a. Gastroküche
Mehrkosten: ca. 64.000€
- KGR700: Baunebenkosten entsprechend Kostenfortschreibung
Mehrkosten ca. 124.000€

Kostenschätzung:

Nach Vorliegen der Kostenschätzung Variante 1 im 3. Quartal 2022 wurde diese durch den Projektsteuerer geprüft und plausibilisiert, sowie den Planern der Auftrag erteilt, Einsparmöglichkeiten aufzuzeigen. Ergebnis der Untersuchung zu Einsparmöglichkeiten durch die Planer in Zusammenarbeit mit dem Projektsteuerer und der Verwaltung:

- KGR300: Baukonstruktion:
Kostenreduktion: ca. -59.000€
- KGR400: Technische Anlagen:
Kostenreduktion: ca. -149.000€
- KGR500: Außenanlagen: u.a. Reduktion der Bepflanzung, Entfall Gerätehaus
Kostenreduktion: ca. -27.000€
- KGR700: Baunebenkosten:
Kostenreduktion: ca. -75.400€

Kostenreduktion gesamt: ca. -311.400€

Aktuelle Gesamtkosten: ca. 10.715.000€

Aufgrund der aktuellen Preisentwicklung empfiehlt die Verwaltung **11 Mio. €** im Haushalt zu berücksichtigen.

Fördermöglichkeiten:

Im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Zusammenhang mit dem „Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude“ (QNG) und der hierfür notwendigen Zertifizierung konnte ursprünglich eine mögliche Förderhöhe von rund 880.000 Euro erwartet werden.

Durch das Nachfolgeprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) ergeben sich nun jedoch weitreichende Konsequenzen.

Vormals:

Mehrkosten durch die Aufwendungen durch die Zertifizierung (QNG) bei den Fachplanern in Höhe von ca. 130.000 Euro, kaum Zeitverzug, Fördermittel in Höhe von rund 880.000 Euro.

Jetzt stellt sich die Lage wie folgt dar:

Mehrkosten durch die Aufwendungen durch die Zertifizierung (QNG-PLUS) bei den Fachplanern in Höhe von ca. 200.000-250.000 Euro, rund 5-6 Monate Zeitverzug durch planerischen Zeitaufwand, zumal unter der Voraussetzung, die fachlich erforderlichen Kapazitäten auf dem angespannten Markt unter Vertrag zu bekommen. Fördermittel wären möglich in Höhe von rund 560.000 Euro.

Durch den zeitlichen Verzug der aufwendigen Bearbeitung der Zertifizierung entstehen Mehrkosten im mittleren sechsstelligen Bereich, aus den unverändert steigenden Marktpreisen.

Alternativ bietet das Förderprogramm auch die Möglichkeit ohne Zertifizierung ein nachhaltiges Gebäude zu bezuschussen. Dies würde als „Klimafreundliches Nichtwohngebäude“ Fördermittel von rund 150.000 Euro generieren, jedoch ohne zeitaufwendige Zertifizierung.

In Summe wäre die Lösung mit Zertifizierung – hauptsächlich durch den zeitlichen Aufwand, dem die Marktentwicklung zum Nachteil wird – die kostenintensivere Lösung.

Daher wird empfohlen, die „kleinere“ Förderung anzustreben, somit ein „Klimafreundliches Nichtwohngebäude“ in Anlehnung an eine Zertifizierung zu errichten und die Möglichkeiten an rezyklierfähiges Bauen und nachhaltige Bauweise mit Augenmaß wahrzunehmen.

Nachhaltigkeit:

Mit dem Beschluss der Auslobungsunterlagen und der darin enthaltene Bewertungskriterien in der Gemeinderatssitzung vom 14.06.2021 wird dem Aspekt des nachhaltigen kreislauffähigen Bauens eine große Bedeutung für das Bauvorhaben zugeschrieben. Dieser Aspekt ist als wesentlicher Bestandteil mit in die Planung eingeflossen.

Auf den Vortrag und die Präsentation wird verwiesen.

CO₂-Einsparungen:

Die CO₂-Einsparungen in 50 Jahren gegenüber einer konventionellen Bauweise liegen bei rund 450 Tonnen. Berechnungen des Umweltbundesamtes zeigen, dass pro Tonne CO₂ rund 195 Euro erhoben werden müssen, um die dadurch verursachten globalen Klima- und Umweltkosten abzudecken – unter anderem durch erhöhte Gesundheitsaufwendungen, Schäden an der Infrastruktur oder Ernteauffälle. Andere Quellen rechnen mit 200 – 700 Euro pro Tonne CO₂. In Annahme einer kommenden CO₂-Besteuerung würden mit der energetisch hochwertigeren Planung Stand heute 1.665€ p.A. eingespart werden. Bis ins Jahr 2045, bei einer jährlichen Anhebung um geschätzte 12% p.a. wären bereits 800.000€ eingespart. Bis 2074, also über 50 Jahre in Summe 3.500.000€.

Lebenszykluskosten:

Die Planung auf EH40 hat Einfluss auf die Lebenszykluskosten. Die Verbesserung gegenüber einer herkömmlichen, nicht rückstandsfrei rückbaubaren Bauweise, beläuft sich bis 2074, also über 50 Jahre, auf in Summe 3.800.000€ geringeren Ausgaben, bei einer Preissteigerung von 6,4% p.a.

Betriebskostenvergleich:

Im Gegensatz zu den CO₂-Einsparungen, die Stand heute Kommunen noch nicht verbuchen können, hat die energetisch hochwertigere Planung auf EH40 Standard Einfluss auf die Betriebs- und Unterhaltskosten. Die Einsparungen gegenüber einer herkömmlichen GEG Variante (heutiger Standard) mit Fensterlüftung und Klimasplitgeräten beläuft sich bis 2045 auf 1.770.000€. Bis 2074, also über 50 Jahre, auf in Summe 7.500.000€ bei einer Preissteigerung von 6,4% p.a.

Stellplatzsituation in der Weldenstraße und im näheren Umkreis:

Anfang Dezember 2022 fand ein Informationsabend zur Baumaßnahme KiTa Abenteuerland statt. Inhalt war die Vorstellung des Bebauungsplans und der Baumaßnahme (Gebäude und Außenanlagen). Dabei wurden von den Nachbarn große Bedenken hinsichtlich der Stellplatzsituation geäußert, verursacht durch die geplante Kindertagesstätte. Die Verwaltung hat aus diesem Termin den Auftrag mitgenommen die Situation nochmals zu prüfen und Lösungen zu entwickeln.

Als Ergebnis dieser Prüfung kann im hinteren Bereich des Grundstückes, hinter dem Außenspielbereich der KiTA Richtung Bundesstraße ein Stellplatz mit rund 25 Parkplätzen (ca. 600-750qm) in die Planung aufgenommen werden. Die zusätzlichen Parkplätze im hinteren Bereich würden die angespannte Parksituation in der Weldenstraße entlasten und bieten weitere Parkmöglichkeiten für die Eltern für die Bring- und Abholzeiten, während den Elterngesprächen und der Eingewöhnung. Des Weiteren können diese vom Kita-Personal als auch außerhalb des Kita-Betriebs von den Anwohnern genutzt werden.

Im Vorbereich der KiTa zur Weldenstraße sind die möglichen Flächen für Stellplätze bereits ausgereizt. Bei möglichen weiteren Flächen im hinteren Bereich stellen sich ebenso die Fragen hinsichtlich des Flächennutzungsplans, des Bebauungsplans und der zeitlichen Folgen.

Selbige Thematik, wie auch die Zufahrtsmöglichkeiten von der Rückseite sind bei der angedachten Variante noch zu klären. Als Zufahrt wäre eine Einbahnstraße (Mindestbreite ca. 3,50 m / Länge ca. 220m / 1.000-1.200 qm befestigte Fläche) oder eine einseitige Erschließung (Mindestbreite ca. 4,75 / Länge ca. 100-120m / 500-650 qm befestigte Fläche) denkbar, bei letzterer wäre jedoch auf Grund der notwendigen Fahrbahnbreite ein Zukauf von Grundstücksteilflächen notwendig.

Die zusätzlichen Kosten für den Parkplatz inklusive der Zufahrt belaufen sich überschlägig im Bereich von 300.000 – 500.000 Euro; ohne zu erwerbende Grundstücksteilflächen.

Wird der Ansatz mit einem zusätzlichen Parkplatz weiterverfolgt, ist daher mit finanziellen und zeitlichen Auswirkungen zu rechnen. Für die Erweiterung des Bebauungsplans mit FNP-Teiländerung ist mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Parkplatzes und der Zufahrt mit einem zeitlichen Verzug von etwa einem Jahr auszugehen.



Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Planung wird zugestimmt und entsprechend freigegeben.

Der Vorschlag zur Stellplatzsituation auf dem gleichen Grundstück Richtung B30 soll von der Verwaltung weiterbearbeitet werden.

Es soll ein „Klimafreundliches Nichtwohngebäude“, jedoch lediglich in Anlehnung an eine Zertifizierung errichtet und somit die Möglichkeiten an eine rezyklierfähige und nachhaltige Bauweise mit Augenmaß wahrgenommen werden.

Der Kostenrahmen (Stand 2. Quartal 2021) in Höhe von 7,5 Mio. Euro wird auf 11,0 Mio. Euro erhöht.

Die Objekt- und Fachplaner werden für die Leistungsphasen 5-9 beauftragt.

Anlagen:

KAL_Ansichten NO+SO

KAL_Ansichten NW+SW

KAL_Detailansicht _ Detailschnitt

KAL_Grundriss Ebene 0

KAL_Grundriss Ebene 1

KAL_Präsentation