

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat III, Kinder- und Jugendamt

Beteiligung:

Dezernat I, Kämmereiamt

Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Betreff:

**Neubau der städtischen Kindertagesstätte
in der Bahnstadt auf der "Schwetzinger
Terrasse"**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.05.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	26.05.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss, sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat stimmt dem Bau der Kindertagesstätte auf der Schwetzingen Terrasse nach den vorliegenden Plänen zu.

Der Bau, mit nach dem vorliegenden Planungsstand angenommenen Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,2 Mio. €, erfolgt durch die Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co.KG (EGH) auf Basis des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und EGH.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Lageplan
A 02	Grundriss Erdgeschoss
A 03	Grundriss Obergeschoss
A 04	Isometrie

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 7	+	Schaffung einer angemessenen sozialen Infrastruktur
SOZ 5	+	Bedarfsgerechter Ausbau und flexible Gestaltung des Betreuungs- und Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche Begründung: Die Kindertagesstätte stellt bereits beim Erstbezug der Wohnungen in der Bahnstadt ein Betreuungsangebot für Kinder dar und schafft somit eine wichtige Grundlage für die Bahnstadt als Wohn- und Arbeitsort junger Familien. Die Kindertagesstätte ist der erste Baustein der sozialen Infrastruktur im neuen Stadtteil. Ziel/e:
WO 9	+	Ökologisches Bauen fördern
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4	+	Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung: Der für die gesamte Bahnstadt geltende Passivhausstandard kann in der Kindertagesstätte realisiert werden. Der Nachweis der Machbarkeit des Passivhausstandards wurde bereits im Wettbewerb nachgewiesen. Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Die Umnutzung der alten Bahnanlagen zu einem dichten, gemischten Stadtteil in integrierter Lage dient der effektiven Flächennutzung und vermindert den Flächenverbrauch. Ziel/e:
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen Begründung: Mit der Gestaltung der Schwetzingener Terrasse als öffentlicher, vielfältig bespielbarer Platz wird ein hochwertiger städtischer Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

Städtebaulicher Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH)

Am 7. April 2008 wurde zwischen der Stadt Heidelberg und der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH und Co. KG (EGH) ein städtebaulicher Vertrag über die Entwicklung der Grundstücke der EGH im Entwicklungsbereich der Bahnstadt geschlossen.

In diesem Vertrag wurde zwischen der Stadt Heidelberg und der EGH unter anderem vertraglich festgehalten, dass die EGH unter dem Vorbehalt der Beachtung vergaberechtlicher Anforderungen nach Vorgabe der Stadt die Planung und Errichtung sozialer Infrastrukturmaßnahmen **bis zu einem Betrag von 8,6 Millionen Euro** übernimmt. Die Planungs- und Errichtungskosten werden mit dem Ausgleichsbetrag verrechnet.

Planung Kindertagesstätte

Für den neu entstehenden Stadtteil Bahnstadt wird im Rahmen der Familienfreundlichkeit der Wissenschaftsstadt Heidelberg der Bau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung vorgesehen. Die Einrichtung stellt insgesamt 60 Betreuungsplätze für Kinder ab 1 Jahr bis zur Einschulung bereit. Für die Bauplanung wurde die Betreuungsstruktur für jeweils 2 Gruppen mit 20 Krippen- und 40 Kindergartenplätze hinterlegt.

Mit dem Bezug der ersten Wohnungen in der Bahnstadt soll die Kindertagesstätte ihren Betrieb zum 01.09.2012 aufnehmen. Diesem Projekt kommt als einem der ersten Bauwerke in dem neuen Stadtteil besondere Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens eine städtebaulich und architektonisch außergewöhnliche und hochwertige Lösung dieser Bauaufgabe gesucht. Der Wettbewerbsbeitrag des Stuttgarter Büros Behnisch Architekten wurde vom Preisgericht mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Projektverantwortlicher Partner ist David Cook. Die Freiraumkonzeption für die Schwetzingen Terrasse wurde vom bürozugehörigen Landschaftsarchitekten Andreas Peyker entworfen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.04.2010 sich der Empfehlung des Preisgerichtes angeschlossen, die Arbeit des ersten Preisträgers der weiteren Planung zugrunde zu legen. Nach offiziellem Abschluss des Wettbewerbs durch das Verhandlungsverfahren wurde die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) von der EGH mit der Umsetzung des Bauvorhabens beauftragt.

Die Kindertagesstätte im neuen Stadtteil wird in städtischer Trägerschaft geführt werden und das Kinder- und Jugendamt hat die vorliegende Planung als zukünftige Nutzerin fachlich begleitet. Die für den Betrieb erforderlichen Personal- und Sachkosten sind im Haushalt 2011/2012 bereit gestellt. Die EGH wird nach Fertigstellung die Kindertagesstätte an die Stadt Heidelberg übergeben. Die Flächen zur Errichtung der Kindertagesstätte mit Außenbereich sind gem. den Regelungen des städtebaulichen Vertrages bereits von der EGH zum Endwert erworben worden (s. DS 0159/2010/BV).

Kosten

Der Detaillierungsgrad der Wettbewerbsergebnisse lässt nur eine Kostenprognose auf der Grundlage von statistischen Kostenkennwerten zu. Im Vergleich aller eingereichten Wettbewerbsarbeiten lagen die prognostizierten Baukosten unter dem Durchschnitt.

Verglichen mit den anderen Preisträgern wies der Siegerentwurf die günstigsten Baukosten mit 1.931.000,- € (reine Baukosten der Kostengruppe 300 und 400 gemäß Vorprüfung, vergleiche Aufstellung zur Kostenberechnung auf Seite 3.3) auf. Nach der Entwurfsplanung ergeben sich für die reinen Baukosten (Kostengruppe 300 und 400) einen Betrag von 2.147.827 €, in dem eine Steigerung durch Inflation (45.000 €) und Flächenerhöhung (65.000 €) bereits berücksichtigt ist. Über alle Kostengruppen hinweg (also inklusive Außenanlagen, Ausstattung, Nebenkosten etc.) belaufen sich die Kosten auf rund 3.187.000,- €.

Insgesamt betrachtet liegen die Herstellungskosten der Kindertagesstätte – auch im Hinblick auf die anspruchsvolle architektonische Lösung, den Passivhausstandard und die nachhaltige Bauweise auf einem mit anderen Neubauten absolut vergleichbaren Niveau.

Für die Baumaßnahme wurden nach Abschluss des Entwurfs (07.04.2011) Kosten ermittelt, die der beigefügten Aufstellung von Behnisch Architekten detailliert zu entnehmen sind.

Nachfolgend die Zusammenfassung der Kostenberechnung (Beträge incl. Mwst.):

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Erschließung (Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom)		35.000,--
300	Bauwerk - Baukonstruktion	€	1.384.827,--
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung	€	763.000,--
500	Außenanlagen	€	265.350,--
600	Ausstattung (Garderoben, Einbauschränke)		92.820,--
700	Baunebenkosten	€	646.000,--
	Insgesamt	€	3.186.997,--

Kostensteigerungen gegenüber dem Wettbewerbsstand, sind im Wesentlichen:

- Mehrkosten Architektenhonorar 20.000 Euro
- Flächendeckende Brandmeldeanlage 30.000 Euro
- Zentrale Lüftungstechnik 20.000 Euro
- Inflation (BKI Berechnung Basis 2009 zu 2011) 45.000 Euro
- Anforderung aus Akustik 20.000 Euro
- Flächenerhöhung (BGF Wettbewerb: 1104 m², BGF aktuell: 1140 m²) 65.000 Euro

In verschiedenen Planungsrunden mit den Architekten und Vertretern der Stadt wurden ausführlich Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen besprochen und soweit wie möglich auch umgesetzt, ohne das Wettbewerbsergebnis zu verlassen.

Auswirkungen auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt

Bisher wurden die Gesamtkosten für die Kindertagesstätte auf der Schwetzingter Terrasse mit 2,6 Mio. € angenommen. Die auf der Grundlage der Entwurfsplanung jetzt vorliegende Kostenberechnung weist Gesamtkosten in Höhe von ca. 3,2 Mio. € aus. Die Differenz geht zu Lasten des Treuhandvermögens Bahnstadt und ist demnach künftig durch den städtischen Haushalt auszugleichen. Entlastung könnte durch die Gewährung einer Zuwendung aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung 2008 – 2013“ bis zu einer Höhe von 240.000 € eintreten. Zur Sicherstellung des Zuschusses könnte eine Abwicklung der Maßnahme über den städtischen Haushalt erforderlich werden. Die Antragstellung wird gerade vorbereitet.

Termine und weiteres Vorgehen

Beabsichtigt ist, mit der Baumaßnahme baldmöglichst zu beginnen.

Terminablaufplan:

01.07.2011	Einreichung Bauantrag
19.10.2011	Baubeginn
30.04. – 22.06.2012	Innenausbau
17.07. – 18.08.2012	Möblierung
03.09.2012 (Montag)	Inbetriebnahme

Der Zeitpunkt zur Eröffnung der Kindertagesstätte wird nach dieser Aufstellung im Interesse der Familien und deren Kinder zum 01.09.2012 gehalten. Die Fertigstellung und Gebäudeübergabe erfolgt 4 Wochen vor der Eröffnung, damit die Möblierung und Ausgestaltung durch das Kinder- und Jugendamt im Anschluss an die Baumaßnahme erfolgen kann.

Wir bitten dem Bau der Kindertagesstätte nach der vorliegenden Planung zuzustimmen. Außerdem wird die EGH darauf hingewiesen, bei den weiteren Planungs-, Ausschreibungs- und Bauphasen weiterhin Anstrengungen zur Entlastungen des Kostenbudgets zu unternehmen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner