

Beschlussvorlage

Amt: 603 Eckert	Datum: 15.12.2015	Az.: 60/603TGM- Ka/Ec	Drucksache Nr.: 338/2015
--------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	13.01.2016	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	25.01.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Amt 50	Stadtarchiv und Museen	LGS GmbH			
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Kita+ im Bürgerpark
- Abschluss Leistungsphase 3 - Entwurf und Kostenberechnung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurfsplanung sowie der dazugehörigen Kostenberechnung für die Kita+ im Bürgerpark wird zugestimmt. Die nachfolgenden Leistungsphasen sollen auf dieser Grundlage erstellt werden.

Anlage(n):

- Anlage 1 Dokumentation LPH 3
- Anlage 2 Entwurfsplanung
- Anlage 3 Kostenberechnung

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Begründung:**Planung**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12. Mai 2014 den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte im Mauerfeld (Bürgerpark) beschlossen. Zudem stimmte der Gemeinderat der Schaffung von Funktionsräumen für die museale Betreuung des römischen Streifenhauses und von Begegnungsräumen für die Menschen im Westen der Kernstadt zu.

Es wurde ein Wettbewerbsverfahren nach VOF 2009 (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen) mit nichtoffenem Realisierungswettbewerb für Architekten gem. §3 Abs. 1 und 3 RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) und vorgeschaltetem offenem Bewerbungsverfahren (Teilnahmewettbewerb gem. §3 Abs. 1 VOF 2009) durchgeführt. Als Projekttitle wurde Kita+ gewählt.

Die Auslobung des Realisierungswettbewerbs für Architekten für das Projekt Kita+ im Bürgerpark wurde in der Gemeinderatssitzung vom 28.07.2014 beschlossen.

Architekturwettbewerb und Verhandlungsverfahren

Die Vergabe von freiberuflichen Leistungen für öffentliche Auftraggeber, wie Architekten- und Ingenieurleistungen, unterliegen ab einem Schwellenwert von 207.000 € der VOF (Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen).

Die anrechenbaren Kosten für den Neubau der Kita+ im Bürgerpark liegen über diesem Schwellenwert.

Mit dem Wettbewerbsmanagement wurde das Büro [phase eins]. aus Berlin beauftragt. In zwei jeweils 1 ½ tägigen Workshops wurden mit allen Beteiligten und den Nutzervertretern die Rahmenbedingungen erörtert und der Auslobungstext vorbereitet. In das Wettbewerbsverfahren war die Architektenkammer Baden-Württemberg einzubinden. Die Auslobung wurde mit den Vertretern der Kammer in Stuttgart abgestimmt.

Das Wettbewerbsverfahren wurde am 12. Juni 2014 im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft sowie im Internet unter www.phase1.de/kitaPLUSlahr veröffentlicht.

Für den nichtoffenen interdisziplinären Planungswettbewerb für Architekten haben sich bis zum 15. Juli 2014 insgesamt 51 Büros aus Deutschland und Österreich beworben. Durch das Auswahlgremium am 18. August 2014 wurden 12 Teilnehmer und 2 Nachrücker ausgewählt und zur Teilnahme aufgefordert.

Die Vorprüfung wurde von Mittwoch, den 12. November 2014 bis Montag, den 01. Dezember im koordinierenden Büro, bei [phase eins]. in Berlin, durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung fand am Montag, den 24. November 2014 ein Sachverständigentermin in den Räumen des Büros von [phase eins]. statt.

Als Sachverständige haben an der Vorprüfung teilgenommen:

- Maria Kupfer, Stadtbauamt Lahr Abt. Gebäudemanagement, Stadt Lahr
- Helmut Göppert, Göppert Ingenieure, Lahr
- Thorsten Mietzner, Stadthistoriker, Stadt Lahr

Als externe Vorprüfer haben teilgenommen:

- Birgit Petersen, Architektin, Berlin
- David Meyer, Architekt, Berlin

Das Preisgericht tagte am 08. Dezember 2014. Es setzte sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter (8 Stimmen)

Tilman Petters, Silke Kabisch, Prof. Jörg Aldinger, Prof. Susanne Dürr, Prof. Gisela Glass, Dr. Fred Gresens, Burkhard Wegener, Prof. Tobias Wulf

Stellvertretende Fachpreisrichter

Gabriele D'Inka, Sabine Fink, Tobias de Haën

Sachpreisrichter (7 Stimmen)

Dr. Wolfgang G. Müller, Guido Schöneboom, Roland Hirsch, Rudolf Dörfler, Annerose Deusch, Sven Täubert, Jörg Uffelmann

Stellvertretende Sachpreisrichter

Ulrike Karl, Dr. Haiko Holland, Günter Evermann, Richard Sottru

Die Stimme des entschuldigten Sachpreisrichters Dr. Wolfgang G. Müller übernahm Ulrike Karl.

Auf Vorschlag aus dem Kreis der Preisrichter wurde Frau Prof. Gisela Glass ohne Gegenstimme zur Vorsitzenden gewählt.

In der Sitzung des Preisgerichts wurde einstimmig beschlossen, die ausgelobten Preise in der zuvor beschlossenen Reihenfolge zu verteilen:

1. Preis (se)arch – Freie Architekten BDA, Stuttgart
2. Preis harris + kurrle architekten bda, Stuttgart
3. Preis L/A Liebel/Architekten BDA, Aalen

Die drei oben genannten Bewerber wurden im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens für das Verhandlungsverfahren entsprechend der Vergabe von Leistungen der Objektplanung für Gebäude und Innenräume gem. HOAI 2013 §34 für die Kita+ im Bürgerpark Lahr eingeladen.

Die Verhandlungsgespräche fanden am 11. Februar 2015 statt.

Die Bewertungskommission setzte sich wie folgt zusammen:

- Tilman Petters, Baubürgermeister, Stadt Lahr
- Silke Kabisch, Stadtbauamt Leitung Abt. Gebäudemanagement, Stadt Lahr
- Tobias Eckert, Stadtbauamt Abt. Gebäudemanagement, Stadt Lahr
- Benjamin Karl, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Stadt Lahr
- Christian Ziser, Rechnungsprüfungsamt Stadt Lahr
- Ulrike Karl, Landgartenschau Lahr 2018 GmbH
- Tobias de Haën, Landgartenschau Lahr 2018 GmbH
- Christian Lehnhaus, Büro [phase eins]., Berlin

Die Büros harris + kurrle architekten bda aus Stuttgart sowie L/A Liebel/Architekten BDA aus Aalen haben ihre Teilnahme am Verhandlungsverfahren abgesagt.

Nach Beendigung der Gespräche erfolgte die Auswertung. Auf deren Grundlage wurde das Architekturbüro (se)arch, Freie Architekten BDA aus Stuttgart für die Architektenleistungen vorgeschlagen.

In seiner Sitzung am 23. Februar 2015 hat der Gemeinderat die Auftragsvergabe an das Architekturbüro (se)arch, Freie Architekten BDA, beschlossen. Der Planungsauftrag wurde sofort erteilt und die Planung vorangetrieben.

Vorplanung

In Hinblick auf den Grabungsschutz, welcher insbesondere im westlichen Teil der Grundfläche der Kita+ zu beachten ist, wurden verschiedene, den Untergrund möglichst wenig tangierende Gründungsalternativen untersucht.

Am 15. Juli 2015 fand ein Abstimmungsgespräch zur archäologischen Baubegleitung der Landesgartenschau mit Vertretern der Universität Freiburg statt. Seitens der Archäologie wurde problematisiert, dass sich aller Wahrscheinlichkeit nach Bodendenkmal in höheren Lagen im westlichen Bereich der Kita+ befindet. Hier sind in den betroffenen Bereichen Sondierungen erforderlich.

Ebenso wurde der entwurfsbestimmenden Dachkonstruktion frühzeitig ein besonderes Augenmerk zuteil. Mehrere Alternativen wurden hier in Bezug auf Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht. Die Haustechnikplanung wurde ebenfalls bereits hinsichtlich der Eingriffe in Gründung und Tragwerk konkretisiert.

Auf diesen Grundlagen konnte im Juli 2015 der Abschlussbericht der Leistungsphase 2 (Vorplanung und Kostenschätzung) abgeschlossen werden. Dieser Abschlussbericht wurde im Zuge der Überarbeitung der Vorplanung, aktualisiert.

Kostenrahmen und Mittelanmeldung

Der Kostenrahmen für das Projekt wurde 2014 vom Technischen Gebäudemanagement der Stadt Lahr auf brutto ca. 3,9 Mio. Euro (ca. 2,4 Mio. Euro Kita, ca. 1,5 Mio. Euro Gebäude zur musealen Betreuung) beziffert. Von einer durchschnittlichen Baukostensteigerung von 3% pro Jahr wurde ausgegangen.

Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Baukostensteigerung von 3% pro Jahr wurden finanzielle Mittel in Höhe von brutto 4.200.000,- Euro prognostiziert und in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

In den oben genannten Beträgen waren die Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Die Honorare der Fachingenieure sind durch die HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - festgelegt. Den anrechenbaren Kosten, welche die Grundlage für die Berechnung der Honorare nach HOAI 2013 bilden, liegt jeweils die aktuelle Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung zu Grunde.

Kostenschätzung vom 15.07.2015

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurden die Kosten für die Kita+ (4-gruppig) auf brutto 4.782.170,- Euro geschätzt. Die Kostenschätzung beinhaltet sowohl die gebäudebezogenen Außenanlagen als auch die zur Kita+ gehörenden Spiel- und Freiflächen. Unter den gebäudebezogenen Außenanlagen sind die Bodenbeläge der Galerien und Atrien als auch die (Außen-)Spielgeräte- und die Müllstation sowie die Fahrradständer zu verstehen.

Die Gestaltung des zur Kita+ gehörenden Außenbereiches fällt in den Bereich der Spiel- und Freiflächen.

Überarbeitung der Vorplanung und der Kostenschätzung

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, Einsparungen gegenüber der Vorplanung sowie der Kostenschätzung vom 15.07.2015 vorzuschlagen.

In Folge dessen wurden die Flächen, das Bauvolumen sowie die Kosten geprüft. Vom Wettbewerbsstand ausgehend konnte die Bruttogrundfläche in der Vorplanung bereits um 84 m² reduziert werden.

Bei der Baukonstruktion wurden frühzeitig die kostengünstigsten Varianten (z.B. für die Bogendachkonstruktion) ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Bedarfsplanung für den Schulbezirk Schutterlindenbergschule hat die Stadtverwaltung vorgeschlagen, den Kita-Bereich der Kita+ 5-gruppig und stattdessen den Neubau der Kindertagesstätte 3-gruppig vorzusehen. Die Unterbringung einer 5. Gruppe im Gebäude der Kita+ wurde geprüft und für möglich befunden.

In seiner Sitzung vom 14.09.2015 hat der Gemeinderat der überarbeiteten Vorentwurfsplanung und somit einer 5-gruppigen Kita im Bürgerpark zugestimmt. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde das Bauvorhaben Kita+ in zwei Teilprojekte, „Kita+ mit gebäudebezogenen Außenanlagen“ und „Kita+ Außenanlagen Spiel- und Freiflächen“, unterteilt. Beide Teilprojekte wurden zur Realisierung an die Landesgartenschau Lahr 2018 GmbH übertragen.

Die Kostenschätzung unter Berücksichtigung der 5. Gruppe belief sich auf 4.613.425,- Euro (brutto). In den geschätzten Kosten waren die Möblierung (die fest eingebauten Möbel) enthalten. Die sonstige Erstausrüstung (lose Möblierung, Materialien, Spiele, etc.) für die Kita, pro Gruppe 25.000,- Euro, sollen im Haushalt 2017 seitens des Amtes 50 vorgesehen werden. Für die lose Möblierung des Musealen Begegnungsbereiches werden für den Haushalt 2017 53.400,- Euro angemeldet.

Entwurfsplanung und Kostenberechnung (siehe Anlagen 1-3)

Im November 2015 konnte die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung abgeschlossen werden).

Die im Rahmen der Entwurfsplanung berechneten Kosten für die Kita+ (mit gebäudebezogenen Außenanlagen) liegen bei 4.613.505,14 Euro (brutto).

Die vorliegende Entwurfsplanung konkretisiert somit die Annahmen der am 14.09.2015 vom Gemeinderat beschlossenen Vorplanung. Kostensteigerungen zeichnen sich derzeit nicht ab.

Fördermittel

Die seitens der Städtebauförderung, Programm „Soziale Stadt“, zu erwartenden Fördermittel werden auf etwa 690.000,- Euro geschätzt.

Aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ ist eine Zuwendung zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren (U3) in einer Kindertageseinrichtung von ca. 180.000,- Euro zu erwarten.

600.000,- Euro werden seitens der Regionalstiftung der Sparkasse bezuschusst.

Die Kostenanteile der Kita und des Gebäudes zur musealen Betreuung an den Gesamtkosten der Kita+ werden entsprechend des Flächenverhältnisses der beiden Bereiche zur Gesamtfläche ermittelt. Der Anteil der Kita liegt somit bei ca. 68% und der Anteil des Gebäudes zur musealen Nutzung / Begegnungs-räume bei ca. 32% der Gesamtkosten der Kita+. Eine Präzisierung dieser Verhältnisse wird im Laufe der weiteren Planung noch vorgenommen.

Nutzung während der Landesgartenschau

Die Mehrzweckräume / musealen Räume in der künftigen Kita+ sollen im Wesentlichen durch das „Grüne Klassenzimmer“, bzw. deren Mitarbeitende, durch den Kassendienst (Security) und für Versammlungen, Seminare oder Vorträge im Rahmen der Landesgartenschau genutzt werden.

Großer Veranstaltungsraum

Es ist vorgesehen, den großen Mehrzwecksaal für Vorträge, Kongresse, Schulungen oder Seminare der ausstellungsbeteiligten Verbände zu nutzen. Bei ungünstigen Witterungslagen könnte auch das „Grüne Klassenzimmer“ in diesen Raum ausweichen. Denkbar sind auch andere Veranstaltungen, die durch die LGS organisiert werden.

Mehrzweckraum

Der Mehrzweckraum kann in Absprache mit der Kita ebenfalls für die „Grüne Klasse“ und oder Seminare und Vorträge vorgehalten werden.

Kreativ- Material- und Büroräume

Auch die Kreativ-, Material- und Begegnungs-/Büroräume sollen durch die Mitarbeiter der „Grünen Klasse“ genutzt werden. Es ist denkbar, einen Raum für den Kassendienst der Einlasskontrolle mit Tresor vorzuhalten.

WC-Anlagen

Die Nutzung der WC-Anlagen in diesem Bereich für die o.g. Veranstaltungen ist zwingend notwendig.

Küche

Eine kleine Vorrichte- oder Teeküche für die o.g. Veranstaltungen ist zwingend notwendig.

Außenfläche

Die Außenfläche für die Museumsräume könnte als Kleinkunsthöhne genutzt werden.

Sollte die Unterbringung wie oben beschrieben nicht möglich sein, müssen erhebliche Investitionen im Ausstellungsbereich (Durchführungshaushalt) getroffen werden, die in der Regel keine Nachhaltigkeit aufweisen.

Das heißt, es müssen Zeltbauten für die „Grüne Klasse“ und Container für die Mitarbeiter, Kassendienste, Material und WC-Anlagen angemietet werden. Für den Veranstaltungsraum müsste ebenfalls ein Zeltbau angemietet werden oder diese Veranstaltungen müssten außerhalb des LGS-Geländes durchgeführt werden (stadteigene Gebäude, Hotels etc.).

Die Kosten für temporäre Bauten werden, wie vor beschrieben, auf ca. 160.800,- Euro geschätzt.

Der Markt für temporäre Bauten ist zurzeit (und das auch schon seit Jahren und voraussichtlich auch künftig) überfragt. Der Bedarf müsste mindestens ein Jahr im Voraus angemeldet werden, um brauchbare und bezahlbare Bauten zu bekommen. Darüber hinaus fallen Kosten an für: die Befestigung der Flächen, Strom, Wasser, Abwasser, Sichtschutz und Verkleidungen, Bauheizungen, mobile Klimageräte etc.

Zeitplan

Meilensteine	Monat/Jahr
Leistungsphase 3 Entwurfsplanung	11/2015
Leistungsphase 4 Genehmigungsplanung	12/2015
Leistungsphase 5-7 Ausschreibung und Vergabe	ab 03/2016
Leistungsphase 8 Ausführung	ab 07/2016
Fertigstellung	08/2017

Tilman Petters
Baubürgermeister

Silke Kabisch
Abteilungsleitung