

2023/147-02

öffentlich



Dezernat I
Referat des Oberbürgermeisters

Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:

2018/279, 279-001, 279-002, 279-003, 2019/025, 2019/273, 2020/362, 362-01, 2021/032, 214, 2022/446, 447, 079, 160, 289, 2023/094

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortschaftsrat Höfingen (Vorberatung)	13.09.2023	Ö
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	20.09.2023	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	26.09.2023	Ö

Erweiterung Kinderhaus Kunterbunt um 3 weitere Gruppen Wohnungsbau - Genehmigung der Gesamtmaßnahme

Beschlussvorschlag

1. Von der aktuellen Entwurfsplanung des Wohnungsbaus neben dem Erweiterungsbau des Kinderhauses Kunterbunt wird Kenntnis genommen.
2. Die voraussichtlichen Gesamtkosten, auf der Grundlage der Kostenberechnung, für den Wohnungsbau werden genehmigt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, die erforderlichen Bauleistungen im Rahmen einer Öffentlichen Ausschreibung gem. VOB/A auszuschreiben und mit der Maßgabe, dass durch das Ausschreibungsergebnis die Kostenberechnung eingehalten und diese sich im Rahmen des Gesamtkostenansatzes belaufen, an den wirtschaftlichsten Bieter zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
736500357201 Kinderhaus Kunterbunt Erweiterung				
	2018	230.000	27.500	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen.
	2019	300.000	11.640	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen.
	2020	100.000	3.239	Der Finanzbedarf entspricht den Auszahlungen

	2021	1.000.000	179.309	Der geringere Finanzbedarf resultiert aus der Verschiebung des Projektablaufs und wird im HH-Plan 2022 neu veranschlagt.
	2022	2.485.000	1.438.559	Der geringere Finanzbedarf resultiert aus der Verschiebung des Projektablaufs und wird im HH-Plan 2022 neu veranschlagt.
	2023	1.395.766	1.914.722	Im HH-Plan 2023 ist ein Finanzbedarf in Höhe von 1.395.766 € veranschlagt. Der um 518.956 € höhere Finanzbedarf resultiert überwiegend aus der Verschiebung des Projektablaufs. Die Deckung erfolgt aus dem Investitionsauftrag 712600017201 Feuerwehr Höfingen Umbaumaßnahmen
712600017201 Feuerwehr Höfingen Umbaumaßnahmen	2023	1.300.000	518.956	Deckungsvorschlag für die überplanmäßige Auszahlung für die Erweiterung vom Kinderhaus Kunterbunt
	2024	700.000	700.000	Der Finanzbedarf wird im HH-Plan-Entwurf 2024 veranschlagt
	2025	200.000	200.000	Der Finanzbedarf wird im HH-Plan-Entwurf 2024 veranschlagt

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Der Sozial- und Kultusausschuss hat in seiner der Sitzung am 05.07.2023 über den Beschlussvorschlag des Ortschaftsrates (Sitzungsvorlage 2023/147-01) beraten und sich in der Abstimmung mehrheitlich für eine Weiterverfolgung des Vorschlages der Verwaltung (Sitzungsvorlage 2023/147) ausgesprochen.

Um das Einvernehmen im Ortschaftsrat Höfingen herzustellen, ist ein Beschluss herbeizuführen.

Im Bedarfsplan für die Kindertagesbetreuung in Leonberg (siehe Sitzungsvorlagen 2018/062 bzw. 2019/025) wurde den Gremien der Bedarf an zusätzlich benötigten Betreuungsplätzen in Höfingen dargestellt.

Die Erweiterung vom Kinderhaus Kunterbunt um drei weitere Gruppen inkl. der Umsetzung der Anträge aus dem Ortschaftsrat (u.A. Schaffung von Wohnraum, etc. - siehe Vorlagen 2018/279, -001, -002, und -003) führten zu grob geschätzten Baukosten in Höhe von ca. 3.900.000.- EUR.

Aufgrund des Auftragswertes für die Objektplanung musste ein VgV-Verfahren zur Vergabe

der Architektenleistung ‚Objektplanung Gebäude‘ durchgeführt werden (siehe Sitzungsvorlage 2019/273).

Das Architekturbüro Schlude Ströhle Richter Architekten BDA, Silberburgstr. 70a in 70176 Stuttgart ging als das geeignetste Büro zur Planung und Umsetzung des Projektes aus dem VgV-Verfahren heraus. Der der Beauftragung der ‚Objektplanung Gebäude‘ durch dieses Büro wurde mit der Sitzungsvorlage 2020/362 zugestimmt.

Mit der Sitzungsvorlage 2021/032 wurde der Beauftragung weiterer erforderlichen Fachplanungs- und Beratungsleistungen zugestimmt.

Im Raumprogramm zum VgV-Verfahren zur Erweiterung des Kinderhaus Kunterbunt waren zusätzlich zur Kindergartennutzung 3 Kleinwohnungen gefordert.

Das Konzept von Schlude Ströhle Richter Architekten schlug vor, diese vom Kinderhaus getrennt, separat auf dem verbleibenden Grundstück, östlich des bestehenden Fußweges zu realisieren. Dadurch kann der Fußweg entsprechend dem bisherigen Verlauf beibehalten werden (siehe Sitzungsvorlage 2021/214).

Das verbleibende Grundstück dient bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus als Baustelleneinrichtungsfläche.

Um den Bauantrag für das Kinderhaus schnellstmöglich einreichen zu können wurde, auch auf Beschluss des Ortschaftsrats Höfingen, die Planung für die Erweiterung priorisiert.

Genehmigungsverfahren

Der zwischenzeitlich erarbeitete Vorentwurf für das Wohngebäude wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt mehrfach überarbeitet, auch um die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume erhalten zu können.

Der überarbeitete Vorentwurf diente als Grundlage für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens da der vorhandene, nicht qualifizierte Bebauungsplan, aus dem Jahr 1960 datiert.

Mit der Vorlage 2023/020 wurden die Gremien über neue baurechtliche Regelungen im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes in Kenntnis gesetzt. Die Durchführung soll nun nach dem neuen Befreiungstatbestand § 31 Abs. 3 BauGB erfolgen. Demnach wird nach erteilter Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben das Bebauungsplanverfahren eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Der Bauantrag kann somit unmittelbar eingereicht werden, wird dann nach § 31 Abs. 3 BauGB behandelt und muss seine Zustimmung durch die Gremien erfahren.

Baubeschreibung

Es wird ein einfacher, zweigeschossiger Baukörper in ökologischer Holzbauweise mit zwei 2-Zimmerwohnungen im OG und einer 3-Zimmerwohnung im EG vorgeschlagen. Auf ein Untergeschoss wird aus Kostengründen verzichtet. Der Baukörper wird so auf dem Grundstück platziert, dass die schützenswerten Bäume erhalten werden können und sich das Gebäude harmonisch in den Grünraum einfügt. Erschlossen werden die Wohnungen vom Fußweg. Die notwendigen Stellplätze können an der Ulmenstraße realisiert werden.

Die Grundrisse sind funktional und bieten ein hohes Maß an räumlicher Atmosphäre mit attraktivem Blick ins Grüne. Balkone werden durch bodentiefe Fenster mit Geländern kompensiert. Das Gebäude erhält- wie schon die Erweiterung des Kinderhauses- eine vorpatinierte Naturholzfassade und ist auch im Innern durch das Sichtbarlassen von Decken- und Wandflächen als Holzhaus erlebbar.

Die Erdgeschosswohnung ist barrierefrei.

Als technischer Standard wird eine energieeffiziente Wärmepumpe in Zusammenhang mit einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach vorgesehen. Ansonsten wird ein einfacher, aber dennoch solider Standard angestrebt.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird eine Modulbauweise mit vorgefertigten Holzelementen vorgeschlagen. Dies hätte auch den Vorteil einer verkürzten Bauzeit.

Kostenübersicht (alle Werte brutto)

Auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfspläne wurden die folgenden Kosten für die Wohnbebauung errechnet:

KG 200 - Herrichten und Erschliessen:	ca. 15.000 EUR
KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktion:	ca. 477.000 EUR
KG 400 – Bauwerk - Technische Anlagen:	ca. 156.000 EUR
KG 500 - Aussenanlagen:	ca. 70.000 EUR
<u>KG 700 - Baunebenkosten:</u>	<u>ca. 179.500 EUR</u>
 Gesamtkosten für das Wohngebäude	 ca. 897.500 EUR

Im Zuge der Genehmigung der Erweiterung vom Kinderhaus Kunterbunt (siehe Vorlage 2021/214) wurden Grobkosten für den Wohnungsbau, auf der Grundlage der damaligen Entwurfsplanung, von 640.000 EUR geschätzt.

Die Kosten wurden damals über den Baupreisindex, Stand: 4. Quartal/2020, ermittelt. Der Baupreisindex betrug zum damaligen Zeitpunkt 115,6.

Der aktuelle Baupreisindex, Stand: 1. Quartal/2023, beträgt 158,9 und liegt somit über 43,3% über dem der damaligen Kostenschätzung zugrundeliegenden Index.

Zum Vergleich: In der Vergangenheit betrug die Steigerung des Baupreisindex für den gleichen Zeitraum noch ca. 5% (Baupreisindex 3. Quartal/2018: 110,6 – Baupreisindex 4. Quartal/2020: 115,6).

Förderprogramme

Aktuell wird geprüft ob und welche Förderprogramme gegebenenfalls in Frage komme und in Anspruch genommen werden können.

Ablauf

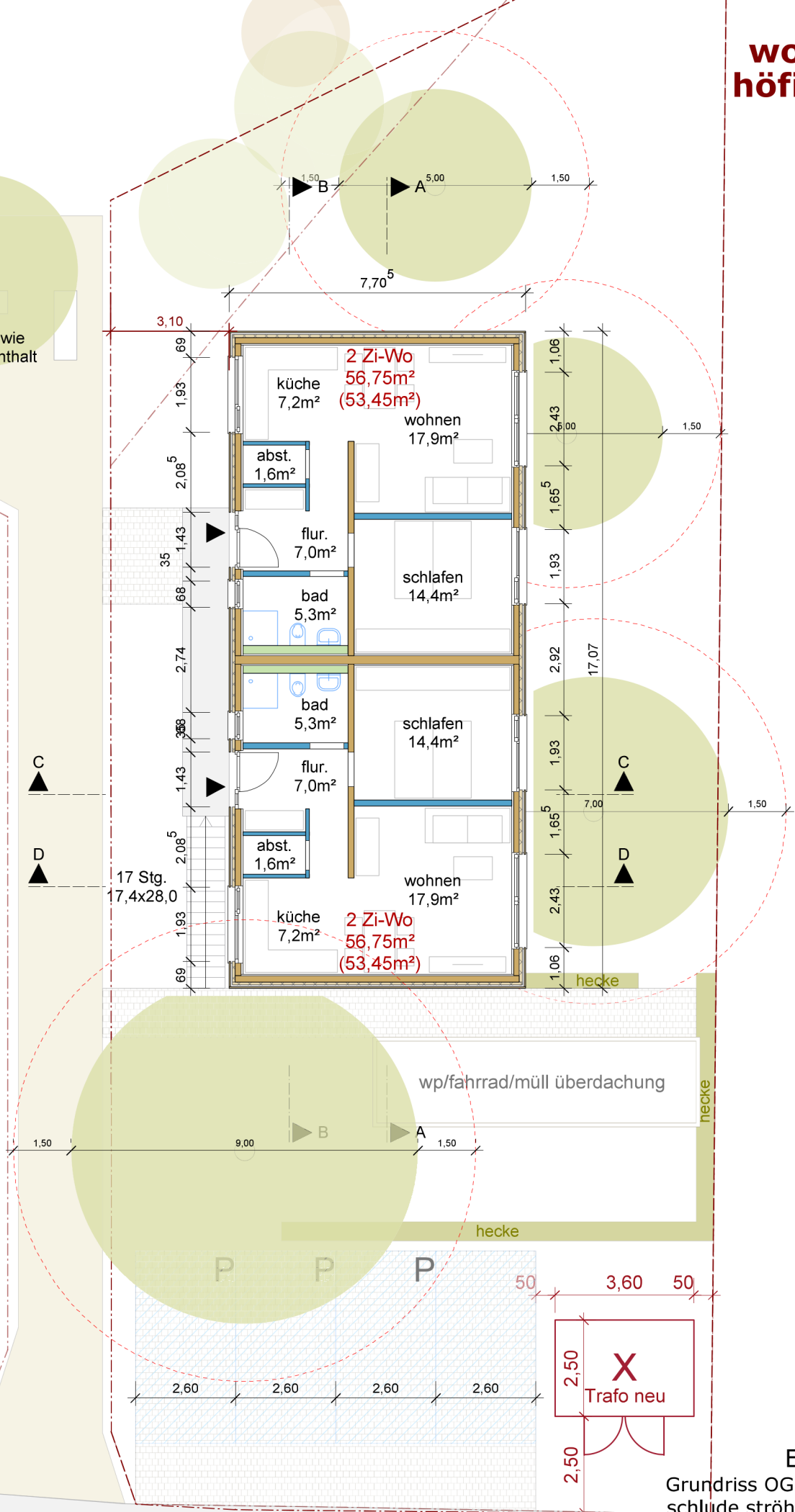
Das Baugesuch soll im Juli 2023 eingereicht werden, im Anschluss erfolgt die Ausführungsplanung. Die Bauleistungen soll ab Herbst 2023 ausgeschrieben werden können. Mit den Rohbauarbeiten soll Anfang 2024 begonnen werden und die Maßnahme soll spätestens Ende 2024 abgeschlossen sein.

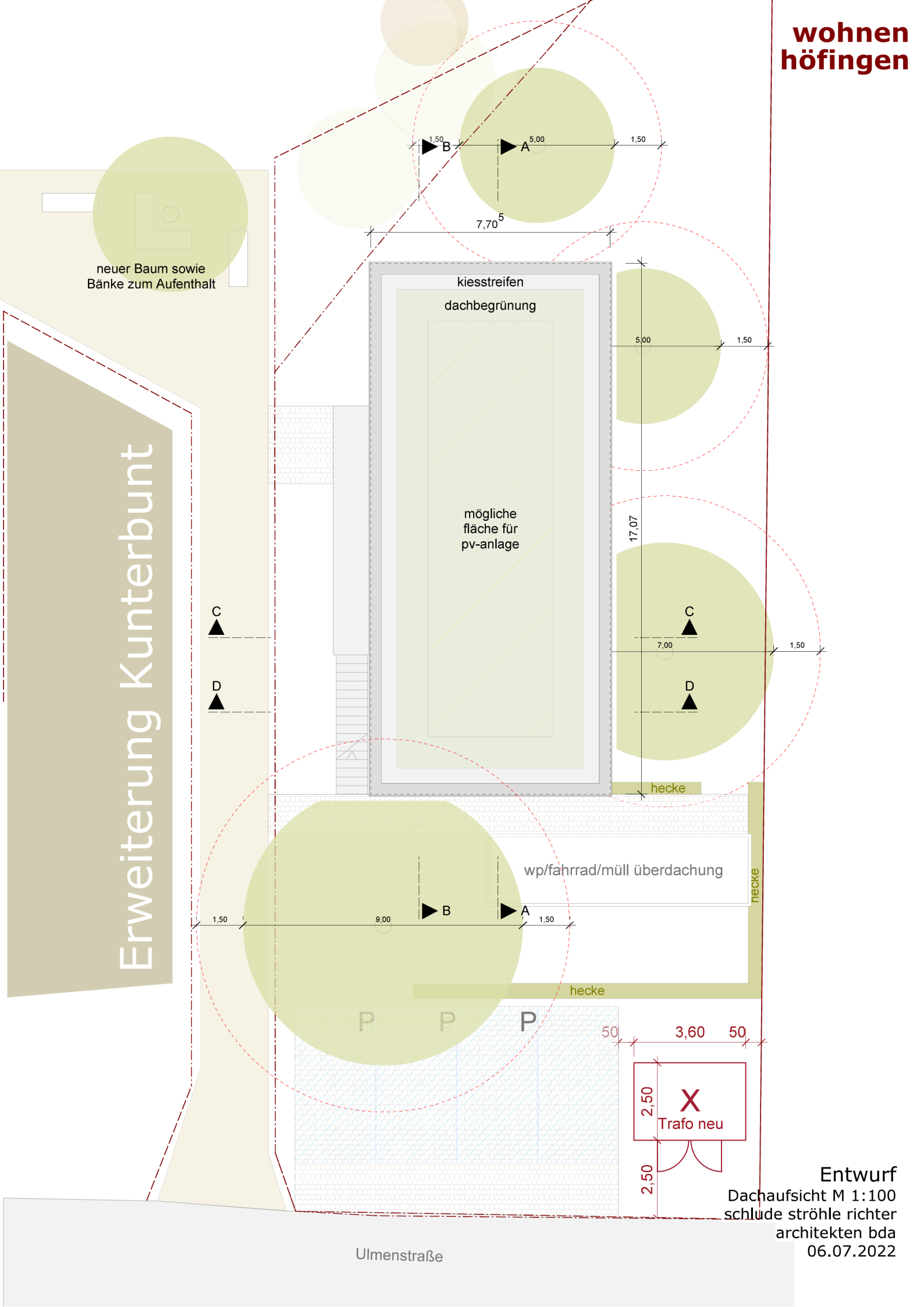
Anlage/n

- 1 Anlage 1 - Wohnbebauung - Lageplan (öffentlich)
- 2 Anlage 2 - Wohnbebauung - Grundriss EG (öffentlich)
- 3 Anlage 3 - Wohnbebauung - Grundriss OG (öffentlich)
- 4 Anlage 4 - Wohnbebauung - Dachaufsicht (öffentlich)
- 5 Anlage 5 - Wohnbebauung - Ansichten 1 (öffentlich)
- 6 Anlage 6 - Wohnbebauung - Ansichten 2 (öffentlich)
- 7 Anlage 7 - Wohnbebauung - Schnitte 1 (öffentlich)

neuer Baum sowie
Bänke zum Aufenthalt

Erweiterung Kunterbunt





neuer Baum sowie
Bänke zum Aufenthalt

Erweiterung Kunterbunt

kiesstreifen
dachbegrünung

mögliche
fläche für
pv-anlage

wp/fahrrad/müll überdachung

hecke

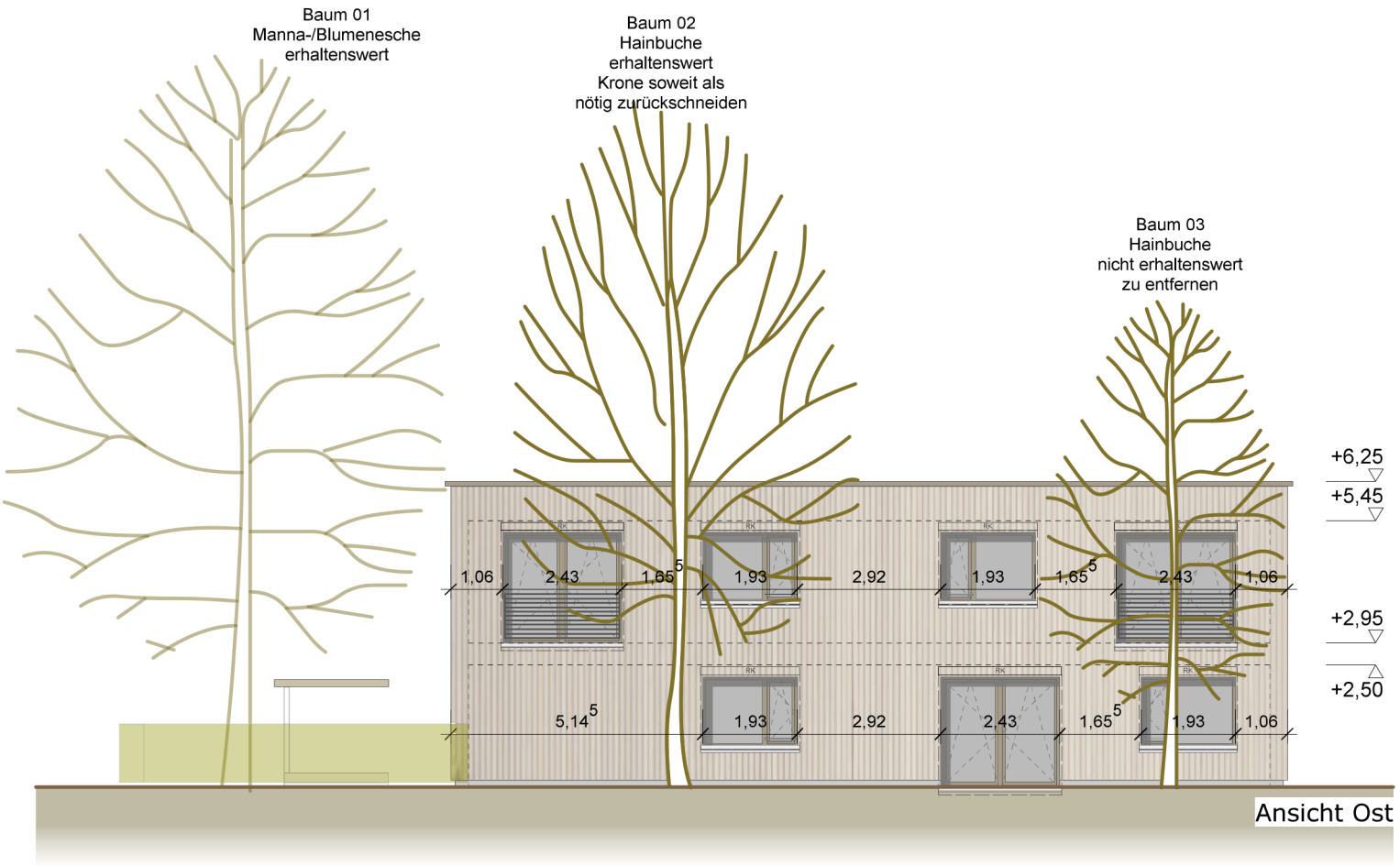
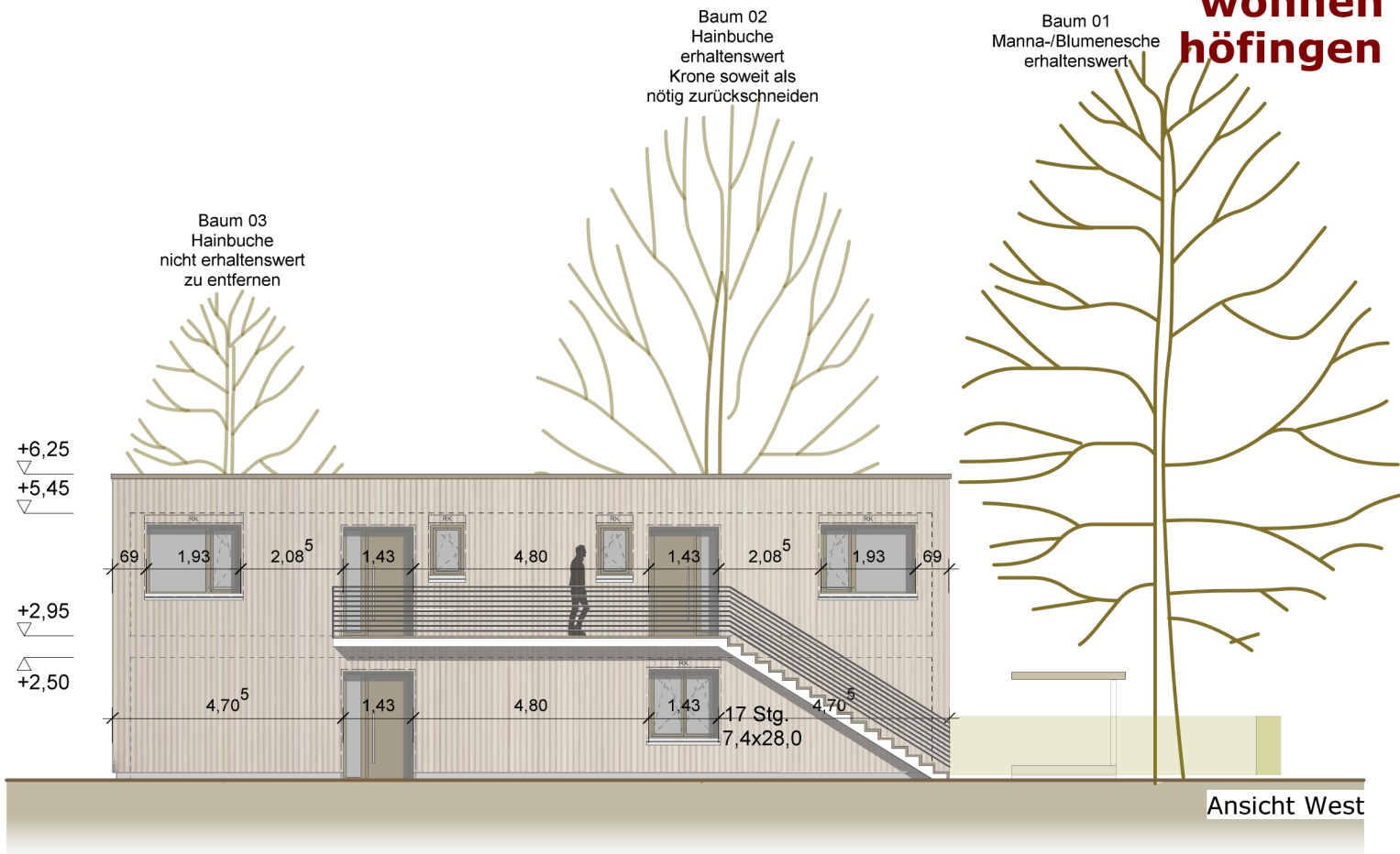
hecke

X
Trafo neu

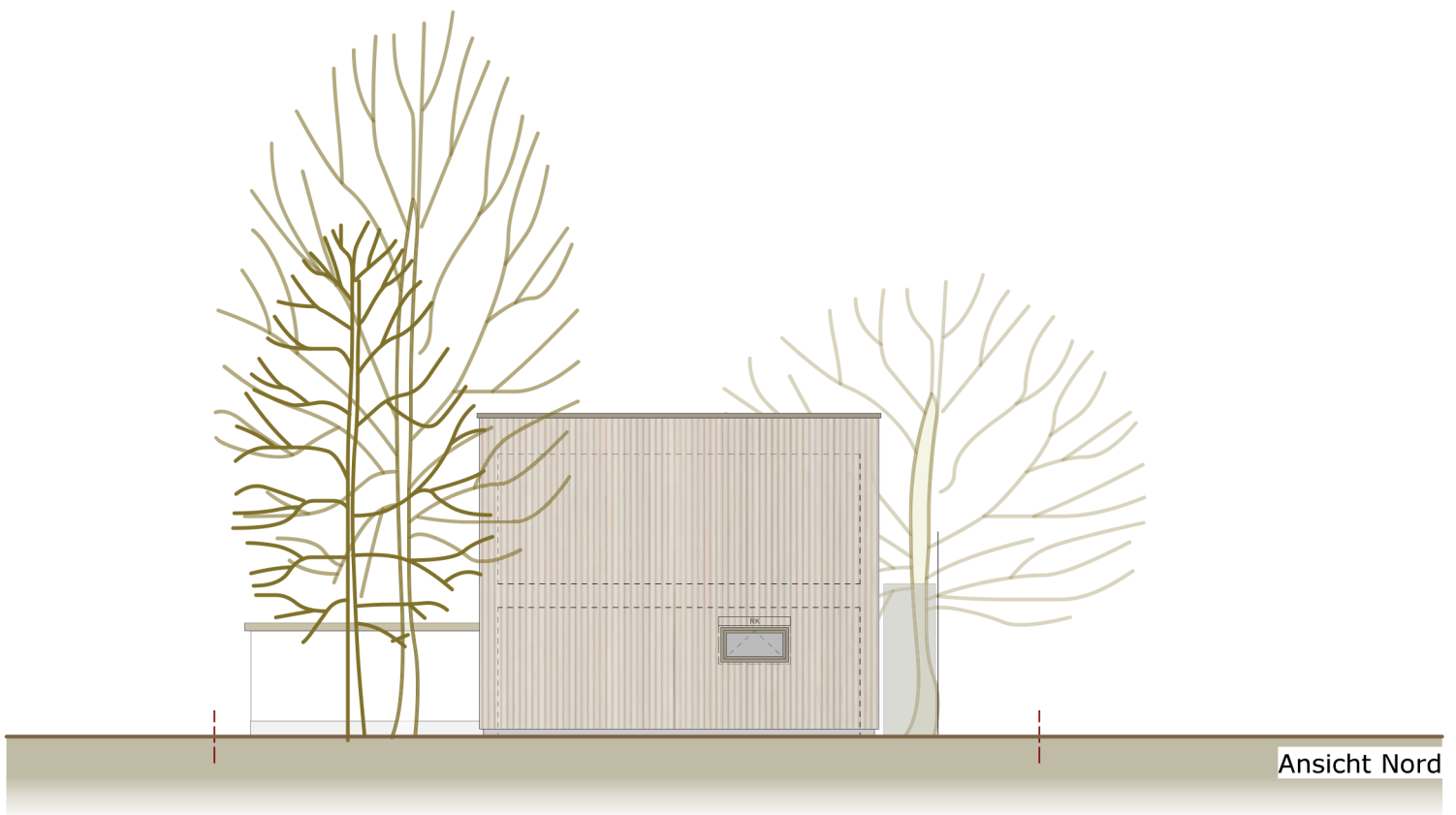
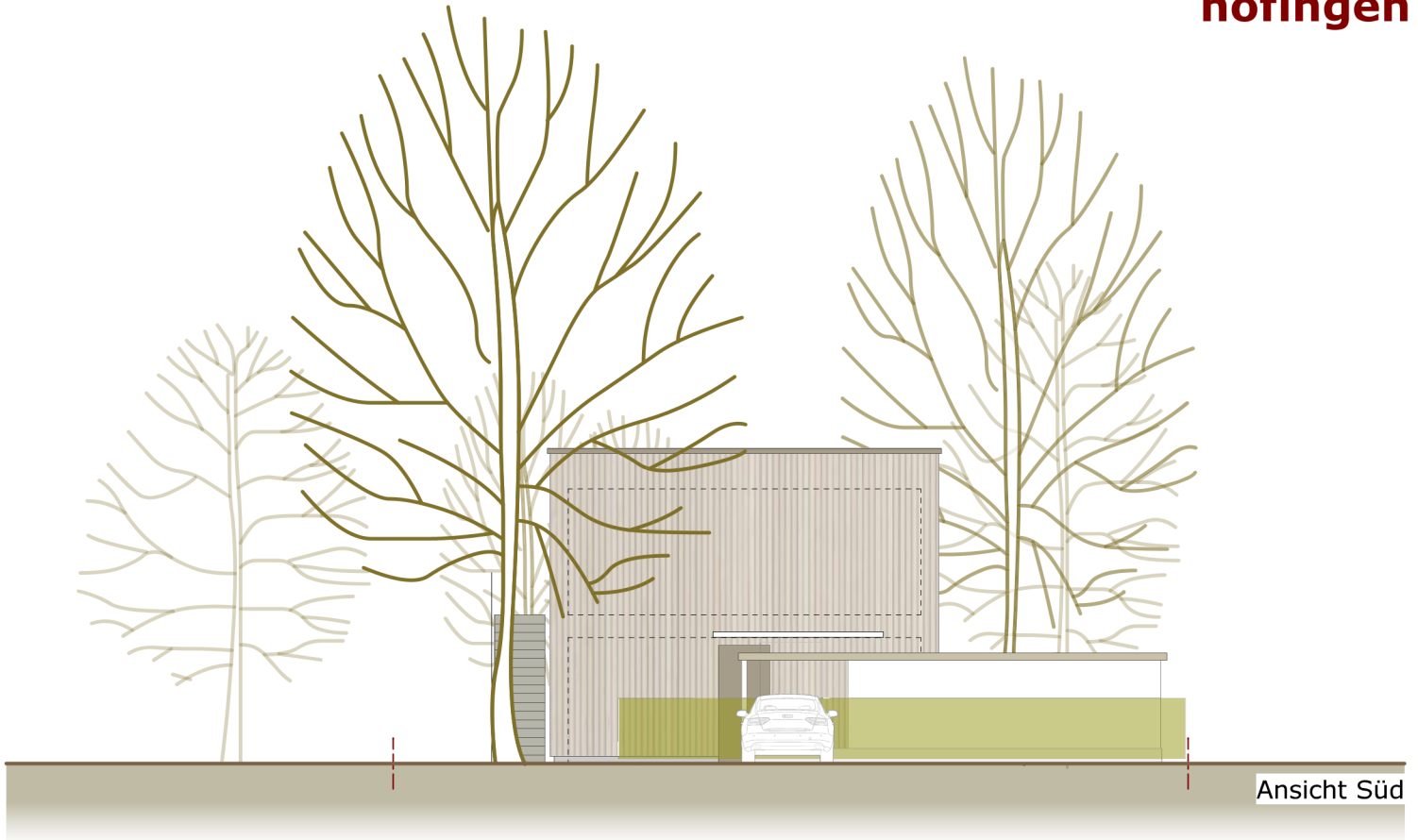
Ulmenstraße

Entwurf
Dachaufsicht M 1:100
schlude ströhle richter
architekten bda
06.07.2022

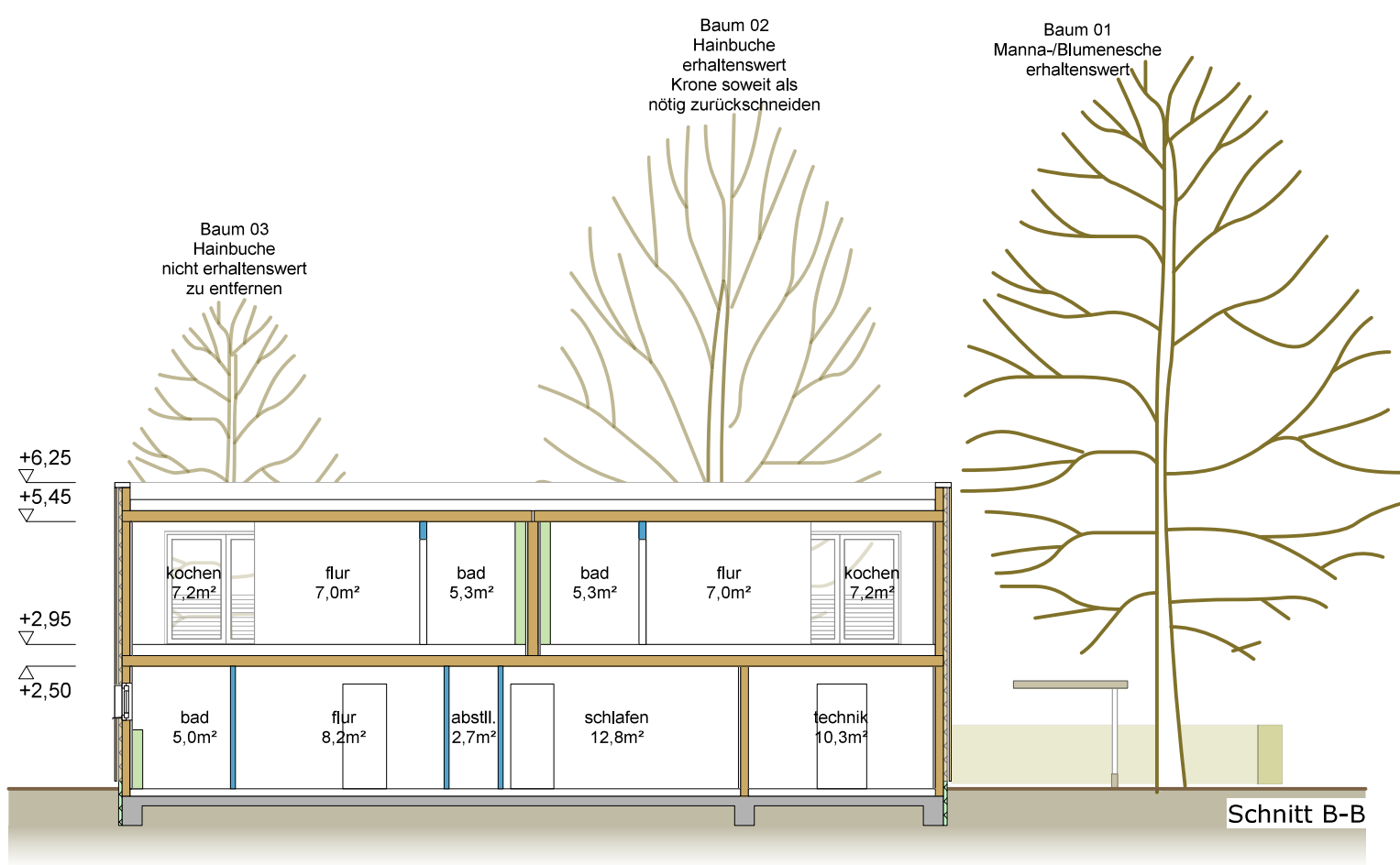
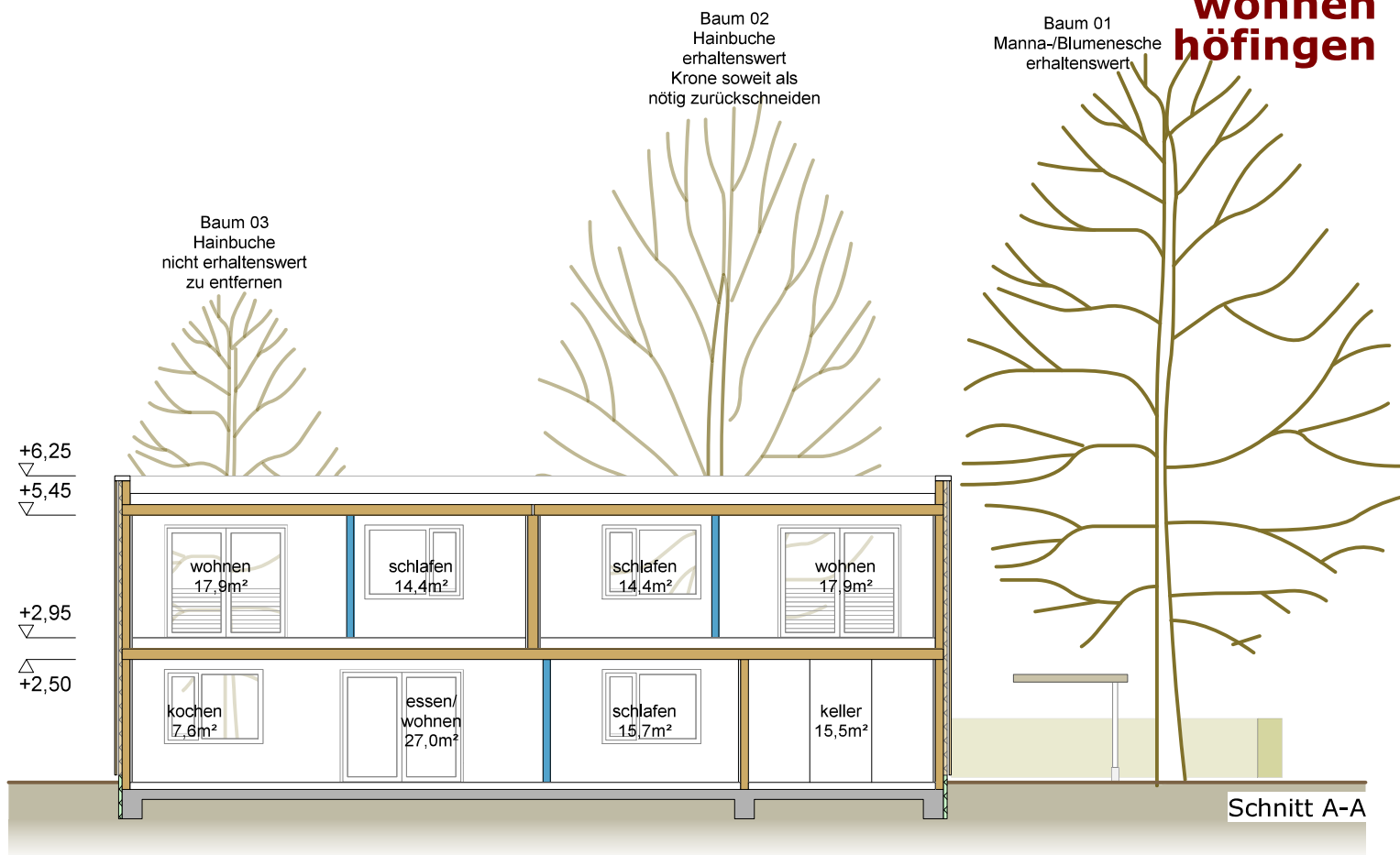
wohnen höfingen



Entwurf
Ansichten West & Ost M 1:100
schlude ströhle richter
architekten bda
06.07.2022



wohnen höfingen



Entwurf
Schnitte A-A & B-B M 1:100
schlude ströhle richter
architekten bda
06.07.2022