

Stuttgart, 04.07.2018

Neubau Tageseinrichtung für Kinder Parkstraße 22 in Stuttgart-Ost

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	13.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	17.07.2018
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	18.07.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2018

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der 4-gruppigen Kindertagesstätte Parkstraße 22 Stuttgart-Ost

nach den Plänen der Architekten
Birk Heilmeyer und Frenzel (Anlage 4) vom 17.05.2018

der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 17.05.2018

und dem durch das Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 17.05.2018

mit voraussichtlichen Gesamtkosten der
Baumaßnahme bei Fertigstellung in Höhe von **4.046.000 €**

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 347.000 € (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 100.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 100.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.046.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233320

Bis	2017	- Planung/Bau -	138.000 €
	2018	- Bau -	800.000 €
	2019	- Bau -	2.070.000 €
	2020	- Bau -	636.000 €
	2021	- Bau -	<u>100.000 €</u>
			3.744.000 €

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233320.600

	2020	- Einrichtung Fachamt -	<u>100.000 €</u>
			100.000 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

Bis	2017	45.000 €
	2018	62.000 €
	2019	50.000 €
	2020	40.000 €
	2021	<u>5.000 €</u>
		202.000 €
Gesamtaufwand		4.046.000 €

Die Gesamtkosten betragen 4.046.000 €. Hiervon sind 100.000 € (Planungsleistungen) im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Amtsbereich 5103651 – Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kita-Ausbauprogramm 2014/2015, Kontengr. 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und 3.626.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt beim Projekt 7.519365.916 Investitionspauschale Ausbau Kita 2016/2017, Ausz.Gr.7873 – Sonstige Baumaßnahmen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt Parkstraße 22, umgesetzt.

Die restlichen 320.000 € werden aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2020 finanziert und im kommenden 8. Kita-Sachstandsbericht dargestellt. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel dann auf das Projekt Kita Parkstraße umgesetzt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 1.057.184 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2016/2017, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Amtsbereich 5103651 – Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt.

4. Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 14,1741 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 1 Stelle in Entgeltgruppe S9 und 4,5302 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 5, 4759 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,45 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,7179 Stellen in Entgeltgruppe E 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 792.718,99 €. Der Sachstandbericht wird dementsprechend korrigiert.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt im Umfang von 14,1741 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2020/2021 entschieden.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 851/2016) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

24.01.2017 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
25.01.2017 durch den Verwaltungsausschuss
03.02.2017 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

gefasst.

Auf einen Projektbeschluss wurde gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) verzichtet.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Ost wurde am 18.01.2017 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juli 2018 können die Bauarbeiten im August 2018 beginnen.

Der Beschluss für die ab Juli 2018 geplanten Abbrucharbeiten, wurde bereits im Vorprojektbeschluss am 03.02.2017 gefasst.

Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Februar 2020 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.046.000 €	Laufende Aufwendungen	1.143.074 €
Objektbezogene Einnahmen		Laufende Erträge	85.890 €
Von der Stadt zu tragen		Fogelasten	1.057.184 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	4.046.000	Noch zu veranschlagen	

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, StU, AKR und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung:

Allgemein

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 55 Kinder in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0 bis 3 Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe 0 bis 6 Jährige mit ca. 15 Plätzen und 1 Gruppe 3 bis 6 Jährige mit ca. 20 Plätzen untergebracht werden.

Die Außenanlagen und die Einrichtung werden entsprechend den Anforderungen neu hergestellt bzw. beschafft.

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 851/2016) beschlossenen Raumprogramm.

Baurecht

Die Planung erfolgte auf Grundlage der bestehenden Ortsbausatzung.

Der längliche zweigeschossige Baukörper, der aufgrund der Ortsbausatzung eine Tiefe von 12 m nicht überschreiten darf, erstreckt sich entlang der Parkstraße.

Die Planung wurde mit dem Baurechts- und Stadtplanungsamt abgestimmt.

Das bestehende Gebäude, welches bisher von der katholischen Kirche genutzt und mittlerweile aufgegeben wurde, wird abgerissen.

Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde festgestellt, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für geschützte oder gefährdete Arten notwendig sind.

Die Baugenehmigung wird im Juni 2018 erwartet.

Baumbilanz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung Zone II.

Für den Neubau der Kindertagesstätte mussten 9 Bäume gefällt werden. Durch die Vergrößerung der Einrichtung wird ein entsprechend größerer Baukörper benötigt, dadurch wurde die Fällung von 6 Bäumen unumgänglich. Außerdem mussten 3 abgängige Bäume aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden. Es wurde versucht, möglichst schonend mit dem Baumbestand umzugehen und Bäume zu erhalten.

Die Fällungen mussten wegen des zur Verfügung stehenden Fällzeitraumes bereits vor dem Baubeschluss durchgeführt werden. Hierüber wurden die städtischen Gremien per Mitteilungsvorlage (GRDRs 867/2017) informiert.

Als Ersatz der 9 Bäume müssen entsprechend ihres Stammumfangs gemäß Baumschutzsatzung insgesamt 21 neue Bäume nachgepflanzt werden.

Sie werden in dem Außenbereich der Kindertageseinrichtung sowie den angrenzenden Grünanlagen ersetzt und überwiegend als heimische Laubbäume nachgepflanzt.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5.

Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

Energiekonzept

Der Heizwärmebedarf wird mit einem Mikro-KWK-System (Grundlast), kombiniert mit einem Brennwertmodul zur Spitzenlastabdeckung gedeckt. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt durch eine Fußbodenheizung.

Der Warmwasserbedarf wird größtenteils über eine zentrale Warmwasserbereitung (Frischwasserstation mit Pufferspeicher heizungsseitig) gedeckt.

Für die Aufbereitungsküche und die Sanitärbereiche ist eine Be- / und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl > 75 %) vorgesehen. Die sonstigen Räume werden über Fenster belüftet. Die sommerliche Nachtauskühlung erfolgt über Fensterlüftung. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz (z. B. Lamellen-Raffstores, Markise) an den Fassaden vorgesehen. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf werden mit oben beschriebenen Konzept um mindestens 33,5% unterschritten und erfüllt die städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010).

Das Gebäude wurde vom Amt für Umweltschutz hinsichtlich einer Photovoltaiknutzung auf der Dachfläche untersucht. Die Dachfläche wird für die Nutzung einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Mit dem Amt für Umweltschutz wurde abgestimmt, die Anlage aus Contracting-Mitteln zu finanzieren. Die Kosten für die Planung und Ausführung sind im Baubeschluss nicht enthalten.

Das energetische Datenblatt für den Neubau liegt in als Anlage 6 dem Baubeschluss bei.

Das dargestellte Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 17.05.2018 ergab Gesamtkosten von

4.046.000 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Abriss und Neubau (inkl. Kosten Abriss 100.000 €)	brutto	3.599.000 €
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)	brutto	347.000 €
<u>Summe Ausstattung</u>	brutto	<u>100.000 €</u>
Gesamtkosten	brutto	4.046.000 €

Die im Kostenanschlag vom 17.05.2018 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.946.000 € beinhaltet die Submissionsergebnisse von bisher 37% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen. Bei der erfolgten Rohbauausschreibung ist kein Angebot eingegangen. Die Rohbauarbeiten werden nochmals ausgeschrieben und sind somit nicht in der o. g. Prozentangabe enthalten.

Gegenüber den zur Haushaltsplananmeldung 2016/2017 berechneten Kosten ergibt sich ein Mehrbedarf von 320.000 €.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	3.366 m ³
Netto-Grundfläche (NRF)	806 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	776 €
1 m ² NRF bezogen auf die Bauwerkskosten	3.246 €

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen.

Die höheren Kostenkennwerte sind folgendermaßen begründet.

- Erhöhte Massen von belastetem Aushubmaterial.
- Einbau einer Sicherheitsdrainage über der Bunkerdecke.
- Zwischen Bodenplatte und Bunkerdecke Einbau einer 2m hohen Schaumglasschotterdämmung anstatt Erde infolge erforderlicher Gewichtsreduzierung auf dem Bunker. Dadurch Massenmehrung bei der Abfuhr des Erdaushubs.
- Die gesamten Erd- und Gründungsarbeiten müssen aufgrund der Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums als ‚bombardierter Bereich‘ durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma überwacht werden.
- Als Ersatz von 9 Bäumen müssen entsprechend ihres Stammumfangs gemäß Baumschutzsatzung insgesamt 21 neue Bäume nachgepflanzt werden.
- Durch die konjunkturelle hohe Auslastung der Firmen kommt es zu deutlichen Preissteigerungen, z. B. beim submittierten Gewerk Holzbauarbeiten.

Das Projekt wurde hinsichtlich möglicher Einsparpotentiale überprüft.

Dabei wurde durch die Neuordnung der Fluchttreppen an beiden Stirnseiten die Länge des Gebäudes reduziert. Dadurch konnte auch der Eingriff in die Stützmauer und der Böschung auf der Ostseite des Parks minimiert werden. Die Einsparungen betragen hierdurch rund 100.000 €.

Die baulichen Standards wurden über die Materialauswahl auf ein Minimum begrenzt und entsprechen den mit den beteiligten Ämtern vereinbarten Standards.

Fördermittel

Für die Baumaßnahme werden Fördermittel aus dem Investitionsprogramm des Bundes Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020 Bundesfördermittel beantragt.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juli 2018 können die Bauarbeiten im August 2018 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Februar 2020 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 14,1741 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13, 1 Stelle in Entgeltgruppe S9 und 4,5302 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 5,4759 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,45 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,7179 Stellen in Entgeltgruppe E 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 792.718,99 €. Der Sachstandbericht wird dementsprechend korrigiert.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt im Umfang von 14,1741 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2020/2021 entschieden.

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	903.969 €
Betriebskosten jährlich (23)	61.400 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	78.920 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	10.000 €
Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)	88.785 €
<hr/>	
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.143.074 €
Jährliche Folgeeinnahmen	85.890 €
<hr/>	
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	1.057.184 €

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 1.057.184 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita Betriebskostenpauschale 2016/2017, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 -Jugendamt, Amtsbereich 5103651 – Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

Ab Inbetriebnahme der Einrichtung sind die Budgets der Ämter entsprechend anzupassen.

Finanzierung

Der Gesamtaufwand beträgt 4.046.000 €. Hiervon sind 100.000 € (Planungsleistungen) im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Amtsbereich 5103651 – Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kita-Ausbauprogramm 2014/2015, Kontengr. 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und 3.626.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt beim Projekt 7.519365.916 Investitionspauschale Ausbau Kita 2016/2017, Ausz.Gr.7873 – Sonstige Baumaßnahmen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt Parkstraße 22, umgesetzt. Die restlichen 320.000 € werden aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbauprogramme 2010 bis 2020 finanziert und im kommenden 8. Kita-Sachstandsbericht dargestellt. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel dann auf das Projekt Kita Parkstraße umgesetzt.