

Stuttgart, 02.10.2013

**Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Auricher Str. 34
in Stuttgart-Rot**

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	11.10.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.10.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	16.10.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.10.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen und 55 Plätzen in der Auricher Str. 34 in Stuttgart-Rot nach den Plänen des
 - Architekturbüros Otto-Hüfftlein-Otto Architekten, Augsburg Str. 348, 70327 Stuttgart vom 26.08.2013
 - der Baubeschreibung vom 26.08.2013
 - und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 05.09.2013
 - mit voraussichtlichen Gesamtkosten von **3.090.000 Euro**

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 100.000 Euro.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.090.000 Euro wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt
Projekt-Nr. 7.233210

2012	- Bau -	55.000,00 €
2013	- Bau -	155.000,00 €
2014	- Bau -	1.720.000,00 €
2015	- Bau -	950.000,00 €
2016	- Bau -	10.000,00 €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt
Projekt-Nr. 7.233210.600

2015 - Einrichtung - 100.000,00 €

die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem o. g. Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012	35.000,00 €
2013	35.000,00 €
2014	25.000,00 €
2015	5.000,00 €

Die Kosten in Höhe von 2.745.000 Euro sind beim Projekt „7.233210 Kita Rot, Auricher Str. 34, Neubau“ ausgewiesen und werden durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013“ (Projektnummer 7.519365.900.120) gedeckt.

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) bestehen folgende Mehrkosten: Bei den Baukosten besteht ein Mehrbedarf in Höhe von 300.000 Euro, verursacht durch erhöhte Submissionsergebnisse. Bei den Außenanlagen besteht ein Mehrbedarf von 45.000 Euro, verursacht durch die Einbeziehung des ehemaligen Fußweges zwischen Auricher Straße und Schozacher Straße in die Außenanlagen der Kita als Pflegezufahrt und Spielfläche. Insgesamt besteht ein Mehrbedarf von 345.000 Euro.

Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wurde als Vorbelastung in den Entwurf des Doppelhaushalts 2014/2015 aufgenommen.

Nachrichtlich: Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die Anlage wird über Contracting-Mittel finanziert. Die Investitionskosten belaufen sich auf 59.600 Euro, die Finanzierungsvereinbarung/Entschießung liegt vor. Laut Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich ein Amortisationszeitraum von ca. 18 Jahren. Diese Kosten sind in den dargestellten Gesamtkosten nicht enthalten.

3. Es wird ein Trägersauswahlverfahren durchgeführt. Sofern der städtische Träger den Betrieb übernimmt wird den jährlichen Aufwendungen von insgesamt 1.098.604 Euro und den nach Saldierung mit den Erträgen von 80.145 Euro verbleibenden Folgekosten von 1.018.459 Euro wird zugestimmt. Die Mittel sind im Haushalt ab Juni 2015 bereitzustellen. Aufwendungen und Erträge sind für die Zeit ab Inbetriebnahme der Einrichtung im Doppelhaushalt 2014/2015 zu veranschlagen.

4. Die Folgekosten werden aus der Betriebskostenpauschale des Kita-Ausbauprogramms 2012/2013, THH 510, Amtsbereich 5103651, Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510, Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen gedeckt und bei Bedarf in die betreffenden THH 230 und 510 umgesetzt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Projektbeschluss (GRDRs 16/2012) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Auricher Str. 34 in Stuttgart-Rot wurde am

29.03.2012 durch den Gemeinderat mit Gesamtkosten von 2.745.000 Euro gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen wurde am 20.03.2012 beteiligt.

Termine

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist der Baubeginn Mitte Dezember 2013 möglich. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist für April 2015 geplant. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im November erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.090.000,00 Euro	Laufende Aufwendungen	1.098.604,00 Euro
Objektbezogene Einnahmen	0,00 Euro	Laufende Erträge	80.145,00 Euro
Von der Stadt zu tragen	3.090.000,00 Euro	Folgekosten	1.018.459,00 Euro
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	3.090.000,00 Euro	Noch zu veranschlagen	0,00 Euro

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, StU und WfB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

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

Ausführliche Begründung:

1. Allgemein

Zuffenhausen ist ein Stadtbezirk mit grundsätzlich hohem Nachholbedarf bei der Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder. Dies betrifft vor allem Plätze für Kleinkinder, zum Teil aber auch Plätze für Kinder im Kindergartenalter (in den Stadtteilen Zuffenhausen-Mitte und Zuffenhausen-Rot). Mit einer dem Gemeinderat im März 2012 vorgestellten Entwurfsplanung (GRDrs 16/2012) wurde dargestellt, dass am Standort Auricher Straße 34 eine viergruppige Tageseinrichtung für Kinder (TfK) möglich ist.

Es werden eine Gruppe für 3-6 jährige Kinder mit 20 Plätzen, eine Gruppe für 0-6 jährige Kinder mit 15 Plätzen und zwei Gruppen für 0-3 jährige Kinder mit je 10 Plätzen eingeplant, insgesamt werden 55 Betreuungsplätze geschaffen.

2. Standort und Gebäude

Baurecht

Mit dem geplanten Gebäude werden die Baugrenze und die Grundflächenzahl des geltenden Bebauungsplans von 1971 überschritten. Deshalb muss das Planrecht durch ein Bebauungsplanverfahren geändert werden. Im Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche in Richtung Schozacher Straße erweitert, sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzungen der Planung angepasst. Der Auslegungsbeschluss soll im November 2013 erfolgen.

Gebäude

Das zweigeschossige Gebäude steht parallel zur Auricher Straße. Mit seinem Volumen fügt sich der Baukörper maßstäblich in die umgebende Bebauung ein. Großzügige Öffnungen im Eingangs- und Terrassenbereich schaffen lichtdurchflutete helle Räume.

Organisation

Zur Auricher Straße hin sind Nebenräume und Büro geplant, die Gruppenräume der Kinder sind nach Süden, zum Außenspielbereich hin orientiert. Die Technikräume sind im unterkellerten Gebäudeteil an der Auricher Strasse untergebracht. Das Gebäude wird barrierefrei ausgeführt.

Außenanlagen

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks entsteht ein geschützter Außenspielbereich. Der Außenspielbereich bezieht die Grünflächen am Bürgerhaus teilweise mit ein und bietet damit den insgesamt 55 Kindern genügend Bewegungsfreiheit.

Vorbeugender Brandschutz

Aus den Aufenthaltsräumen in beiden Geschossen bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie über einen Balkon mit Treppenabgang bzw. Steg ins

Gelände oder erdgeschossig direkt in den Außenspielbereich. Die Aufenthaltsräume auf der Straßenseite werden über eine notwendige Treppe entfluchtet.

Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18024 erfüllt. Sämtliche Übergänge und Nutzräume innerhalb des Gebäudes sind barrierefrei zu erreichen.

3. Energiekonzept

Die thermische Hülle des Gebäudes wird mit einem sehr guten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Balkonzone dient als konstruktiver Schutz der Fassade und baulicher Sonnenschutz im Sommer.

Für die Wärmeerzeugung wird der vorhandene Holzpelletkessel im Bürgerhaus genutzt, dessen Wärmeerzeugung CO₂-neutral ist und die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen fördert. Für die Deckung von Spitzen-Heizlasten wird zusätzlich ein Erdgas-Brennwertgerät im Heizraum des Bürgerhauses installiert.

Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Fußbodenheizungen mit Einzelraumregelung. Die Räume auf der Nordseite werden mit Heizkörpern beheizt.

An der Süd-, West- und Ostseite der Fassade wird jeweils ein außenliegender Sonnenschutz angebracht.

Die Lüftung ist mit manuell zu öffnenden Fenstern vorgesehen, für die Nachtlüftung werden manuell gesteuerte motorisch zu öffnende Lamellenfenster im oberen Fassadenbereich eingeplant.

Die Anforderungen des aktuellen Energieerlasses der Landeshauptstadt Stuttgart werden eingehalten. So werden beim Primärenergiebedarf die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 um ca. 48 % unterschritten. Bei den Hüllflächenbauteilen beträgt die Unterschreitung ca. 37 % für opake Bauteile und ca. 31 % bei den transparenten Bauteilen.

Die wesentlichen Inhalte des energetischen Konzepts sind dem energetischen Datenblatt in der Anlage zu entnehmen.

Photovoltaik-Anlage

Die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach wurde untersucht. Die Berechnung des Amtes für Umweltschutz ergab eine maximal mögliche Kollektorfläche von etwa 122 m² bei Investitionskosten von etwa 59.700 Euro brutto.

Diese Kosten sind in der Projektfinanzierung nicht enthalten.

Die Vereinbarung über die Mittelbereitstellung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Amt für Liegenschaften und Wohnen ist am 27.06.2013 erfolgt.

Bei einer jährlichen Kosteneinsparung von etwa 3.520,- EUR ergibt sich eine Amortisationsdauer der Anlage von etwa 17 Jahren. Über die Nutzungsdauer von 25

Jahren beträgt der Energiesparfaktor bezogen auf den Gesamtfinanzbedarf 148%.

Das oben beschriebene Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 02.08.2013
ergab Gesamtkosten von 3.090.000 Euro

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	2.990.000 Euro
Summe Ausstattung	100.000 Euro
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> 3.090.000 Euro

Die im Kostenanschlag vom 05.09.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.090.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse der Gewerke Rohbau-, Gerüstbau-, Dachdeckungs-/Klempner- und Estricharbeiten, sowie Aufzugsanlagen, Elektroinstallation, Wärmeversorgungsanlagen und Sanitärinstallation. Es sind somit ca. 50 % aus den Kostengruppen 300 bis 400 submittiert.

Am geplanten Standort wird bezüglich Kampfmittel- und Altlasten auf ein derzeit nicht endgültig abwägbares Kostenrisiko hingewiesen.

5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.304 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	925 m ²

Die Flächen haben sich in zum Projektbeschluss (GRDRs 16/2012, Anlage 2) nur unwesentlich verändert.

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	495 Euro
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.303 Euro

Diese Kostenkennwerte liegen über den in der GRDRs 949/2005 dargelegten Werten für einen entsprechenden Neubau.

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	425 Euro
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.703 Euro

In die Kennwerte des Neubaus sind unter anderem die Maßnahmen für gestiegene gesetzliche Vorgaben und die beschlossenen höheren städtischen Standards mit eingeflossen, die in den Kostenkennwerten in der GRDRs 949/2005 nicht enthalten waren.

6. Termine

Die Baugenehmigung wird im November 2013 erwartet. Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist ein Baubeginn Mitte Dezember 2013 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich nach 16-monatiger Bauzeit im April 2015. Die Inbetriebnahme ist somit ca. im Juni/Juli 2015 vorgesehen.

7. Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt werden bei Vergabe an den städtischen Träger und auf der Grundlage der bisherigen Gemeinderatsbeschlüsse zur KiTaVO (GRDRs 482/2011) 14,174 Stellen benötigt.

Im Stellenplanverfahren 2014/2015 sollen 14,174 Stellen geschaffen werden (davon 1 Stelle in S 10, 5,5303 Stellen in S 8, 5,4758 Stellen in S 6, 1,45 Stellen in S 3 und 0,7179 Stellen in E 3). Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 Folgelasten dargestellt.

Über die Stellenbeschaffungen wird im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2014/2015 entschieden.

8. Folgelasten

Personalkosten 51 (4 Gruppen, für 14,1740 Stellen)	744.014,00 €
Betriebskosten (Amt 23 und 51)	202.590,00 €
Abschreibung (2% der Baukosten)	60.000,00 €
Abschreibung (10% der Ausstattung)	10.000,00 €
Verzinsung (5,5% von 2.990.000,- € / 2)	82.000,00 €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.098.604,00 €
jährliche Folgeeinnahmen	80.145,00 €
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	1.018.459,00 €

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Personalkosten 51 sowie den Betriebskosten 23+51 ein jährlicher Mehrbedarf in Höhe von insgesamt 252.864 Euro. Dieser wird aus der Betriebskostenpauschale des Kita-Ausbauprogramms 2012/2013, THH 510, Amtsbereich 5103651, Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510, Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen gedeckt.

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

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.745.000 Euro wird beim Projekt „7.233210 Kita Rot, Auricher Str. 34, Neubau“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013“ (Projektnummer 7.519365.900.120) im Betrag von 2.745.000 Euro gedeckt.

Das Bauvorhaben inklusive Einrichtungskosten ist im Haushalt 2012/2013 veranschlagt. Aufgrund der jetzt submittierten Gewerke ist eine Kostenerhöhung zu erwarten, die unter anderem aus der derzeit gesättigten Marktsituation und der guten Auftragslage der Unternehmer resultiert. Eine weitere Kostenerhöhung ergibt sich aus der Einbeziehung des kaum genutzten Fußweges zwischen der Schozacher Straße und der Auricher Straße in die Außenfläche der Kita.

Der Bezirksbeirat hat in der Sitzung am 25.09.2012 der Einziehung des Fußweges zugestimmt, die damit einhergehende Vergrößerung des Außenspielbereichs der Kita wurde begrüßt. Für den Rückbau und die Neugestaltung der Fläche entstehen Mehrkosten.

Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wurde als Vorbelastung in den Entwurf des Doppelhaushalts 2014/2015 aufgenommen.