

Stuttgart, 24.01.2017

## **Sanierung und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder Borkumstraße 51 in Stuttgart-Zuffenhausen**

### **- Baubeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	03.02.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	07.02.2017
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	15.02.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.02.2017

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

1. Dem Abbruch, der Sicherung der Bestandsfassade und dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit 5 Gruppen in der Borkumstraße 51 in Stuttgart-Zuffenhausen nach den Plänen der

Architekten Kästle & Ocker,  
Hölderlinstr. 40, 70193 Stuttgart (Anlage 4) vom 12.12.2016

der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 12.12.2016

und dem durch das Hochbauamt geprüften  
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 12.12.2016

mit voraussichtlichen / aktuellen Gesamtkosten  
in Höhe von 4.600.000,- €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 202.000,- €  
und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000,- €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.600.000,- € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233316

Bis 2016	- Bau -	500.000,- €
2017	- Bau -	1.800.000,- €
2018	- Bau -	1.760.000,- €
2019	- Bau -	250.000,- €

Teilfinanzhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233316.600

2018	- Einrichtung Fachamt -	110.000,- €
------	-------------------------	-------------

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

Bis 2016	104.000,- €
2017	40.000,- €
2018	32.000,- €
2019	4.000,- €

Der Gesamtaufwand beträgt 4.600.000,- €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2014/2015 AuszGr. 7873 – Sonstige Baumaßnahmen 2.654.000,- € und im Ergebnishaushalt unter Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Kostenstelle 51009914 – Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 696.000,- € sowie gemäß 6. Sachstandsbericht (GRDs 233/2015) aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 762.000,- € finanziert.

Infolge der Submissionsergebnisse besteht ein weiterer finanzieller Mehrbedarf in Höhe von 488.000,- €. Die zusätzlichen Kosten werden durch Umschichtungen innerhalb der Kita-Projekte, dargestellt im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau, finanziert. Die Finanzierungsmittel werden für den Vollzug auf das Projekt 7.233316 Kita Zuffenhausen, Borkumstraße 51, umgesetzt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 556.284,- € wird zugestimmt.

Die Mittel für die jährlichen Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) werden aus der Betriebskostenpauschale des Kita-Ausbauprogramms 2014/2015, Teilhaushalt 510, Amtsbereich 5103651, Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510, Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen gedeckt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt.

#### 4. Stellenplan

Die derzeit bestehende Tageseinrichtung für Kinder hat eine Personalausstattung von 10,7452 Stellen. Für dieses Erweiterungs-Projekt des städtischen Trägers werden zusätzlich insgesamt 5,7685 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 10 und 1,7217 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 2,4468 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 0,6 Stellen in Entgeltgruppe S 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 310.074,34 €, die in der Betriebskostenpauschale für den Kita-Ausbau finanziert sind.

Über die Stellenschaffung wird zum Stellenplan 2018/2019 entschieden.

#### Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 122/2015) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

08.05.2015 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

12.05.2015 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

20.05.2015 durch den Verwaltungsausschuss

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

Der Bezirksbeirat Zuffenhausen wurde am 21.04.2015 über die Maßnahme informiert.

#### Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Februar 2017 können die Bauarbeiten im April 2017 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 22-monatiger Bauzeit im März 2019 geplant.

#### Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.600.000 €	Laufende Aufwendungen	598.014 €
Objektbezogene Einnahmen	0 €	Laufende Erträge	41.730 €
Von der Stadt zu tragen	4.600.000 €	Folgelasten	556.284 €
<b>Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung</b>			
Veranschlagt	4.600.000 €	Noch zu veranschlagen	0 €

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

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

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürna  
Bürgermeister

**Anlagen**

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

### **Ausführliche Begründung:**

Die städtische Tageseinrichtung für Kinder in der Borkumstr. 51 in Stuttgart-Zuffenhausen / Neuwirtshaus bietet momentan Platz für 4 Gruppen mit insgesamt 57 Kindern. Der Zustand des städtischen Gebäudes ist stark sanierungsbedürftig. Es wären aktuell erhebliche Investitionen in die Sanierung der Gebäudehülle, - insbesondere zur statischen Erhöhung - zu tätigen. Die der städtischen Tageseinrichtung für Kinder zur Verfügung stehende Fläche ist zudem für den ermittelten Bedarf an Betreuungsplätzen zu klein.

Bereits 2011 wurden durch das Büro Kästle & Ocker Architekten BDA Voruntersuchungen zur Erweiterung des Platzangebotes für Krippenplätze durchgeführt. Bei Abriss des Gebäudes lässt das geltende Baurecht nur einen ungleich kleineren Baukörper in eingeschossiger Bauweise zu, weshalb nur die Sanierung des Bestandsgebäudes und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder unter Einschluss aktuell anderweitig genutzter Räume im Gebäude (Wohnungen, Arztpraxis, Lagerflächen im UG) in Frage kommt.

Deshalb wird das städtische Gebäude entkernt, die bestehenden Außenwände werden saniert, teilweise abgebrochen und wieder aufgebaut. Eine neue Tragstruktur aus Innendecken und Innenwänden wird eingezogen. Das Gebäude wird als Tageseinrichtung für Kinder mit fünf Gruppen anschließend neu entstehen.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen ist die Sanierung und Erweiterung der Einrichtung dringend erforderlich. Geplant sind Betreuungsplätze für ca. 80 Kinder in 5 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen (bisher: 1 Gruppe mit 10 Plätzen) und 3 Gruppen 3- bis 6-Jährige mit insgesamt ca. 60 Plätzen (bisher: je 1 Gruppe mit ca. 22 Plätzen und 10 Plätzen sowie 1 Gruppe 0- bis 6-Jährige mit max. 15 Plätzen). Insgesamt entstehen 23 neue Kita-Plätze. Die Einrichtung soll entsprechend den Raumprogrammstandards des Jugendamtes realisiert werden.

Der bestehende, für 3- bis 6-Jährige ausgelegte Spielbereich in den Außenanlagen bleibt erhalten, Anschlüsse an das Bauwerk werden neu hergestellt. Die für 0- bis 3-Jährige vorgesehene Spielfläche, Standort des Container-Ausweichquartiers, wird nach dessen Rückbau neu angelegt.

### **Interimsunterbringung**

Während der Bauzeit muss der Betrieb der städtischen Bestandseinrichtung interimweise ausgelagert werden. Für die Unterbringung von zwei Gruppen dient ein im Außenbereich der Kita aufgestelltes Container-Ausweichquartier, für das Ende November 2016 eine bis zum 31. Dezember 2019 befristete Baugenehmigung ausgestellt wurde. Eine Gruppe 3- bis 6-jähriger Kinder wird in den Gemeinderäumen der evangelischen Michaelskirche in der Föhrstraße 2 B in Neuwirtshaus untergebracht werden.

Für Baumaßnahmen zur Erfüllung der Auflagen aus der Baugenehmigung und die Anmietung von Räumlichkeiten stehen Mittel in Höhe von 330.000 € im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zur Verfügung. Die Planungen für die Ausweichquartiere sind somit abgeschlossen. Bauliche Auflagen aus der Baugenehmigung werden noch umgesetzt.

## **Raumprogramm**

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 122/2015) beschlossenen Raumprogramm.

## **Baurecht**

Die Kubatur des Bestandsgebäudes zu erhalten, ist für die Neuerrichtung einer 5-gruppigen Einrichtung von zentraler Bedeutung, denn mit dem dort gültigen Bebauungsplan wäre nach einem Gebäudeabriss kein Neubau in der Größe des Bestandsgebäudes mehr möglich. Mit der Planung der neuen Kita innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ist sichergestellt, dass ihre Errichtung in der dort maximal möglichen Größe erfolgen kann.

Die Baugenehmigung wurde am 14.10.2016 erteilt.

## **Baumbilanz**

Für die geplante Baumaßnahme musste im Vorfeld der Maßnahme ein Großstrauch mit einem Stammumfang von weniger als 65 cm entfernt werden. Außerdem war die Entfernung von 2 kleineren Sträuchern mit einem Stammumfang unter 50 cm erforderlich. Als Ersatzpflanzung ist eine Baumpflanzung an der Ostseite im Zuge der Herstellung der Außenanlagen des Grundstücks vorgesehen.

## **Baubeschreibung**

Siehe Anlage 5 zu GRDRs 900/2016

## **Barrierefreies Bauen**

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

## **Energiekonzept**

Gegen die Bestands-Außenwände werden gebäudeinnenseitig Tragschalen gestellt und der Zwischenraum mit einer Kerndämmung von ca. 100 mm (Bauteil-U-Wert ges. 0,27 W/m<sup>2</sup>K) versehen. Die Fenster werden mit Ausnahmen der Türen mit einer 3-Scheiben-Verglasung versehen und die geneigten Dachflächen sind mit einer gedämmten Sparrendachkonstruktion (Bauteil-U-Wert ges. 0,16 W/m<sup>2</sup>K) geplant.

Es ist geplant, das Gebäude mit einem Gas-Brennwertkessel (ca. 32 kW) sowie einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (ca. 16,6 kW bivalent) für eine Pumpen-Warmwasserheizung auszustatten. Die Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelsystem.

Die Vor- und Rücklauftemperaturen des Heizwassers betragen  $T_V / T_R = 43^\circ\text{C} / 33^\circ\text{C}$ . Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer mit 27,0 kW (4x) und 5,7 kW (2x) vorgesehen.

Gruppenräume, alle innenliegende Räume sowie die Wickelbereiche erhalten eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl > 0,75) als Grundlüftung und zur Nachtlüftung mit einem Luftwechsel von 2.000 m<sup>3</sup>/h.

Die Küche erhält eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung mit einem Luftwechsel von 400 m<sup>3</sup>/h zur Be- und Entlüftung. Bei allen übrigen Räumen erfolgt der Luftaustausch über die Fensterlüftung.

Zur Beleuchtung der Räume sind überwiegend LED-Leuchten geplant.

Das Gesamtprojekt (Bestandsgebäude und Neubau) unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 37 % und entspricht damit den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010).

Das energetische Datenblatt für den Neubau liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 6).

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

## **Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 12.12.2016  
ergab Gesamtkosten von 4.600.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Sanierung Altbau und Erweiterungsbau	4.490.000,- €
Summe Ausstattung	110.000,- €

---

Gesamtkosten	4.600.000,- €
--------------	---------------

Die im Kostenanschlag vom 12.12.2016 ermittelten Gesamtbaukosten von 4.600.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 62 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Gegenüber den ursprünglich im Jahr 2015 berechneten Kosten ergibt sich ein Mehrbedarf von 488.000,- €. In dem Zusammenhang wird auf die Besonderheiten dieser Bauaufgabe - siehe auch nachfolgender Abschnitt „Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit“ - hingewiesen.

Ergänzend muss an dieser Stelle noch ein Kostenrisiko bei Teilabbruch und Entkernung der Bausubstanz aus den 30er-Jahren erwähnt werden. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Schadstoffanalyse vorgenommen. Entsprechend deren Befund wurde ein entsprechender Kostenansatz für die Beseitigung von Problemstoffen berücksichtigt, nicht jedoch für eventuell im Nachhinein zusätzlich festgestellte Belastungen.

## **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.361 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NGF)	1.075 m <sup>2</sup>

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	743,- €
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	3.015,- €

Diese Kostenkennwerte liegen über denen der aktuell realisierten Einrichtungen. Sie sind der besonderen Bauaufgabe an dieser Stelle geschuldet. Das bestehende Gebäude muss unter Erhalt der äußeren Umfassungswände abgebrochen und anschließend in aktuellem Standard wieder aufgebaut werden.

Für derartige Maßnahmen gibt es wenige Vergleichsmöglichkeiten, so dass die Kalkulation und letztendlich auch das Submissionsergebnis, vor allem der Abbruch- und Rohbauarbeiten, nicht eindeutig vorherzusehen waren. Die Submissionsergebnisse der anderen bereits ausgeschriebenen Gewerke liegen dagegen im erwarteten Rahmen.

Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die am Standort dringend benötigten Betreuungsplätze aus baurechtlichen Gründen nur auf diesem Weg realisiert werden können.

### **Fördermittel**

Dieser Baumaßnahme stehen keine Fördermittel zur Verfügung.

### **Termine**

Das Bauantragsverfahren konnte im Oktober 2016 mit einer Genehmigung abgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Februar 2017 können die Bauarbeiten im April 2017 beginnen. Aufgrund der notwendigen Bestandssicherung und der damit verbundenen, engen Verzahnung zwischen Teilabbruch- und Neubauarbeiten erfolgt die bauliche Fertigstellung voraussichtlich nach 22-monatiger Bauzeit Ende Februar 2019.

Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist für März 2019 geplant.

### **Zusätzliche Personalkosten**

Die derzeit bestehende Tageseinrichtung für Kinder hat eine Personalausstattung von 10,7452 Stellen. Für dieses Erweiterungs-Projekt des städtischen Trägers werden zusätzlich insgesamt 5,7685 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 10 und 1,7217 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 2,4468 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 0,6 Stellen in Entgeltgruppe S 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 310.074,34 €, die in der Betriebskostenpauschale für den Kita-Ausbau finanziert sind.

Über die Stellenschaffung wird zum Stellenplan 2018/2019 entschieden.



## Folgelasten

Personal- und Betriebskosten, jährlich (Amt 51)	365.575,- €
Betriebskosten, jährlich (Amt 23)	25.939,- €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	92.000,- €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	11.000,- €
Verzinsung (4,5 % der halben Baukosten)	103.500,- €
<hr/>	
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	598.014,- €
jährliche Folgeeinnahmen	./. 41.730,- €
<hr/>	
<b>Zusätzliche Folgelasten insgesamt</b>	<b>556.284,- €</b>

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

## Finanzierung

Der Gesamtaufwand beträgt 4.600.000,- €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365. Kita-Investitionskostenpauschale 2014/2015 AuszGr. 7873 – Sonstige Baumaßnahmen 2.654.000,- € und im Ergebnishaushalt unter Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Kostenstelle 51009914 – Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 696.000,- € sowie gemäß 6. Sachstandsbericht (GRDRs 233/2015) aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 762.000,- € finanziert.

Infolge der Submissionsergebnisse besteht ein weiterer finanzieller Mehrbedarf in Höhe von 488.000,- €. Die zusätzlichen Kosten werden durch Umschichtungen innerhalb der Kita-Projekte, dargestellt im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau, finanziert. Die Finanzierungsmittel werden für den Vollzug auf das Projekt 7.233316 Kita Zuffenhausen, Borkumstraße 51, umgesetzt.