

Stuttgart, 16.11.2015

Integration einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder, Sanierung und Erweiterung der Schule für Kranke und räumliche Umstrukturierung des Gesundheitsamts, Schloßstraße 91 (ehem. Bismarckstraße 3) in Stuttgart-West

- Baubeschluss -

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	27.11.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.12.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.12.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2015

Beschlußantrag:

1. Der Integration einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder, der Sanierung und Erweiterung der Schule für Kranke sowie der räumlichen Umstrukturierung des Gesundheitsamts auf Grundlage der Planung des

Architekturbüros Swiatkowski + Suerkemper,
Stuttgart (Anlage 4) vom 21.09.2015

der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 21.09.2015

und dem durch das Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 01.10.2015

mit aktuellen Gesamtkosten (ohne Ersatzquartier)
in Höhe von 9.758.000 €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten
in Höhe von 185.000 €

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 9.758.000,- € (ohne Ersatzquartier) wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233301

Bis 2015	- Bau -	750.000 €
2016	- Bau -	2.350.000 €
2017	- Bau -	2.350.000 €
2018	- Bau -	141.000 €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt
Projekt-Nr. 7.233301.600

2017	- Einrichtung -	185.000 €
------	-----------------	-----------

Teilergebnishaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen

Kontengruppe 4211 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen

2015	366.000 €
2016	1.932.000 €
2017	1.449.000 €

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

Bis 2015	192.000 €
2016	22.000 €
2017	21.000 €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 9.758.000 € (ohne Ersatzquartier) ist wie folgt finanziert:

Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen,
Auftrag 23M3301000 - GSA Einbau Kita + Umbaumaßnahmen, Sachkonto
42110000 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen

3.747.000 €

Finanzhaushalt Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt
7.233301 - GSA Einbau Kita + Umbaumaßnahmen, Sachkonto 78710010 -
Hochbaumaßnahmen - Sanierung

1.283.000 €

Finanzhaushalt Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.519365 -
Investitionskostenpauschale Kita-Ausbau 2012/2013, Sachkonto 78730999 -
Pauschale für sonstige Baumaßnahmen

3.555.000 €

Finanzhaushalt Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.519365 -

Investitionskostenpauschale Kita -Ausbau 2014/2015, Sachkonto 78730999 -
Pauschale für sonstige Baumaßnahmen

1.173.000 €

3. Für das Ersatzquartier konnten in der Friedrichstraße 13 für den Zeitraum vom 01. Februar 2015 - 31. Dezember 2017 ca. 1.940 m² angemietet werden. Nach Abschluss der notwendigen baulichen Maßnahmen wurden die Flächen Anfang Mai 2015 bezogen. Für das Ersatzquartier entstehen Kosten in Höhe von ca. 1.160.000 €.

Für das Ersatzquartier stehen im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen, Auftrag 23M3301000 - GSA Einbau Kita + Umbaumaßnahmen, Sachkonto 42110000 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen insgesamt 945.000 € zur Verfügung. Die zusätzlich benötigten Mittel werden durch Minderkosten bei anderen Kita-Ausweichquartieren gedeckt. Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sich die Anmietdauer von 24 Monaten auf 35 Monate verlängert hat.

4. Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 930.100 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenschale 2012/2013 und 2014/2015, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 173/2014) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

20.05.2014 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

04.06.2014 durch den Verwaltungsausschuss

27.06.2014 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 West wurde am 08.10.2013 und am 13.05.2014 über die Maßnahme informiert.

Termine

Die im Vorprojektbeschluss beschlossenen Vorabmaßnahmen werden seit August 2015 durchgeführt. Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Dezember 2015 können die Bauarbeiten der Hauptbaumaßnahme im Januar 2016 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im September 2017 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden auf der Grundlage der bisherigen Gemeinderatsbeschlüsse zur KiTaVO (GRDRs 482/2011) 11,5904 Stellen benötigt.

Das Jugendamt wird ermächtigt 11,5904 Mitarbeiter/-innen ohne Blockierung von Planstellen mit Wirkung ab 01.09.2017 zu beschäftigen.

Im Stellenplanverfahren 2016/2017 sollen 11,5904 Stellen geschaffen werden von denen 6,7877 bereits mit GRDRs 829/2013 beschlossenen sind. Weitere 4,8027 Stellen (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 0,8804 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 2,4929 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 0,25 Stelle in Entgeltgruppe S 3 und 0,1794 Stellen in Entgeltgruppe E 2ü) sind noch zu schaffen. Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 Folgelasten dargestellt.

Über die erforderliche Stellenschaffung wird im Rahmen des Stellenverfahrens 2016/2017 entschieden.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	9.758.000 €	Laufende Aufwendungen	989.380,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0 €	Laufende Erträge	59.280,00 €
Von der Stadt zu tragen	9.758.000 €	Folgelasten	930.100,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	9.758.000 €	Noch zu veranschlagen	0 €

Die Gesamtkosten betragen 10.918.000 € (9.758.000 € + 1.160.000 € Ersatzquartier). Hiervon sind im Haushalt 10.703.000 € finanziert. Die für das Ersatzquartier anfallenden Mehrkosten in Höhe von 215.000 € können durch Minderkosten bei anderen Kita-Ausweichquartieren gedeckt werden.

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, KBS, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

□-

Dirk Thürnau □Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Baubeschreibung
- 4: Planverkleinerungen

Ausführliche Begründung:

Allgemein

Im Stadtgebiet Stuttgart-West besteht nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen. Nach dem Umzug des Olgahospitals und der anschließenden Neubebauung des Krankenhausareals mit Wohnungen wird sich der Bedarf noch steigern.

Durch den Wegzug des Krankenhauses wurden auch im Gebäude des Gesundheitsamts befindliche Laborräume des Olgahospitals frei. Daher besteht nun die Möglichkeit, durch räumliche Umstrukturierung zusätzliche Betreuungsplätze zu

schaffen.

Wie bereits im Vorprojektbeschluss 173/2014 dargestellt, soll dort nicht nur die ehemals auf dem Olgaareal befindliche und derzeit in der „Villa Elisa“ untergebrachte 3-gruppige Kindertagesstätte mit 40 Plätzen eine neue Heimat finden, sondern zukünftig auf 6 Gruppen mit insgesamt 90 Plätzen erweitert werden. Das Angebot verteilt sich auf 30 Plätze für Kinder von 0 - 3 Jahren und 60 Plätze von 3 - 6 Jahren.

Darüber hinaus sollen im Zuge des Umbaus auch die Räume der Schule für Kranke saniert und erweitert werden.

Um die oben beschriebenen Maßnahmen zu ermöglichen, werden die ehemaligen Laborräume im 4. Obergeschoss zu Büros für das Gesundheitsamt umgebaut. In den dann zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten des 1. - 3. Geschosses kann dann die Kindertagesstätte eingerichtet und im Erdgeschoss die Schule für Kranke erweitert werden.

Auch der Außenbereich rund um den Gebäudekomplex wird neu strukturiert. Zum einen ermöglicht die Verlegung des gegenwärtig an der Schloßstraße gelegenen Müllstandortes die Ausbildung eines angemessenen Zugangs für die Schule für Kranke, zum anderen wird auch das Blockinnere neu geordnet. Westlich des Gebäudes in räumlicher Zuordnung zur Kindertagesstätte wird sich künftig deren Außenbereich befinden. Mit etwa 950 m² Fläche steht hier ausreichend Platz für die 90 Kinder zur Verfügung.

Der zentrale Innenbereich wird zeitgleich mit dem Umbau des Gesundheitsamts zum „Park am Gesundheitsamt“ umgestaltet. Von diesem Bereich wird einerseits die dort befindliche Kinder- und Jugendpsychiatrie und andererseits über eine barrierefrei geneigte Rampe die neue Kindertagesstätte erschlossen.

Die Neugestaltung des „Parks am Gesundheitsamt“ erfolgt im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens (Sanierung Stuttgart 28) und ist organisatorisch getrennt von der vorliegenden Maßnahme, wenn auch in enger gegenseitiger inhaltlicher Abstimmung.

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 173/2014) beschlossenen Raumprogramm.

Ersatzquartier

Während der Umbauarbeiten sind 75 Mitarbeiter des Gesundheitsamtes für den Zeitraum von ca. 2 ¹/₂ Jahren in einem Interimsquartier untergebracht.

Für das Ersatzquartier konnten in der Friedrichstraße 13 für den Zeitraum vom 01.02.2015 - 31.12.2017 ca. 1.940 m² angemietet werden. Nach Abschluss der notwendigen baulichen Maßnahmen wurden die Flächen Anfang Mai 2015 bezogen.

Folgende Kosten müssen für das Ersatzquartier aufgewendet werden:

Miete bis 31.12.2017	726.519 €
Nebenkostenvorauszahlungen bis 31.12.2017	191.400 €
Umzugskosten, Hin- und zurück	ca. 150.000 €
Investitionen	ca. 90.000 €
(Baul. Anpassung, EDV, Schließenanlage, Beschilderung etc.)	
Gesamt	1.157.919 €

Die ursprünglich geplanten Kosten in Höhe von 945.000 € werden um mindestens 212.919 € überschritten. Die Kostensteigerung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass sich die Anmietdauer von 24 Monaten auf 35 Monate verlängert hat.

Baurecht

Die Planung entspricht dem Bebauungsplan Stgt 258 (Schloß-, Hasenberg-, Breitscheid-, Senefelderstr.), der voraussichtlich Anfang 2016 zur Satzung beschlossen wird. Die Baugenehmigung wurde am 28.07.2015 erteilt.

Baumbilanz

Die Baumbilanz zu Baumrodungen und erforderlichen Baumersatzpflanzungen erfolgte bereits im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Schloß- (ehemals Bismarck-)/Hasenberg-/Breitscheid-/Senefelderstr. (Olga-Areal, Gesundheitsamt) im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt. 258). Ausgleichspflanzungen finden im Geltungsbereich dieses B-Plans statt.

Im Umgriff der Sanierung des Gesundheitsamtes sind zwei Baumentfernungen geplant. Entfallen werden ein Taxus baccata StU 60/64/94 cm sowie ein Acer platanoides StU 90/120 cm. Im Rahmen des Baumersatzes „Olga-Areal“ sind im Bereich des künftigen Kita Außenbereichs vier zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen. Die Arten der zu pflanzenden Bäume gilt es im weiteren Verlauf der Planung noch zu bestimmen.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 3

Barrierefreies Bauen

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

Energiekonzept

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und unterliegt damit nicht den Anforderungen der EnEV an zu sanierende Bauteile. Dennoch werden in Teilbereichen und in reduzierter Dämmschichtdicke Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes und zur Energieeinsparung vorgesehen.

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes werden die Außenwände überwiegend mit einer diffusionsoffenen Innendämmung versehen (ca. 40 - 50 mm Kalziumsilikatplatten). Es ist vorgesehen in Teilbereichen neue Fenster einzubauen, die nach Möglichkeit einen außenliegenden, effizienten und beweglichen Sonnenschutz mit Tageslichtoptimierung erhalten. Vorhandene, ungedämmte Bereiche in der Dämmebene der obersten Geschossdecke erhalten eine entsprechende Wärmedämmung. Auch wird die Terrasse über EG neu abgedichtet und mit der maximal möglichen Wärmedämmung versehen.

Das Gebäude ist an die Fernwärme der EnBW angeschlossen, so dass die Wärmeerzeugung primärenergetisch günstig erfolgt. Die Wärmeverteilung und Übergabe erfolgt in den vom Umbau betroffenen Gebäudebereichen mittels Heizkörper (Auslegung T_V / T_R 60 / 40 °C). Die Bereiche Schule für Kranke, Kita und Büros erhalten für die Wärmeversorgung jeweils separate Heizkreise.

Innenliegende Bereiche, Schlafräume der Kita und Unterrichtsräume der Schule für Kranke sowie die Küche werden mit einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung ($\geq 80\%$) ausgestattet. Die mechanisch bereitgestellte Gesamtluftmenge beträgt ca. 5.550 m³/h. Die überdimensionierten Lüftungsanlagen im Dachgeschoss und die Kälteanlagen werden zurückgebaut.

Die energetischen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Da die Wärmeversorgung beibehalten wird und der bauliche Wärmeschutz nur an Teilbereichen des Gebäudes moderat verbessert wird, ist die Erstellung eines energetischen Datenblattes nicht erforderlich.

Kosten

Die Kosten entsprechen den mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 173/2014) beschlossenen Kosten.

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 01.10.2015
ergibt Gesamtkosten von 9.758.000 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Sanierung, Einbau Kita, Schule für Kranke	9.573.000 €
Summe Ausstattung	185.000 €

Gesamtkosten

9.758.000 €

Die im Kostenanschlag vom 01.10.2015 ermittelten Gesamtbaukosten von 9.568.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 50 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Am geplanten Standort konnte der Verdacht auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg durch eine Luftbildauswertung nicht vollständig beseitigt werden, so dass die Beobachtung der weiteren Arbeiten durch eine Fachfirma notwendig ist. Diese Maßnahme ist in den Kosten enthalten, nicht jedoch die Bergungs- und Beseitigungskosten eventueller Funde.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Projektmaßnahme (ohne Ersatzquartier) entstehen Gesamtkosten in Höhe von 9.758.000 €. Dieser Betrag teilt sich auf die einzelnen Maßnahmen wie folgt auf:

A. Integration TfK mit 4 Gruppen	3.555.000 €
<u>B. Integration 2 weiterer KiTa-Gruppen</u>	<u>1.173.000 €</u>
Gesamtbaukosten <u>inkl.</u> Einrichtung TfK mit 6 Gruppen (Teilprojekte A + B)	4.728.000 €
C. Schule für Kranke (Sanierung + Erweiterung)	1.111.495 €
C. Rückbau der Labore 4.OG	1.766.505 €
C. Sicherheitsrelevante Maßnahmen inkl. Aufzüge, Notstromaggregat, BMA, Trinkwasserverordnung, Brandschutztüren usw.	768.000 €
C. Bauunterhaltungsmaßnahmen <u>inkl. Heizung, Umorganisation Müllmanagement</u>	<u>1.384.000 €</u>
Gesamtbaukosten Umstrukturierung Gesundheitsamt + Schule für Kranke (Teilprojekt C) <u>ohne</u> Einrichtungs- und Umzugskosten	5.030.000 €
<hr/> Gesamtbaukosten (Teilprojekte A + B + C)	<hr/> 9.758.000 €

Fördermittel

Für das Vorhaben der Schule für Kranke wird beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Schulbauförderung des Landes gestellt.

Die denkmalpflegerische Förderung ist nur dann möglich, wenn durch den Denkmalschutz erhöhte Baukosten anfallen. Im vorliegenden Fall gibt es nur geringfügige Eingriffe in die denkmalgeschützte Fassade. Eine Förderung ist nicht möglich.

Die Förderung energetischer Maßnahmen ist ebenso nicht möglich.

Eine eventuelle Förderung des Mehraufwands für LED-Beleuchtung befindet sich derzeit noch in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz.

Fläche des Baugrundstücks	9.911 m ²
Bebaute Fläche	2.090 m ²
Geschossfläche GA (UG bis 5. OG)	11.778 m ²
Umbauter Raum GA (UG bis 5. OG)	41.223 m ³

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten der baulichen Maßnahmen, den aufwendigen Umbauarbeiten des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den weitreichenden Umbauarbeiten der ehemaligen Laborflächen in Büroarbeitsplätze, den erforderlichen Umstrukturierungen des Hauptnutzers (Amt 53) und den damit verbundenen Abstimmungen mit den zukünftigen Nutzern, ist das Projekt als sehr individuell anzusehen und es besteht daher keine Vergleichbarkeit zu anderen KiTa-Projekten.

Termine

Im Vorprojektbeschluss GR Drs 173/2014 wurde das Hochbauamt ermächtigt, bereits im Vorfeld des Baubeschlusses den Rückbau zukünftig nicht mehr benötigter Einrichtungen zu veranlassen. Seit August 2015 sind die Demontagearbeiten und im Vorfeld der Hauptbauarbeiten notwendige Vorabmaßnahmen in Gang.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Dezember 2015 können die Hauptbauarbeiten Ende Januar / Anfang Februar 2016 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im September 2017 geplant.

Die Differenz zur im Vorprojektbeschluss genannten Terminalschiene erklärt sich durch ein verzögertes Baugenehmigungsverfahren, das in Folge von Nachbareinsprüchen durch das Regierungspräsidium zum Abschluss gebracht werden musste sowie durch eine leichte Verlängerung der veranschlagten Bauzeit, was den komplexen Bauabläufen im denkmalgeschützten Gebäude geschuldet werden muss.

Folgelasten

Personal- und Betriebskosten 51 (6 Gruppen)	678.765,00 €
Betriebskosten (Amt 23)	75.615,00 €
Abschreibung (2% der Baukosten)	91.000,00 €
Abschreibung (10% der Ausstattung)	19.000,00 €
Verzinsung	125.000,00 €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	989.380,00 €
jährliche Folgeeinnahmen	59.280,00 €

Zusätzliche Folgelasten insgesamt	930.100,00 €
--	---------------------

Im Vergleich zum 6. Sachstandsbericht (GRDRs 233/2015) besteht wegen einer Änderung in der Angebotsform der Gruppen ein jährlicher Mehrbedarf bei den Personalkosten 51 in Höhe von insgesamt 58.767 €. Dieser wird aus der Betriebskostenpauschale des Kita-Ausbauprogramms 2014/2015, 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.

Finanzierung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 9.758.000 € wird im Teilbetrag von 4.728.000 € beim Projekt „7.233301 - GSA Einbau Kita + Umbaumaßnahmen“ ausgewiesen und ist gedeckt durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013“ (Projektnummer 7.519365.912) in Höhe von 3.555.000 €, sowie durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2014/2015“ (Projektnummer 7.519365.914) in Höhe von 1.173.000 €. Der Teilbetrag von 3.747.000 € wird im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen, Auftrag 23M3301000 - GSA Einbau Kita + Umbaumaßnahmen, Sachkonto 42110000 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen ausgewiesen und ein Teilbetrag von 1.283.000 € im Finanzhaushalt Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt 7.233301 - GSA Einbau Kita + Umbaumaßnahmen, Sachkonto 78710010 - Hochbaumaßnahmen - Sanierung.



Anlage 2 Kostenermittlung Deckblatt.pdf Anlage 3 Baubeschreibung.pdf Anlage 4 Pläne.pdf