

Stuttgart, 30.08.2013

**Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder, Kaindlstraße 2
in Stuttgart-Vaihingen (Büsnau)**

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.09.2013
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	20.09.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	25.09.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit drei Gruppen und 50 Plätzen in der Kaindlstraße 2 in Stuttgart-Vaihingen (Büsnau) nach

den Plänen von Günter Hermann Architekten
Sophienstraße 17, 70178 Stuttgart,

vom 26.07.2013

der Baubeschreibung

vom 26.07.2013

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag

vom 26.07.2013

mit voraussichtlichen Gesamtkosten

2.294.000,00 €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von

75.000,00 €

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.294.000,00 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt

Projekt-Nr. 7.233219

bis 2012	- Bau -	62.000,00 €
2013	- Bau -	450.000,00 €
2014	- Bau -	1.232.000,00 €
2015	- Bau -	390.000,00 €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt

Projekt-Nr. 7.233219.600

2015	- Einrichtung -	75.000,00 €
------	-----------------	-------------

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

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012	32.000,00 €
2013	20.000,00 €
2014	25.000,00 €
2015	8.000,00 €

Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe von 2.294.000,00 € wird beim Projekt 7.233219 „Kindertagesstätte Kaindlstraße 2, Stuttgart- Vaihingen (Büsnau)“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen in Höhe von 2.144.000,00 aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt 7.519365.900.120)“ gedeckt.

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDrs 177/2013) besteht bei den Baukosten ein Mehrbedarf in Höhe von 150.000,00 €, verursacht durch erhöhte Submissionsergebnisse.

Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wird als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet.

3. Es ist beabsichtigt, die Betriebsträgerschaft wie bisher an einen freien Träger zu vergeben (vgl. GRDrs 747/2013) Hierdurch fallen Folgekosten für die Förderung einer zusätzlichen Gruppe sowie den notwendigen Angebotsveränderungen in Höhe von 242.000,00 € an, die bereits in der Kita-Ausbaupauschale 2012/2013 im THH 510 -Jugendamt, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen berücksichtigt sind.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 589/2012) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Kaindlstraße 49 Stuttgart-Vaihingen (Büsnau) wurde am

23.10.2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

26.10.2012 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
07.11.2012 durch den Verwaltungsausschuss

mit Gesamtkosten von 2.144.000,00 € gefasst. Auf einen Projektbeschluss wurde gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) verzichtet.

Der Bezirksbeirat Vaihingen wurde am 16.10.2012 beteiligt.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im September 2013 kann mit dem Neubau im Oktober 2013 begonnen werden. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 16-monatiger Bauzeit im Januar 2015 geplant. Die Baugenehmigung ist erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.294.000,00 €	Laufende Aufwendungen	242.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	0,00 €
Von der Stadt zu tragen	2.294.000,00 €	Folgelasten	242.000,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.294.000,00 €	Noch zu veranschlagen	0,00 €

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, StU und WfB haben die Vorlage mit gezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnauf
Bürgermeister

Anlagen

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

Ausführliche Begründung:

1. Allgemeines:

Das bestehende Gebäude Kaindlstraße 2 soll abgebrochen und durch einen Neubau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder auf dem inzwischen städtischen Grundstück 6125/1 ersetzt werden.

Der geplante Neubau deckt den Bedarf für 50 Kinder von 0-6 Jahren. Davon zwei Gruppen für 3-bis 6-Jährige mit je 20 Plätzen und eine Gruppe für 0- bis 3-Jährige mit 10 Plätzen.

2. Standort / Gebäude

Standort

Die geplante Tageseinrichtung liegt an der Kaindlstraße 2 in Stuttgart-Vaihingen (Büsnau). Das an dieser Stelle stehende Altbauwerk einer kirchlichen Einrichtung wird abgebrochen.

Baurecht

Die Planung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans. Der Bauantrag wurde im März 2013 eingereicht. Die Baugenehmigung ist erteilt.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

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 Gebäudehülle des Gebäudes wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. Das Gebäude wird im Wesentlichen als Holzkonstruktion ausgeführt. Die Fenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung.

Es ist geplant das Gebäude mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe mit zusätzlichem Gas-Brennwertkessel auszustatten. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage installiert. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern.

Eine mechanische Lüftung erfolgt in den innen liegenden Räumen und Küche (Zu- und Abluft mit Wärmerückgewinnung), bei den übrigen Räumen ist Fensterlüftung geplant.

Die Anforderungen des aktuellen Energieerlasses der Landeshauptstadt Stuttgart werden eingehalten. So werden beim Primärenergiebedarf die Vorgaben der Energiesparverordnung um ca. 30,1 % unterschritten.

Bei den opaken Bauteilen beträgt die Unterschreitung ca. 60% und bei den transparenten Bauteilen ca. 42%.

Das dargestellte Energiekonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 26.07.2013 ergab Gesamtkosten von 2.294.000,00 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	2.219.000,00 €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>75.000,00 €</u>

Gesamtkosten 2.294.000,00 €

Die im Kostenanschlag vom 26.07.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 2.219.000,00 € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 50% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

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

Ebenfalls wurden im Vorfeld Altlasten in den Abbruchgebäuden festgestellt. Für die bisher festgestellten Belastungen ist die Behandlung bzw. Entsorgung in der Kostenerwartung enthalten, nicht jedoch für im Nachhinein zusätzlich festgestellte Belastungen.

5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.586 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	661 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	569,00 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.225,00 €

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	425,00 €
-----------------------------------------------------	----------

1 m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten

1.703,00 €

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

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im September 2013 kann mit dem Neubau im Oktober 2013 begonnen werden. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 16-monatiger Bauzeit im Januar 2015 geplant.

Die Baugenehmigung ist erteilt.

7. Zusätzliche Personalkosten

Da die Betriebsträgerschaft an einen freien Träger vergeben werden soll, fallen keine städtischen Personalkosten an.

8. Folgekosten

Da keine städtische Trägerschaft geplant ist, werden als Folgekosten lediglich die zusätzlichen Förderbeträge (Personal- und Sachkostenförderung) des freien Trägers dargestellt.

Förderung einer zusätzlichen Gruppe	242.000,00 €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	242.000,00 €
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	242.000,00 €

Die städtischen Aufwendungen zum Gebäudebetrieb werden hier nicht dargestellt, da sie durch entsprechende Erträge aus der Vermietung an den Betreiber ausgeglichen werden.

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe von 2.294.000,00 € wird beim Projekt 7.233219 „Kindertagesstätte Kaindlstraße 2, Stuttgart- Vaihingen (Büsnau)“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen in Höhe von 2.144.000,00 € aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt 7.519365.900.120)“ gedeckt.

Aufgrund der submittierten Gewerke ist eine Kostenerhöhung zu erwarten, die unter anderem aus der derzeitigen gesättigten Marktsituation und der guten Auftragslage der Unternehmer resultiert.

Insgesamt summieren sich die Mehrkosten auf ca. 150.000,00 €.

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht ein Mehrbedarf in Höhe von 150.000,00 €. Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wird als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/15 angemeldet.

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