

Stuttgart, 07.07.2011

Sanierung und Erweiterung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder, Luise-Benger-Straße 35 in Stuttgart-Uhlbach

- Baubeschluss -

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2011

Beschlußantrag:

1. Der Sanierung und Erweiterung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen in der Luise-Benger-Straße 35 in Stuttgart-Uhlbach

nach den Plänen der Architekten
ASS Planungs GmbH, Stuttgart

vom 13.04.2011

der Baubeschreibung

vom 13.04.2011

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag vom 14.04.2011
mit voraussichtlichen Gesamtkosten
bei Fertigstellung von

2.017.000,00 Euro

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 50.000 Euro, sowie das Ausweichquartier in Höhe von 230.000 Euro.

Mit dem Vorprojektbeschluss GRDrs 391/2008 wurde das Hochbauamt ermächtigt, das Ausweichquartier schon vor Erteilung des Baubeschlusses herzurichten (Beschlussantrag Ziffer 2).

2. Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe 2.017.000,00 €, einschließlich Ausweichquartier und Einrichtungskosten, wird wie folgt finanziert:

Teilfinanzhaushalt (230 Liegenschaftsamt)
 Projektnummer 7.233302

bis 2010	- Bau -	56.139,- €
2011	- Bau -	700.000,- €
2012	- Bau -	900.000,- €
2013	- Bau -	210.861,- €

Teilfinanzhaushalt (510 Jugendamt)
 Projektnummer 7.233302.600

2013-
 Einrichtung
 g
 -50.000,-
 €

die aktivierun- gsfähig en Eigenleis- tungen städtisch er Ämter werden auf dem o. g. Projekt wie folgt gedeckt: Kontengr- uppe 481 - Aufwend- ungen für interne Leistung en bis 2010		36.455,- €
2011		25.000,- €
2012		25.000,- €
2013		13.545,- €

Die Umzugskosten in Höhe von 15.000 € werden aus dem laufenden Budget des

Amts für Liegenschaften und Wohnen im Haushaltsjahr 2011 gedeckt.

- Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 250.070,00 € wird zugestimmt. Die Mittel sind im Haushalt ab 2013 bereitzustellen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 391/2008) für die Sanierung und Erweiterung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Luise-Benger-Straße 35 in Stuttgart-Uhlbach wurde

am 13.06.2008 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
 am 17.06.2008 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
 am 18.06.2008 durch den Verwaltungsausschuss

mit Gesamtkosten in Höhe von 1.525.000 € beschlossen.

Mit der Mitteilungsvorlage (GRDRs 887/2009) wurde über den Projektstand und die gegenüber dem Vorprojektbeschluss dargestellte veränderte Kostensituation informiert. Im Haushalt 2010 /2011 wurde der Differenzbetrag nachfinanziert.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Obertürkheim wurde beteiligt.

Termine:

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist ein Baubeginn, nach dem Umzug der Einrichtung in das Ersatzquartier, Ende August/Anfang September möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten	Laufende Folgekosten jährlich
Gesamtkosten der Maßnahme	2.017.000,00 € Laufende Aufwendungen 263.645,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0 € Laufende Erträge 13.575,00 €
Von der Stadt zu tragen	2.017.000,00 € Folgekosten 250.070,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung	

Veranschlagt	2.017.000,00 €
	Noch zu veranschlagen 0 €

Für den Kleinkindausbau wurden Fördermittel in Höhe von 120.000 beantragt.

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, 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: Flächenberechnungen
- 5: Planverkleinerungen
- 6: Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung:

1. Allgemeines:

Bei der derzeit 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Luise-Benger-Straße 35 handelt es sich um ein 1973 errichtetes Flachdachgebäude, in dem derzeit 3 VÖ-Gruppen (= Veränderte Öffnungszeiten, max. 75 Kinder) untergebracht sind.

Das eingeschossige Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig. Dach, Fassade und Fenster sind entsprechend dem städtischen Energieerlass zu erneuern, die vorhandene Teeküche ist zu einer Verteilerküche aufzurüsten (um eine Ganztagesbetreuung zu ermöglichen) und die inneren Raumstrukturen dem Standard einer flexiblen und kostengünstigen Kindertageseinrichtung anzupassen. Zudem müssen ein Mehrzweck-, ein Personal- sowie weitere Nebenräume geschaffen werden.

Da in Obertürkheim ein hoher, nicht gedeckter Bedarf an Kleinkindplätzen besteht, soll im Gebäude zusätzlich eine Kleinkindgruppe (0-3-Jährige) untergebracht werden. Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse ist für eine zusätzliche Gruppe allerdings kein Platz im Bestandgebäude vorhanden, weswegen das Gebäude durch einen Anbau erweitert werden muss.

Nach der Sanierung soll ein Raumprogramm (siehe Anlage 4) für 4 Gruppen angeboten werden, davon 2 VÖ für 3- bis 6-Jährige, 1 VÖ für 2- bis 6-Jährige und 1 Kleinkindgruppe (0- bis 3-Jährige). Das Raumprogramm ist baulich so flexibel ausgerichtet, dass auch bei verändertem Bedarf andere Betriebsformen, wie z. B. eine Ganztageseinrichtung, angeboten werden können. Es ist angedacht, künftig im Rahmen einer Bedarfsanpassung Ganztagesplätze anzubieten.

Für die Bauzeit ist ein Ausweichquartier für 3 Gruppen (ca. 70 Kinder) notwendig. Hierfür steht in der Trollinger Straße 11 mittlerweile das gesamte Gebäude, also auch das EG, zur Verfügung. Ursprünglich wurde hier nur eine ca. 84 m² große Wohnung im 1. OG vorgehalten.

Somit entfällt die Nutzung der Kleinen Gasse 10 als zusätzliches Ausweichquartier. Die für die Kleine Gasse 10 vorgesehenen Mittel in Höhe von 30.000 Euro wurden für die Herrichtung der zusätzlichen Flächen im EG der Trollinger Straße 11 benötigt.

2. Standort / Gebäude:

Standort

Die derzeit 3-gruppige Tageseinrichtung für Kinder in der Luise-Benger-Straße 35 befindet sich am Ortsrand von Uhlbach, zwischen einer öffentlichen Kinderspielfläche und Weinbergen gelegen.

Baurecht

Die Planung entspricht den Vorgaben des vorhandenen Bebauungsplans. Die

Baugenehmigung wurde am 23.02.2011 erteilt.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 3

Barrierefreies Bauen

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

3. Energiekonzept:

Der Bestandsbau wird umfassend saniert. So erhalten die Außenbauteile wie Dach, Außenwand und Fassadenelemente einen überdurchschnittlich guten baulichen Wärmeschutz. Die Fenster werden ausgetauscht und durch neue 3-Scheiben-verglaste Fenster ersetzt.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 in Verbindung mit dem Energieerlass der LHS an zu sanierende Bauteile mit Ausnahme des Bodens werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Für die Erweiterung werden ebenfalls die EnEV 09 und der städtische Energieerlass zugrunde gelegt und die Anforderungen bezüglich des Primärenergiebedarfs um ca. 20,5 % unterschritten. Anforderungen des Amts für Umweltschutz an gebäudeumschließende Bauteile werden berücksichtigt.

Der Heizwärmebedarf wird über einen neuen Gas-Brennwertkessel gedeckt. Um die Vorgaben aus dem Energieerlass für die Erweiterungsbauten einhalten zu können (EnEV

-20%) ist zusätzlich die Installation einer PV-Anlage von ≥ 40 m² Modulfläche notwendig. Über das städtische Energiecontracting wurde die Finanzierung einer PV-Anlage mit ca. 54 m² Modulfläche zugesichert (Grobkostenannahme ca. 30.000 €). Diese befindet sich auf den Dächern der Erweiterungen. Die flächige Belegung der bestehenden Dachfläche ist aus statischer Sicht nicht möglich.

Innen liegende Räume werden mit einer bedarfsgeregelten Abluftanlage versehen.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei.

4. Kosten:

(Gesamtzusammenstellung des Kostenanschlags in der Anlage 1)

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 14.04.2011
ergab Gesamtkosten von 2.017.000,00 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtkosten Sanierung und Erweiterung	1.737.000,00 €
Gesamtkosten Ersatzquartier	230.000,00 €

Gesamtkosten Einrichtung	50.000,00 €
Gesamtkosten	<u>2.017.000,00 €</u>

Die im Kostenanschlag ermittelten Gesamtbaukosten von 2.017.000,- € beinhalten die Submissionsergebnissen der Gewerke Rohbau-, Dachabdichtungs-, Sanitär-, Heizungs- und Elektroarbeiten. Es sind somit ca. 50 % aus den Kostengruppen 300 bis 400 submittiert.

Am geplanten Standort liegen bezüglich Kampfmittel- und Altlasten keine Anhaltspunkte vor.

Somit ergeben sich
Gesamtkosten bei Fertigstellung von ca. 2.017.000,00 €

5. Wirtschaftlichkeit:

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	3.021 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	652 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	405 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.879 €

Diese Werte liegen damit im Bereich von vergleichbaren Sanierungsprojekten.

6. Termine:

Die Baugenehmigung für die Luise-Benger-Straße wurde am 23.02.2011 erteilt.

Die Arbeiten für das Erstellen des Ausweichquartiers in der Trollinger Straße sind fertiggestellt.

Aufgrund von Nutzerwünschen findet der Umzug der Tageseinrichtung für Kinder von der Luise-Benger-Straße 35 in das Ausweichquartier erst in der Schließzeit im August statt. Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist ein Baubeginn nach der vollständigen Räumung des Gebäudes Ende August/Anfang September 2011 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Februar/März 2013. Die Inbetriebnahme ist somit ca. im April 2013 vorgesehen.

7. Zusätzliche Personalkosten:

Nach Abzug der vorhandenen Stellen sind noch die nachfolgenden zusätzlichen Stellen notwendig:

Funktion	Stellen - bedarf	Stellen vorhanden	Stellen zu schaffen	E 8	E 6	E 3 Päd.	E 3 HW	Summe Stellen	Kosten
Leitung	1,0000	1,0000	0,0000						0,00
Stellvertretung	0,0000	0,0000	0,0000						0,00
Freistellung	1,0000	1,0000	0,0000						0,00
Gruppenleitung	3,0000	2,4538	0,5462	0,5462					23.759,70
Gruppenleitung VÖ	0,0000	0,0000	0,0000						0,00
Erzieher/-in	4,0000	3,7692	0,2308		0,2308				9.232,00
Kinderpfleger/-in	1,3405	0,2819	1,0586			1,0586			37.686,16
Erzieher/-in FD	0,5128	0,2564	0,2564		0,2564				10.256,00
Erzieher/-in VNZ	0,5385	0,5385	0,0000						0,00
hauswirt. MA	0,7179	0,0000	0,7179				0,7179		25.557,24
Haus-u. Kühi			0,0000						0,00
Summe	12,1097	9,2998	2,8099	0,5462	0,4872	1,0586	0,7179	2,8099	106.491,10
Spätdienst	0,0000	0,0000	0,0000						0,00

Diese zusätzlichen Stellen müssen noch geschaffen werden.

8. Folgelasten

zusätzl. Betriebs- und Personalkosten jährlich (51)	128.370,- €
zusätzl. Betriebskosten jährlich (23) - keine, da Bestandsgebäude	0,- €
Abschreibung (2% der Baukosten)	34.740,- €
Abschreibung (10% der Ausstattung)	5.000,- €
Verzinsung (5,5% von 1.737.000,00 €)	95.535,- €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	263.645,- €
jährliche zusätzliche Folgeeinnahmen	13.575,- €
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	250.070,- €

9. Finanzierung:

Das Bauvorhaben inkl. den Ausstattungskosten und den Baukosten für das Ausweichquartier in Höhe von 1.525.000 € ist im Haushalt 2008/2009 veranschlagt.

Mit der Mitteilungsvorlage (GRDRs 887/2009) wurde über den Projektstand und die gegenüber dem Vorprojektbeschluss dargestellte veränderte Kostensituation informiert. Im Haushalt 2010 /2011 wurde der Differenzbetrag in Höhe von 492.000 € nachfinanziert.