

Stuttgart, 07.07.2016

Tageseinrichtung für Kinder Heimgartenstraße 2/4 in Stuttgart-Hedelfingen

- Baubeschluss -

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	22.07.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	26.07.2016
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	27.07.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2016

Beschlußantrag:

1. Dem Teilabbruch, der Sanierung und dem Neubau der städtischen Gebäude Heimgartenstr. 2/4 in Stuttgart-Hedelfingen nach den Plänen der

Architektengruppe Kist,Waldmann & Partner,
Stuttgart (Anlage 4) vom 03.06.2016
der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 03.06.2016
und dem durch das Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 03.06.2016
mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 3.394.000,- €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die
Außenanlagen in Höhe von 195.000,- €
und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000,- €

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.394.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233233

bis 2016	Bau	1.040.000,- €
2017	Bau	1.900.000,- €
2018	Bau	214.000,- €

Teilfinanzhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233233.600

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	75.000,- €
2017	45.000,- €
2018	10.000,- €

Der Gesamtaufwand beträgt 3.394.000,- €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2012/2013 AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen 100.000,- €, beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2014/2015 AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen 2.830.000,- € sowie im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 50.000,- € finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233233 Kita Hedelfingen, Heimgartenstraße 2/4, umgesetzt.

Infolge einer Steigerung gegenüber den ursprünglich veranschlagten Kosten müssen weitere 414.000,- € durch Umschichtungen innerhalb der Kita-Projekte, dargestellt im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau, finanziert werden.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 989.974,- € wird zugestimmt. Die Mittel für die jährlichen Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) werden 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 und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt.

4. Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 14,2647 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 5,6209 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 5,4759 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,45 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,7179 Stellen in der Entgeltgruppe E 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 738.689,29 €. Der Sachstandbericht wird dementsprechend korrigiert.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung vorerst ermächtigt, im Umfang von 14,2647 Stellen Vollzeitkräften Personal außerhalb des Stellenplans zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2018/2019 entschieden.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 965/2013) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

22.01.2014 durch den Verwaltungsausschuss

28.01.2014 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

31.01.2014 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 Hedelfingen wurde am 17.12.2013 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juli 2016 können die Bauarbeiten im September 2016 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Februar 2018 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.394.000,- €	Laufende Aufwendungen	1.070.119,- €

Objektbezogene Einnahmen	0,- €	Laufende Erträge	80.145,- €
Von der Stadt zu tragen	3.394.000,- €	Folgelasten	989.974,- €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	3.394.000,- €	Noch zu veranschlagen	0,- €

Beteiligte Stellen

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

Vorliegende Anträge/Anfragen

Erledigte Anträge/Anfragen

□---

Dirk Thürnau □Bürgermeister

Anlagen

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

Ausführliche Begründung:

Die städtischen Gebäude Heimgartenstr. 2/4 in Stuttgart-Hedelfingen werden teilweise abgebrochen, saniert und neu bebaut. Anschließend soll eine Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen entstehen.

Im Oktober 2011 wurden das Grundstück und die Gebäude von der Evangelischen Kirchengemeinde Hedelfingen erworben. Diese nutzte das Gebäude Haus Nr. 4 als evangelisches Jugendheim/Gemeindehaus und das Haus Nr. 2 als Hausmeisterwohnung.

Nach mehreren Voruntersuchungen mit verschiedenen Nutzungskonzepten soll seit 2013 auf Grund des hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen die nun vorliegende Nutzung als viergruppige Tagesstätte für Kinder realisiert werden. Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, soll der leer stehende Hausmeisteranbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Das ehemalige Gemeindehaus bleibt erhalten, wird bis auf den Rohbau zurück- und anschließend in aktuellem Ausstattungsstandard wieder ausgebaut. Ein Abriss des Gemeindehauses wurde verworfen, da ein Ersatzbau an gleicher Stelle baurechtlich nicht mehr möglich ist und die geforderte Gruppenzahl nur so realisiert werden kann.

Die geplante Einrichtung wird Betreuungsplätze für ca. 55 Kinder in 4 Gruppen ermöglichen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen und 1 Gruppe 3- bis 6-Jährige mit ca. 20 Plätzen. Die Außenanlagen werden an die neue Nutzung angepasst.

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDrs 965/2013) beschlossenen Raumprogramm.

Baurecht

Die Planung erfolgte auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans. Die Baugenehmigung wurde am 05.08.2015 erteilt.

Baumbilanz

Für die geplante Maßnahme musste im Vorfeld der Maßnahme eine Süßkirsche mit einem StU von 88 cm entfernt werden. Außerdem war die Entfernung von 6 kleineren Bäumen oder Sträuchern mit einem Stammumfang unter 80 cm erforderlich.

Als Ersatzpflanzung sind ein französischer Ahorn sowie eine durchgehende Laubhecke an der Nord-Ostseite des Grundstückes vorgesehen.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

Barrierefreies Bauen

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

Energiekonzept

Am Bestandsgebäude wird die thermische Hüllfläche mit Ausnahme der Bauteile gegen Grund gedämmt und mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. Der Neubau erhält eine hocheffiziente Außendämmung von ca. 160 -200 mm (U-Wert 0,19 W/m²K) als Wärmedämm-Verbund-System. Die Fenster werden mit Ausnahmen der Türen mit 3-fach Verglasung versehen und die geneigten Dachflächen sind mit einer gedämmten Sparrendachkonstruktion (140 + 60 mm bzw. ca. 240 mm Dämmstoff) mit einem U-Wert von 0,20 W/m²K angedacht.

Es ist geplant das Gebäude mit einem Gas- Brennwertkessel (ca. 26 kW) zur Wärmeerzeugung sowie einer PV-Anlage (ca. 7,5 kWp) zur Stromerzeugung auszustatten. Die Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelsystem. Die Vor- und Rücklauftemperaturen des Heizwassers betragen $T_v / T_R = 40^\circ\text{C} / 30^\circ\text{C}$. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer vorgesehen.

Innenliegende Räume sowie die Wickelbereiche erhalten eine Abluftanlage, die Küche eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl > 0,75) zur Belüftung. Bei den 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 32 % und genügt den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010). Die primärenergetische Unterschreitung für den Neubauteil beträgt 27 %.

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
03.06.2016 ergab Gesamtkosten von 3.394.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Sanierung Altbau und
Erweiterungsbau 3.284.000,- €

Summe Ausstattung 110.000,- €
Gesamtkosten 3.394.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 03.06.2016 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.394.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 50 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Gegenüber den ursprünglich im Jahr 2013 veranschlagten Kosten ergibt sich ein Mehrbedarf von 414.000,- €. Grund hierfür sind konjunkturelle Baupreissteigerungen sowie ein erhöhter Gründungsaufwand. Die nun veranschlagten Kosten bewegen sich im Rahmen aktueller Bauvorhaben.

An dieser Stelle muss auch auf ein Kostenrisiko bei Teilabbruch und Entkernung der Bausubstanz aus den 60er-Jahren hingewiesen 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)	4.092 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	917 m ²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	550,- €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.454,- €

Diese Kostenkennwerte liegen im Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen.

Fördermittel

Die zu erwartenden Bundeszuschüsse für das Projekt betragen ca. 175.000,- €.

Termine

In Folge von Nachbareinsprüchen musste das Bauantragsverfahren durch das Regierungspräsidium fortgeführt werden. Nach der Zurückweisung der Einsprüche konnte das Verfahren im August 2015 mit einer Genehmigung abgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juli 2016 können die Bauarbeiten im September 2016 beginnen. Aufgrund der vielschichtigen

Beziehungen zwischen Teilabbruch und Neubau werden die bereits im Vorprojektbeschluss freigegebenen Abbrucharbeiten erst unmittelbar vor Beginn der Neubauarbeiten im August 2016 ausgeführt.

Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Februar 2018 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 14,2647 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 5,6209 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 5,4759 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,45 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,7179 Stellen in der Entgeltgruppe E 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 738.689,29 €. Der Sachstandbericht wird dementsprechend korrigiert.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt im Umfang von 14,2647 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2018/2019 entschieden.

Folgelasten

Personal- und Betriebskosten, jährlich (Amt 51)	851.439,- €
Betriebskosten, jährlich (Amt 23)	51.680,- €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	66.000,- €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	11.000,- €
Verzinsung (4,5 % der halben Baukosten)	90.000,- €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.070.119,- €
jährliche Folgeeinnahmen	80.145,- €
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	989.974,- €

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

Finanzierung

Der Gesamtaufwand beträgt 3.394.000,- €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365. Kita-Investitionskostenpauschale 2012/2013 AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen 100.000,- €, beim Projekt 7.519365. Kita-Investitionskostenpauschale 2014/2015 AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen 2.830.000,- € sowie im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von 50.000,- € finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt

7.233233 Kita Hedelfingen, Heimgartenstraße 2/4, umgesetzt.

Infolge einer Steigerung gegenüber den ursprünglich veranschlagten Kosten müssen weitere 414.000,- € durch Umschichtungen innerhalb der Kita-Projekte, dargestellt im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau, finanziert werden.



Anlage 3 Flächen-Rauminhalt.pdf



Anlage 4 Pläne Gebäude.pdf



Anlage 5 Baubeschreibung.pdf



Anlage 6 Energetisches Datenblatt.pdf



Anlage 2 Deckblatt Kostenermittlung.pdf