

Stuttgart, 22.09.2021

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Hausenring 32E in Stuttgart-Weilimdorf

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	08.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	12.10.2021
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	13.10.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.10.2021

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Hausenring 32E in Stuttgart- Weilimdorf, in Typenbauweise

nach den Plänen der Architekten
Michel + Wolf Architekten (Anlage 4)

vom 15.07.2021

der Baubeschreibung (Anlage 5)

vom 15.07.2021

und dem durch das Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 2)

vom 08.09.2021

mit voraussichtlichen Gesamtkosten der
Baumaßnahme einschließlich Abbruch und Einrichtung
bei Fertigstellung in Höhe

von 4.318.000 EUR

wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Photovoltaikanlage (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 48.000 EUR, die Außenanlagen in Höhe von 349.100 EUR (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 175.000 EUR.

2. Die Gesamtkosten in Höhe von 4.318.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233239 Kita Weilimdorf, Hausenring 32E, Neubau, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt, gedeckt. Davon stehen 3.917.000 EUR beim Projekt 7.233239 bereit und 48.000 EUR werden aus Contracting-Mitteln im THH 360 - Amt für Umweltschutz sowie 288.000 EUR aus dem THH 510 - Jugendamt, Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas finanziert. Der zusätzliche Mittelbedarf von 65.000 EUR wird als Vorbelastung bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2022/2023 bereitgestellt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 589.957 EUR wird zugestimmt. Davon sind 423.567 EUR für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2018/2019, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510- Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in Städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in den Ämterbudgets umgesetzt.

4. Personalbedarf

Vom zusätzlichen, zur voraussichtlichen Inbetriebnahme der Einrichtung im Sommer 2023, entstehenden Personalbedarf im Umfang von 6,3799 VZK wird Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, ab Inbetriebnahme der Einrichtung bis zum 31.12.2023 außerhalb des Stellenplans Personal im Umfang von 6,3799 VZK zu beschäftigen (davon 3,4595 VZK in Entgeltgruppe S 8b TVöD SuE, 1,4640 VZK in Entgeltgruppe S 8a TVöD SuE, 1,2000 VZK in Entgeltgruppe S 3 TVöD SuE und 0,2564 VZK in Entgeltgruppe EG 3 TVöD). Über die Stellenschaffung ist im Stellenplanverfahren zum Doppelhaushalt 2024/2025 zu entscheiden.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 1018/2019) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde wie folgt gefasst:

08.05.2020, Einbringung in den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
27.05.2020, Beratung im Bezirksbeirat Weilimdorf
23.06.2020, durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik
24.06.2020, durch den Verwaltungsausschuss
26.06.2020, durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

Der Projektbeschluss (GRDRs 635/2020) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

29.09.2020, durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik
09.10.2020, durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

gefasst.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Oktober 2021** können die Bauarbeiten in Abhängigkeit von der Bereitstellung des Interimsquartieres im **Januar 2022** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im **Sommer 2023** geplant.

Personelle Auswirkungen

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt personelle Ressourcen im Umfang von 6,3799 VZK benötigt; diese teilen sich auf die Funktionen und Entgeltgruppen wie folgt auf:

Besoldungs-/Entgeltgruppe	Funktion	Stellen
S 8b	Gruppenleitung / Leitungsfreistellung	2,2000
S 8a	Zweitkraft / weitere pädagogische Fachkraft	2,1032
S 3	Zusatzfachkraft	1,2000
S 8b	Früh- und Spätdienst Gruppenleitung	1,0483
S 8a	Früh- und Spätdienst Zweitfachkraft	-0,6392
S 8b	Pädagogische Springkraft	0,2112
EG 3	Hauswirtschaftliche Kraft	0,2564
Summe		6,3799

Finanzielle Auswirkungen

Die Auszahlungen einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen von insgesamt 4.318.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233239 Kita Weilimdorf, Hausenring 32E, Neubau, wie folgt gedeckt:

Bau (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen)

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen

2021 und früher

3.771.000 EUR

2023

48.000 EUR

Außenanlagen (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen)

Auszahlungsgruppe 7873 – sonstige Baumaßnahmen

2021 und früher

324.000 EUR

Einrichtung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

2021 und früher

110.000 EUR

2023

65.000 EUR

Die Gesamtkosten betragen 4.318.000 EUR brutto. Derzeit stehen 3.917.000 EUR im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233239 – Kita Weilimdorf, Hausenring 32E, Neubau, bereit.

Die Mehrkosten aus dem Projektbeschluss (GRDrs 634/2020) in Höhe von 288.000 EUR werden gemäß Beschluss zum Sachstandbericht Kindertagesbetreuung 2020 (GRDrs 707/2020) aus dem Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 – Sonstige Investitionen Kitas, AuszGr 7873, Bau (Pauschale) finanziert und für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7233239 umgesetzt.

Die Kosten für die PV-Anlage in Höhe von 48.000 EUR brutto werden über die Contracting-Mittel des Amtes für Umweltschutz finanziert, sie stehen dort bei 7.362901 Maßnahmen zur Energieeinsparung zur Verfügung. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233239 umgesetzt.

Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage erfolgen.

Die zusätzlichen Mehrkosten in Höhe von 65.000 EUR brutto werden als Vorbelastung für das Haushaltsjahr 2023 im Doppelhaushalt 2022/2023 beim o. g. Projekt berücksichtigt.

Auf die Folgelastenberechnung (Anlage 7) wird verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Berechnung Flächen und Rauminhalt
- 4: Pläne
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt
- 7: Folgekostenermittlung

Ausführliche Begründung:

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Weilimdorf

Die derzeitige Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahre im Bezirk Weilimdorf beträgt 46 % (Stand 01.03.2020). Werden alle beschlossenen Plätze umgesetzt, steigt der Versorgungsgrad auf 51 %. Damit läge die Versorgung trotz des Platzausbaus voraussichtlich immer noch um 3 % unter dem angestrebten Versorgungs-Richtwert von 54 %. Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt der Versorgungsgrad derzeit bei 91 % (Stand 01.03.2020). Mit den vorgesehenen zusätzlichen Plätzen kann voraussichtlich ein Versorgungsgrad von 96 % erreicht werden.

Mit dem Ausbau der Tageseinrichtung für Kinder Hausenring 32E wird im Stadtbezirk ein notwendiges Betreuungsangebot realisiert. Die Einrichtung ist insbesondere auch unter sozialräumlichen Gesichtspunkten wichtig, um die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Hausen zu gewährleisten.

Mit dem Ausbau der genannten Tageseinrichtung für Kinder wird in dem Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Die Einrichtung wird nach Raumprogrammen des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 55 Kinder in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt 20 Plätzen und 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 1 Gruppe für 3- bis 6-Jährige mit ca. 20 Plätzen untergebracht werden.

Allgemeine Grundlagen Typenbau

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 wurden Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vorgestellt. Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung – Typenbauten“ wurde das Vorhaben in der mittelfristigen Finanzplanung 2012 bis 2016 aufgenommen (siehe GRDRs 962/2011).

Das Pilotprojekt Kauffmannstraße 35 in Stuttgart-Botnang bildete eine geeignete Grundlage, so dass mit der Vorlage GRDRs 490/2012 der Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen wurde. In dieser Zeit konnten bis heute 15 Einrichtungen realisiert und in Betrieb genommen werden. Der Entwurf der Typenbauten hat sich bewährt und soll nun ein weiteres Mal in der Freibadstraße 84 und im Hausenring 32 E umgesetzt werden.

Hierbei sollen die im Rahmen der Realisierung von bisherigen Typenbauten gewonnenen Erkenntnisse einfließen.

Es ist vorgesehen das Gebäude nicht mehr wie bisher durch Generalunternehmer erstellen zu lassen, da durch die aktuelle Marktlage bei den beiden letzten Projekten keine wesentlichen Vorteile erzielt werden konnten. Sämtliche Gewerke werden nun einzeln ausgeschrieben und beauftragt. Die Außenanlagen und Einrichtungen werden projektbezogen durch Einzelunternehmen neu hergestellt beziehungsweise beschafft. Einsparungen gegenüber Individualplanungen können weiterhin vor allem bei den Planungskosten erreicht werden.

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Projektbeschluss (GRDRs 635/2020) beschlossenen Raumprogramm.

Standort/ Gebäude

Im Hausenring 32E werden momentan zwei Gruppen durch den städtischen Betriebsträger betreut. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt, ist nach Grundstücksuntersuchungen nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar. Auf dem Grundstück wird nun ein zweigeschossiger Bau als 4-gruppige Kindertagesstätte geplant.

Baurecht

Das Vorhaben wurde auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen einer baurechtlichen Genehmigung zugeführt.

Die Baugenehmigung hierzu wurde am 05.05.2021 erteilt.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Hausenring 32E muss während der Bauzeit ausgelagert werden.

Die zwei Gruppen aus dem Bestandsgebäude Hausenring 32 E sollen im Gemenweg 9 untergebracht werden. Die Räumlichkeiten werden derzeit ebenfalls schon als Ausweichquartier für die Sanierung der Kindertageseinrichtung in der Ditzinger Str. 3 und 5, Stuttgart Weilimdorf benutzt.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme Ditzinger Str. verzögert sich aufgrund der aktuellen Pandemie um ca. 2 bis 3 Monate. Der Baubeginn des Neubaus Hausenring 32 E ist abhängig vom Freiwerden des Interimsgebäudes Gemenweg 9.

Baumbilanz

Am Standort – außerhalb der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart – müssen im Rahmen der Baumaßnahme insgesamt 3 Bäume gefällt werden, da diese sich im Bereich des Neubaus befinden oder der Erhalt durch den Baugrubenaushub nicht möglich ist. Hierüber werden die städtischen Gremien vorab per separater Mitteilungsvorlage des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes im Herbst 2021 informiert.

Der vorhandene Baumbestand ist sehr groß. Er wird in die Planung integriert und soweit möglich erhalten.

Der Baumbestand wird durch 3 Baumneupflanzungen ergänzt.

Artenschutz

Eine artenschutzfachliche Beurteilung und Begleitung während der Planung und Umsetzung findet durch ein Fachbüro statt.

Vorbeugender Brandschutz

Aus sämtlichen Aufenthaltsräumen in beiden Geschossen bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie, im Erdgeschoss direkt und im Obergeschoss über den Balkon in zwei Richtungen über Fluchttreppen in die Außenanlagen. Einer zusätzlichen Auflage folgend wird in beiden Geschossen die Trennwand zwischen den Gruppenräumen und der zentralen Halle in entsprechender Brandschutzqualität ausgeführt, sowie die Türen zur Halle selbstschließend.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

Barrierefreies Bauen

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

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 40,8 % und der thermischen Gebäudehülle um mindestens 38-50 %.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauftemperatur) von jeweils TV = 32 °C / TR = 27 °C. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer vorgesehen. Innenliegende Räume, Küche und Sanitärbereiche werden jeweils mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmezahl > 75 %) mechanisch be- und entlüftet. In den übrigen Räumen ist eine freie Lüftung vorgesehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz (z. B. Lamellen mit Lichtlenkung) und Sonnenschutzverglasungen an den Fassaden des Neubaus in Verbindung mit einer freien Nachtlüftung vorgesehen.

Das Gebäude wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Die vorgesehene größtmögliche Photovoltaikanlage deckt rechnerisch den Strombedarf ab und es wird somit ein Überschuss erzielt. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante- Dachbegrünungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern ausgeführt.

Der Neubau der Tageseinrichtung verzichtet auf fossile Energieträger und erfüllt die Voraussetzungen des Plusenergiestandards.

Das energetische Datenblatt liegt bei (Anlage 6).

Die Überprüfung und Weiterentwicklung des Energiekonzepts zum Plusenergiestandards wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom
ergab Gesamtkosten von

08.09.2021
4.318.000 EUR (inkl. PV-Anlage)

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau brutto	3.745.900 EUR
Photovoltaikanlage inkl. Nebenkosten (Contracting Mittel) brutto	48.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	349.100 EUR
Summe Einrichtung / Ausstattung brutto	175.000 EUR

Gesamtkosten 4.318.000 EUR

Die im Kostenanschlag vom 08.09.2021 ermittelten Gesamtkosten von 4.318.000 EUR brutto beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 60% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Die Kosten für die Photovoltaikanlage liegen bezogen auf die vorgesehene Anlagengröße von ca. 28 kWp im unteren Preisbereich. Die Stadtwerke Stuttgart sind in die Realisierung eingebunden.

Gegenüber den im Projektbeschluss dargestellten Kosten von 4.253.000 EUR ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 65.000 EUR. Dieser wird verursacht durch:

- Anpassung Einrichtungs- und Ausstattungspauschale Amt 51 65.000 EUR

Der zusätzliche Bedarf von 65.000 EUR brutto wird als Vorbelastung für das Haushaltsjahr 2023 im Haushaltsplan 2022/2023 berücksichtigt.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	3024 m ³
Netto-Grundfläche (NRF)	711 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	961 EUR
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	4.088 EUR

Vergleichswerte aus der GRDRs 772/2017, Baubeschluss
Kita Austraße 165 (indexbereinigt):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	1.150 EUR
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	4.757 EUR

Vergleichswerte aus der GRDRs 264/2017, Baubeschluss
Kita Welsweg 3 (indexbereinigt):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	974 EUR
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	4.038 EUR

Die aktuellen Kostenkennwerte liegen im Mittel unter den in der Beschlussvorlage GRDRs 772/2017 dargestellten Werten aus einer Generalunternehmer-Ausschreibung für den Neubau Austraße 165 in S-Münster der Typenbau-Tranche 4, sowie den in der Beschlussvorlage GRDRs 264/2017 dargestellten Werten aus einer Generalunternehmer-Ausschreibung allein für den Neubau Welsweg 3 in S-Mühlhausen aus der Typenbau-Tranche 3.

Fördermittel

Für die Baumaßnahme werden Fördermittel aus dem Investitionsprogramm des Bundes Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020 Bundesfördermittel beantragt.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Oktober 2021** können die Bauarbeiten in Abhängigkeit von der Bereitstellung des Interimsquartieres im **Januar 2022** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im **Sommer 2023** geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 6,3799 VZK benötigt (davon 3,4595 VZK in Entgeltgruppe S 8b TVöD SuE und 1,4640 VZK in Entgeltgruppe S 8a TVöD SuE und 1,2000 VZK in Entgeltgruppe S 3 TVöD SuE und 0,2564 VZK in Entgeltgruppe EG 3 TVöD). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 364.264 EUR.

Ursprünglich war ein Personalbedarf von 6,1585 Stellen mit einem Aufwand von 335.893 EUR vorgesehen. Eine Korrektur des Finanzbedarfs erfolgt mit dem nächsten Kita-Sachstandsbericht.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 6,3799 VZK Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 entschieden.

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	419.764 EUR
Betriebskosten jährlich (23)	32.173 EUR
Abschreibung (2 % der Baukosten)	83.000 EUR
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	17.500 EUR
Verzinsung (4,0 % von ½ der Baukosten)	82.860 EUR
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	635.297 EUR
Jährliche Folgeeinnahmen	45.340 EUR
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	589.957 EUR

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 589.957 EUR wird zugestimmt. Davon sind 423.567 EUR für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2018/2019, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510- Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in Städtischen Tageseinrichtungen, Kontingenzgruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in den Ämterbudgets umgesetzt.

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