

Stuttgart, 19.10.2016

**Neubau Kindertageseinrichtung Taubenheimstraße 12 in  
Stuttgart-Bad Cannstatt (Olgakrippe Bad Cannstatt e.V.)**

**- Baubeschluss -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.10.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	28.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	08.11.2016
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	09.11.2016
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	09.11.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.11.2016

**Beschlußantrag:**

1. Dem Abbruch des städtischen Gebäudes Taubenheimstraße 12 in Stuttgart-Bad Cannstatt (Olgakrippe Bad Cannstatt e.V.) und dem Neubau der Kindertageseinrichtung Olgakrippe, nach den vom Hochbauamt geprüften Plänen (Anlage 1) der

Arbeitsgemeinschaft Scala / Jeggler Architekten und  
Pfrommer + Roeder Landschaftsarchitekten vom 05.05.2016  
der Baubeschreibung (Anlage 2) vom 05.07.2016  
dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 10.08.2016  
mit voraussichtlichen Gesamtkosten für  
Abbruch und Neubau in Höhe von brutto 6,81 Mio. €

wird zugestimmt.

2. Der Brutto-Gesamtaufwand in Höhe von 6,81 Mio. € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233308

bis 2014	- Bau -	200.000 €
2015	- Bau -	320.000 €
2016	- Bau -	1.100.000 €
2017	- Bau -	3.611.500 €
2018	- Bau -	1.497.000 €
2019	- Bau -	81.500 €

2.1 Planungsmittel in Höhe 220.000 € wurden im Haushalt 2012/2013 beim Projekt 7.519365 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2012/2013, AuszGr. 7873 bereitgestellt.

2.2 Weitere Mittel in Höhe von 6.330.000 € wurden im Finanzhaushalt 510 - Jugendamt beim Projekt 7.519365 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2014/2015, AuszGr. 7873 Sonstige Baumaßnahmen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233308, Kita Cannstatt, Taubenheimstraße 12 umgesetzt.

2.3 Die restlichen 200.000 € (Abbruchkosten) sind im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510  
- Jugendamt bei der Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kostengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach-Dienstleistungen finanziert und werden im finanziellen Vollzug in den Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen umgesetzt.

2.4 Weitere Mittel in Höhe von 60.000 € sind für die Deckung von unvorhersehbaren Maßnahmen (Erschließungslänge für Fernwärmeanschluss im öffentlichen Raum, Abdichtung Tiefgarage der unmittelbar benachbarten Sportklinik) notwendig. Diese sind im Haushalt 2018/2019 aufzunehmen.

3. Folgelasten:

Die Betriebsträgerschaft wird wie bisher durch die Olgakrippe Bad Cannstatt e.V. fortgesetzt. Für die beabsichtigte Gruppenstruktur des freien Trägers in der Einrichtung ist mit Betriebskostenzuschüssen in Höhe von 1.453.600 € p.a. zu rechnen. Die Förderung ist finanziert in der Kita-Ausbaupauschale im Teilergebnishaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und wird für den Vollzug umgesetzt in den Amtsbereich 5103161 - Förderung freier Träger von Tageseinrichtungen und -pflege, Kontengruppe 43100 - Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke.

4. Der für die Ausführung der Baumaßnahmen notwendigen Fällung von Bestandsbäumen, gemäß Baumbilanzplan (Anlage 4), wird zugestimmt.



## **Begründung:**

### **Vorangegangene Beschlüsse**

GRDRs 509/2012 / Mitteilungsvorlage zur Durchführung des  
Mehrfachbeauftragungs-verfahrens  
GRDRs 190/2014 / Vorprojektbeschluss

Auf einen Projektbeschluss wurde gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) verzichtet. Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt ist über die weiteren Maßnahmen zur Umsetzung des Projektes zu unterrichten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Kostenanschlag vom 10.08.2016 schließt mit 6,81 Mio. € Brutto-Gesamtkosten im Vergleich zur Kostenschätzung vom 28.03.2014 mit 6,75 Mio. €. Zum Zeitpunkt der Beratung in den Gremien liegen geprüfte Submissionsergebnisse in Höhe von 58 % der Baukosten vor. Die vorliegenden Submissionsergebnisse bestätigen sowohl die in der Kostenschätzung als auch in der Kostenberechnung ermittelten Summen.

In den aktuellen Baukosten sind bereits Mehraufwendungen für veränderte Erschließungswege des Fernwärmeanschlusses im öffentlichen Raum, notwendige Maßnahmen zur Abdichtung der unmittelbar benachbarten Tiefgarage der Sportklinik zur Herstellung einer Pflegezufahrt, erhöhten Gründungsaufwand für den Neubau, Anpassung des öffentlichen Vorbereichs, Gebühren für Baumersatzpflanzungen, sowie die Aufnahme sinnvoller Anforderungen gem. Standard Jugendamt, wie Integration der Schoppenküche und Wickelräume enthalten. Einschließlich der aktuellen Baupreissteigerungen ergeben sich insgesamt zusätzliche Aufwendungen in Höhe von 455.000 €.

Zur Kompensation dieser Zusatzkosten wurden fortlaufend Optimierungen und Einsparungen vorgenommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Einsparung bei Haustechnik, Änderung Fassaden-Konstruktion, Anpassung von Oberflächen und Materialien, geänderte Ausführung der Außenanlagen, Entfall Mülleinhausung und Reduzierung des Sanierungs- und Ausbaukonzeptes der Wagenhalle. Diese Einsparungen betragen in Summe 395.000 €. Somit ergeben sich verbleibende Mehrkosten gegenüber dem Vorprojektbeschluss in Höhe von 60.000 €. Weitere Einsparungen sind nicht möglich.

Eine Einschätzung der Folgerisiken in Bezug auf die Maßnahmen zur Sicherung der Gründung der Nachbarbebauung und Stützwand auf dem Grundstück der Olgakrippe, kann erst nach Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgen.

## Massen und Flächen (Neubau)

BRI	ca. 5.480,00 m <sup>3</sup>
BGF	ca. 1.824,00 m <sup>2</sup>

## „Atelierhaus“ (ehemalige „Alte Wagenhalle“)

BRI	ca. 265,77 m <sup>3</sup>
BGF	ca. 80,00 m <sup>2</sup>

Bruttorauminhalt, inkl. Wagenhalle (BRI)	5.745 m <sup>3</sup>
Bruttogeschossfläche, inkl. Wagenhalle (NGF)	1.904 m <sup>2</sup>
1m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Gesamtkosten incl. Abbruch	1.143 €/m <sup>3</sup>
1m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Gesamtkosten incl. Abbruch	3.452 €/m <sup>2</sup>

Das Vorhaben liegt ca. 6 % über den Gesamtbaukosten für Kindertageseinrichtungen (Abbruch- und Neubauplanungen) der Stadt Stuttgart. Der Mehraufwand begründet sich insbesondere durch die hohen Aufwendungen zur Realisierung des Hanggeschosses inkl. der zugehörigen Technik, sowie der Aufwendungen zur Herstellung der baulichen Rettungswege der 3 oberirdischen Vollgeschosse. Des Weiteren entspricht die Planung des 5-geschossigen Gebäudes keiner standardisierten Gebäudeplanung für Kitas und fügt sich entsprechend der im Wettbewerbsverfahren geforderten Aufgabenstellung im besonderen Maß in die Umgebungsbebauung, mit Bezug auf den Kurpark und die Daimler-Gedenkstätte ein.

## Personalkosten

Da die Betriebsträgerschaft durch die Olgakrippe Bad Cannstatt e.V. fortgesetzt wird, fallen keine städtischen Personalkosten an.

Folgelasten:

Betriebskosten (jährlich) Amt 23	27.432 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	130.000 €
Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)	147.000 €

---

**Jährlich zusätzliche Folgeausgaben 304.432 €**

## Betriebsausgaben

Durch die Betriebsführung durch einen freien Träger entsteht folgender Förderbedarf (bereits finanziert siehe Beschlussantrag Nr. 4):

2 Gruppen GTE 3-6	362.000 €
6 Gruppen GTE 0-3	919.200 €
1 Gruppe GTE 0-6	172.400 €

---

**Gesamt 1.453.600 €**

Die Fördersumme enthält keine Mietkosten, da der Träger derzeit mietfrei ist. Sollten Mietkosten entstehen, müsste der Träger diese zu den nächsten

Haushaltsplanberatungen 2018/19 beantragen.

## **Investitionsförderung**

Für die Finanzierung der Ausstattung (feste und lose Ausstattung) stehen Mittel in Höhe von 237.000 € zur Verfügung. Derzeit kann der Mittelbedarf des freien Trägers für „lose Ausstattung“ noch nicht festgestellt werden, da bisher weder entsprechende Mittel angemeldet noch ein Antrag auf Investitionszuschuss gestellt wurden. Das Jugendamt geht von einem Bedarf in Höhe von 168.750 € aus. Wenn die Finanzierung des Bedarfes nicht aus den bereitgestellten Mittel möglich ist, hat der Träger den Bedarf zum Doppelhaushalt 2018/2019 anzumelden. Die Ausstattung finanziert sich aus dem Teilfinanzhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.519365 - Investitionskostenpauschale Kita-Ausbau 2012/2013, AuszGr. 7873 - sonstige Baumaßnahmen und wird für den Vollzug umgesetzt auf das Projekt 7.513161 - Investitionskostenzuschüsse für Kitas freier Träger, AuszGr. 781 - Investitionszuweisungen und -zuschüsse.

## **Termine**

Eine Abbruchgenehmigung für das Bestandsgebäude der Olgakrippe liegt seit dem 15.04.2015 vor, die Baugenehmigung für den Neubau wird im September 2016 erwartet. Ursprünglich waren die Bereitstellung und der Umzug der Kita Olgakrippe in das Ausweichquartier Sichelstraße 19 für September 2016 geplant. Durch Verzögerungen bei der Fertigstellung des Ausweichquartieres ist mit dem Umzug der Kita Olgakrippe nach Einschätzung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen erst bis Februar 2017 möglich. Daraus ergeben sich folgende angepasste Realisierungstermine:

Vorbereitende Maßnahmen und Abbruch Bestandsgebäude	ab Februar 2017
Beginn Neubau	ab Ende März 2017
Bauzeit incl. Inbetriebnahme	ca. 21 Monate
Fertigstellung Neubau + Wagenhalle	voraussichtlich September 2018
Inbetriebnahme	voraussichtlich November 2018

Die Abbrucharbeiten werden umgehend nach Räumung des Bestandsgebäudes erfolgen. Die erforderlichen Baumfällungen sind zur Sicherstellung der Einhaltung der Vegetationsruhe bereits im Januar/Februar 2017 vorgesehen.

## **Baumbilanz**

### **Fällung von Bäumen und Baumersatz**

Der Baumbestand des Baugrundstückes mit 25 Bäumen soll soweit irgend möglich erhalten bleiben. Trotzdem müssen für die Realisierung der Neubaumaßnahme „Olgakrippe“ Fällungen durchgeführt werden. Diese resultieren aus der Abgrabung zur Schaffung der untersten Gebäude- und Spielebene, aus der aus statischen Gründen erforderlichen Ertüchtigung der TG-Decke der auf das Grundstück auskragenden Tiefgarage der Sportklinik sowie aus dem Baukörper selbst (siehe Anlage „Baumbilanzplan“). Die Fällungen erfolgen in der Vegetationsruhe voraussichtlich zum Jahreswechsel 2016/2017.

## Fällung

Anzahl Standort

9	geschützte Bäume mit Stammumfang > 80 cm
8	Bäume mit Stammumfang < 80 cm, nicht durch Baumschutzsatzung geschützt
<u>17</u>	

Folgender Baumersatz ist gemäß Baumschutzsatzung Zone 2 nötig und geplant:

Anzahl	Standort	Kosten/Baum	gesamt brutto
14	Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück	500 €	7.000 €
3	vorhandene Baumbeete Taubenheimstraße vor Kita	1.000 €	3.000 €
3	Stadtbezirk Cannstatt vorhandene Baumstandorte	1.000 €	3.000 €
<u>20</u>			<u>13.000 €</u>

Die 3 Ausgleichsbäume im Stadtbezirk Cannstatt wurden im Frühjahr 2016 bereits in vorhandene Baumbeete in der Lindenallee im Kurpark gepflanzt. Insgesamt 14 Ausgleichsbäume werden spätestens bis Herbst 2017 auf dem Baugrundstück gepflanzt.

Die 3 Bäume in der Taubenheimstraße werden im Rahmen der Fertigstellung des Neubauvorhabens gepflanzt.

## Baubeschreibung

(siehe Anlage 2)

## Energiekonzept

Primärenergetisch werden die Anforderung der EnEV 2014 um rund 40 % unterschritten und erfüllen die Anforderungen des Energieerlasses der Stadt Stuttgart (siehe Anlage 5). Die Energetischen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

## Beteiligte Stellen

Die Referate JB, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

## Vorliegende Anträge/Anfragen

---

## Erledigte Anträge/Anfragen

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

## Anlagen

1. Übersichtspläne (Lageplan / Modellfoto / Grundrisse / Schnitt / Ansichten)
2. Baubeschreibung
3. Kostenblatt
4. Freiflächengestaltungsplan / Baumbilanzplan
5. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>



GRDrs\_676\_Anlage 3.pdf



GRDrs\_676\_Anlage 5.pdf



GRDrs\_676\_Anlage 4.pdf



GRDrs\_676\_Anlage 2.pdf



GRDrs\_676\_Anlage 1.pdf