

Stuttgart, 15.01.2014

**Neubau von 2 Tageseinrichtungen für Kinder,  
Winterlinger Weg 22 in Stuttgart-Möhringen und  
Hirschsprung 40 in Stuttgart-Vaihingen/Rohr**

**Baubeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	14.02.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.02.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	19.02.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.02.2014

**Beschlußantrag:**

1. Dem Neubau der 2 städtischen Tageseinrichtungen für Kinder mit vier Gruppen in Typenbauweise im Winterlinger Weg 22 in Stuttgart-Möhringen und Hirschsprung 40 in Stuttgart-Vaihingen/Rohr nach dem Entwurf des Hochbauamtes der Landeshauptstadt Stuttgart und den Ausführungsplänen des

- Architekturbüros Wörner Architekten, Birkenwaldstraße 172, 70191 Stuttgart vom 06.08.2013
- der Baubeschreibung vom 07.11.2013
- und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 08.11.2013
- mit voraussichtlichen Gesamtkosten für beide Baumaßnahmen bei Fertigstellung, einschließlich Kosten für Abbruch und die Einrichtung von 5.717.000,00 €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand der Maßnahmen in Höhe von **5.717.000,00 EUR** ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Investitionskosten-pauschale Ausbau Kita 2012/2013, AuszGr. 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf die Projekte umgesetzt (Die finanzielle Abwicklung erfolgt wie in Anlage 1 unter Ziffer 9 dargestellt).

3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Herrichtung und Anmietung sowie Umzugskosten für die Interimsunterbringung der Kita-Betriebe an. Der Aufwand in Höhe von insgesamt ca. 940.000 EUR ist im Ergebnis-haushalt Teilhaushalt 230 des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartiere Kita, Anmietkosten, finanziert und wird für den Vollzug auf Baukosten (Kostenstelle 23309651, Sachkonto 42110000) und Anmietkosten (Kostenstelle 23309600, Sachkonto 42310000) umgesetzt.

4. Den jährlichen Aufwendungen von 1.343.680 EUR und den nach Saldierung mit den Erträgen von 73.515 EUR verbleibenden Folgekosten von 1.270.165 EUR wird zugestimmt. Die Mittel für die jährlichen Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von 753.434 EUR werden aus der Betriebskostenpauschale des Kita-Ausbauprogramms 2012/2013, THH 510, Amtsbereich 5103651, Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510, Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen gedeckt. Die bisher ungedeckten jährlichen Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von 307.246 EUR werden durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstands-bericht finanziert. (Differenzierung nach Projekten siehe Anlage1, Ziffer 8).

#### 5. Stellenplan

Für diese beiden Projekte des städtischen Trägers werden insgesamt 16,0163 Stellen benötigt.

Für die TE Winterlinger Weg 22 werden 6,4179 Stellen benötigt. Im Stellenplan-verfahren 2014/2015 werden 6,4179 Stellen (davon 1 Stelle S 10 und 3,3971 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 0,9144 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 0,85 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,2564 Stelle in Entgeltgruppe E 3) geschaffen.

Für die TE Hirschsprung 40 werden 9,5984 Stellen benötigt. Im Stellenplanverfahren 2014/2015 werden 9,5984 Stellen (davon 5,1775 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 2,4388 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 1,2 Stellen in Entgeltgruppe S 2 und 0,7821 Stelle in Entgeltgruppe E 3) geschaffen.

#### **Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

#### **Winterlinger Weg**

Der Grundsatzbeschluss (GRDRs 490/2012) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder im Winterlinger Weg 22 in Stuttgart-Möhringen wurde am

- 26.10.2012 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
- 06.11.2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
- 07.11.2012 durch den Verwaltungsausschuss

gefasst.

Der Bezirksbeirat Möhringen wurde am 17.10.2012 über die Maßnahme informiert.

### Hirschsprung

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 561/2013) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder im Hirschsprung 40 in Stuttgart-Vaihingen/Rohr wurde am

20.09.2013 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

24.09.2013 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

25.09.2013 durch den Verwaltungsausschuss

gefasst.

Der Bezirksbeirat Vaihingen wurde am 23.07.2013 über die Maßnahme informiert.

Auf einen Projektbeschluss wurde verzichtet.

### Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Februar 2014 und rechtzeitiger Fertigstellung von Ersatzquartieren, können die Bauarbeiten im Mai 2014 (Winterlinger Weg) und Oktober 2014 (Hirschsprung) beginnen. Die Übergabe der fertigen Gebäude ist nach 12- bis 14-monatiger Bauzeit im Juni 2015 und Dezember 2015 geplant.

Die Abbrucharbeiten werden im März 2014 (Winterlinger Weg) bzw. September 2014 (Hirschsprung) ausgeführt.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Winterlinger Weg

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.827.000,00 €	Laufende Aufwendungen	593.061 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	38.415 €
Von der Stadt zu tragen	2.827.000,00 €	Folgelasten	554.646 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.827.000,00 €	Noch zu veranschlagen	0 €

#### Hirschsprung

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.890.000,00 €	Laufende Aufwendungen	750.619 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	35.100 €
Von der Stadt zu tragen	2.890.000,00 €	Folgelasten	715.519 €

<b>Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung</b>			
Veranschlagt	2.890.000,00 €	Noch zu veranschlagen	0 €

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Herrichtung und Anmietung sowie Umzugskosten für die Interimsunterbringung der Kita-Betriebe an. Der Aufwand in Höhe von insgesamt ca. 940.000 EUR wurde in den Teilhaushalt 230 des Amts für Liegenschaften und Wohnen eingestellt.

#### **Beteiligte Stellen**

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

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

-

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

-

Dirk Thürnauf  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblätter Kostenermittlung
- 3: Baubeschreibung
- 4: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 5: Planverkleinerungen
- 6: Energetische Datenblätter

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Allgemeines**

Damit der hohe Bedarf an Betreuungsplätzen gedeckt werden kann, wurde vom Hochbauamt ein Typenentwurf entwickelt in 4-gruppiger und 6-gruppiger Variante und eine Ausführung durch Generalunternehmer vorgeschlagen (siehe GRDRs 227/2012). Die 4-gruppige Tageseinrichtung Kauffmannstraße in Stuttgart-Botnang ist das Pilotprojekt dieser Typenentwürfe (siehe Baubeschluss GRDRs 932/2012) und befindet sich derzeit in Bau.

Bei der Ausschreibung dieses Pilotprojektes hat sich gezeigt, dass eine einzelne Kindertageseinrichtung als Generalunternehmerleistung für einige Bieter ein zu geringes Auftragsvolumen aufweist, um ein rentables Angebot abgeben zu können. Als Wiederholungsbauten wurden deshalb zwei baugleiche Projekte zu einer Ausschreibung und Vergabe zusammengefasst. Zum Projekt Winterlinger Weg 22 in Stuttgart-Möhringen aus Tranche 1 (siehe Grundsatzbeschluss GRDRs 490/2012) wurde aus Tranche 2 das Projekt Hirschsprung 40 in Stuttgart-Vaihingen/Rohr vorgezogen (siehe Vorprojektbeschluss GRDRs 561/2013).

#### **Winterlinger Weg**

Bei der derzeit 2-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder im Winterlinger Weg 22 handelt es sich um ein 1973 errichtetes Flachdachgebäude, dessen Bauzustand nicht mehr den Anforderungen genügt. Da eine Sanierung und Erweiterung auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 4-gruppigen Neubau ersetzt werden.

Nach Fertigstellung wird die Tageseinrichtung um 1 Gruppe für 0- bis 3-Jährige und 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige erweitert. Es werden 25 neue Plätze geschaffen.

Als Interimsunterbringung während der Bauzeit dient nach Auszug der derzeitigen Einrichtung in den vorgesehenen Neubau im Seepark Probstsee die dann freiwerdende Bestandskindertageseinrichtung Vaihinger Straße 79 in Stuttgart-Möhringen.

#### **Hirschsprung**

Die bestehende 2-gruppige Einrichtung befindet sich ebenfalls in einem Flachdachgebäude aus den 70-er Jahren, das dringend sanierungsbedürftig ist. Eine Erweiterung um die geforderten zwei Gruppen ist auf dem Grundstück nicht möglich. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 4-gruppigen Neubau ersetzt werden.

Nach Fertigstellung wird die Tageseinrichtung um 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige erweitert. Es werden 20 neue Plätze geschaffen.

Es ist vorgesehen, die 2 Gruppen der Tageseinrichtung im nächsten fertiggestellten Projekt in Vaihingen für die Dauer der Baumaßnahme vorübergehend unterzubringen. Der geplante Baubeginn Hirschsprung musste angepasst werden.

## **2. Standort / Gebäude**

### **Standort Winterlinger Weg**

Die geplante Tageseinrichtung liegt inmitten einer Wohnsiedlung aus den 70-er Jahren in Möhringen-Nord. Das Gebäude wird auf dem Standort der bestehenden Kindertagesstätte platziert und parallel zur Straße ausgerichtet. Es entstehen dadurch im Garten mehrere, gut dimensionierte Spielbereiche.

### **Standort Hirschsprung**

Die geplante Tageseinrichtung liegt in Vaihingen-Rohr auf der Rohrer Höhe. Sie ist eingebunden in Wohnbebauung aus den 70-er und 80-er Jahren, bestehend aus Reihenhäusern und teilweise mehrgeschossigen Wohnbauten. Der Gartenbereich ist umgeben von hohem Baumbestand, der erhalten bleiben kann. Der Neubau wird ungefähr am Standort des Vorgängerbaus entstehen und die gleiche Orientierung besitzen.

### **Baurecht**

Die Planung erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne. Die Baugenehmigung Winterlinger Weg wurde am 22.04.2013 erteilt. Der Bauantrag Hirschsprung wurde am 31.07.2013 eingereicht. Es gab Nachbar-einsprüche, weshalb der Bauantrag vom Regierungspräsidium abschließend bearbeitet wird. Mit der Baugenehmigung wird im Dezember 2013 gerechnet.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Aus sämtlichen Aufenthaltsräumen in beiden Geschossen bestehen direkte Flucht-möglichkeiten ins Freie, im Erdgeschoss direkt und im Obergeschoss über den F30-Balkon mit zwei Treppenabgängen ins Außengelände. Einer zusätzlichen Auflage folgend wird in beiden Geschossen die Trennwand zwischen den Gruppenräumen und der zentralen Halle in F30-Qualität ausgeführt.

### **Baubeschreibung**

Siehe Anlage Nr. 3

### **Barrierefreies Bauen**

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

### 3. Energiekonzept

Der Heizwärmebedarf wird über ein Micro-Blockheizkraftwerk gedeckt. Die geplanten Neubauten unterschreiten in energetischer Hinsicht die EnEV 2009 um mindestens 30%. Die Energetischen Datenblätter für beide Standorte liegen in Anlage 6 dem Baubeschluss bei.

Die Dachfläche wird begrünt und beim Projekt Hirschsprung für die Nutzung einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Beim Projekt Winterlinger Weg ist gemäß Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz die Verschattung durch Bäume und Nachbargebäude für die wirtschaftliche Nutzung einer Photovoltaikanlage zu groß.

Das dargestellte Energiekonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

### 4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 08.11.2013 ergab Gesamtkosten von 5.717.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Abriss und Neubau Winterlinger Weg (inkl. Kosten Abriss 75.000,- €)	2.727.000,- €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>100.000,- €</u>
Gesamtkosten Winterlinger Weg	2.827.000,- €
Gesamtbaukosten Abriss und Neubau Hirschsprung (inkl. Kosten Abriss 75.000,- €)	2.790.000,- €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>100.000,- €</u>
Gesamtkosten Hirschsprung	2.890.000,- €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>5.717.000,- €</b>

Die im Kostenanschlag vom 08.11.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 5.717.000,- € beinhalten das Submissionsergebnis des Gewerks Generalunternehmer. Für die Kostengruppen 300 und 400 liegt somit ein nahezu vollständig submittiertes Ergebnis vor.

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Herrichtung und Anmietung sowie Umzugskosten für die Interimsunterbringung der Kita-Betriebe an. Der Aufwand in Höhe von insgesamt ca. 940.000 € wurde in den Teilhaushalt 230 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen eingestellt.

An den geplanten Standorten liegen bezüglich Kampfmittel- und Altlasten keine Anhaltspunkte vor.

## 5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden pro Gebäude gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	3.237 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NGF)	700 m <sup>2</sup>

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	552 €
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.554 €

Diese Kostenkennwerte liegen über den in der GRDRs 949/2005 dargelegten Werten für einen entsprechenden Neubau.

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	422 €
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.692 €

Folgende Maßnahmen waren zusätzlich zu den Vergleichswerten notwendig:

- Höhere Anforderungen an den Energieverbrauch des Gebäudes
- Hohe Auflagen der Branddirektion zum vorbeugenden Brandschutz
- aufwändige Gründung

## 6. Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Februar 2014 sind die Termine folgendermaßen geplant:

### **Winterlinger Weg**

Abbruch Bestandsbau	März 2014
Baubeginn	Mai 2014
Übergabe fertiges Gebäude	Juni 2015

### **Hirschsprung**

Abbruch Bestandsbau	September 2014
Baubeginn	Oktober 2014
Übergabe fertiges Gebäude	Dezember 2015

Die Termine sind bei beiden Projekten abhängig von der rechtzeitigen Fertigstellung der Ersatzquartiere. Beim Standort Hirschsprung gab es bei der Standortsuche Verzögerungen, weshalb die nun geplanten Termine von den im Vorprojektbeschluss (GRDRs 561/2013) mitgeteilten Terminen abweichen.

## 7. Zusätzliche Personalkosten

### Winterlinger Weg

Es werden 6,4179 Stellen zusätzlich zu den in der bereits bestehenden Kita vorhandenen Stellen benötigt. Diese Stellen müssen zusätzlich geschaffen werden. Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 dargestellt.

### Hirschsprung

Es werden 9,5984 Stellen zusätzlich zu den in der bereits bestehenden Kita vorhandenen Stellen benötigt. Diese Stellen müssen zusätzlich geschaffen werden. Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 dargestellt.

### Gesamt

Folgende zusätzliche Stellen sind insgesamt notwendig:

Für diese beiden Projekte werden insgesamt 16,0163 Stellen zusätzlich benötigt, die Jahreskosten in Höhe von insgesamt 843.626 EUR verursachen.

## 8. Folgelasten

### Winterlinger Weg

Betriebs- und Personalkosten jährlich (51)	402.801 EUR
Betriebskosten jährlich (23)	50.260 EUR
Abschreibung (2 % der Baukosten)	55.000 EUR
Abschreibung (10% der Ausstattung)	10.000 EUR
<u>Verzinsung (5,5 % von 1/2 der Baukosten)</u>	<u>75.000 EUR</u>
<b>Kosten jährlich – Winterlinger Weg</b>	<b>593.061 EUR</b>
<u>./. Erträge</u>	<u>38.415 EUR</u>
<b>Folgekosten jährlich – Winterlinger Weg</b>	<b>554.646 EUR</b>

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Betriebskosten Amt 23 und den Personalkosten Amt 51 ein Mehrbedarf in Höhe von 71.551 EUR. Dieser wird durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstandsbericht finanziert.

### Hirschsprung

Betriebs- und Personalkosten jährlich (51)	553.075 EUR
Betriebskosten jährlich (23)	54.544 EUR
Abschreibung (2 % der Baukosten)	56.000 EUR
Abschreibung (10% der Ausstattung)	10.000 EUR
<u>Verzinsung (5,5 % von 1/2 der Baukosten)</u>	<u>77.000 EUR</u>
<b>Kosten jährlich – Hirschsprung</b>	<b>750.619 EUR</b>
<u>./. Erträge</u>	<u>35.100 EUR</u>
<b>Folgekosten jährlich – Hirschsprung</b>	<b>715.519 EUR</b>

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Betriebskosten Amt 23 und den Personalkosten Amt 51 ein Mehrbedarf in Höhe von 235.695 EUR. Dieser wird durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstandsbericht finanziert.

## Gesamt

Kosten jährlich – beide Projekte	1.343.680 EUR
<u>./. Erträge – beide Projekte</u>	<u>73.515 EUR</u>
<b>Folgekosten jährlich – beide Projekte</b>	<b>1.270.165 EUR</b>

## 9. Finanzierung

### Winterlinger Weg

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.827.000,00 EUR wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt

Projekt-Nr. 7.233215 „Kita Möhringen, Winterlinger Weg 22“ – Ausz. Gr. 7871

Hochbaumaßnahmen

2012	- Bau -	110.000,- EUR
2013	- Bau -	335.000,- EUR
2014	- Bau -	1.185.000,- EUR
2015	- Bau -	830.000,- EUR
2016	- Bau -	85.000,- EUR

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt

Projekt-Nr. 7.233215.600

2015	- Einrichtung -	80.000,- EUR
2016	- Einrichtung -	20.000,- EUR

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt

Kontengruppe 4291 Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig

2014		70.000,- EUR
------	--	--------------

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

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012		50.000,- EUR
2013		30.000,- EUR
2014		20.000,- EUR
2015		10.000,- EUR
2016		2.000,- EUR

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.827.000,00 EUR für die Baumaßnahme incl.

Ausstattung ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365

Investitionskosten-pauschale Kita Ausbau 2012/2013, AuszGr. 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233215 Winterlinger Weg 22, Möhringen umgesetzt.

## Hirschsprung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.890.000,00 EUR wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt

Projekt-Nr. 7.233221 „Kita Hirschsprung 40, Vaihingen“ – Ausz. Gr. 7871

Hochbaumaßnahmen

2012	- Bau -	160.000,- EUR
2013	- Bau -	345.000,- EUR
2014	- Bau -	1.090.000,- EUR
2015	- Bau -	920.000,- EUR
2016	- Bau -	93.000,- EUR

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt

Projekt-Nr. 7.233221.600

2015	- Einrichtung -	80.000,- EUR
2016	- Einrichtung -	20.000,- EUR

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt

Kontengruppe 4291 Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig

2014		70.000,- EUR
------	--	--------------

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

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012		10.000,- EUR
2013		50.000,- EUR
2014		30.000,- EUR
2015		20.000,- EUR
2016		2.000,- EUR

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.890.000,00 EUR für die Baumaßnahme incl.

Ausstattung ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365

Investitionskostenpauschale Kita Ausbau 2012/2013, AuszGr. 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233221 Hirschsprung 40, Vaihingen, umgesetzt.