

Stuttgart, 22.09.2021

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Freibadstraße 84 in Stuttgart-Vaihingen

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 Freibadstraße 84 in Stuttgart-Vaihingen, 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 4.542.000 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 546.000 EUR (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 169.500 EUR.

2. Die Gesamtkosten in Höhe von 4.542.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233238 Kita Vaihingen, Freibadstraße 84, Neubau, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt, gedeckt. Davon stehen 3.962.500 EUR beim Projekt 7.233238 bereit und 48.000 EUR werden aus Contracting-Mitteln im THH 360 - Amt für Umweltschutz sowie 474.500 EUR aus dem THH 510 - Jugendamt, Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas finanziert. Der zusätzliche Mittelbedarf von 57.000 EUR wird als Vorbelastung bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2022/2023 bereitgestellt.

3. Folgekosten:

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 536.513 EUR wird zugestimmt. Davon sind 253.690 EUR für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) bereits 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 5,4826 VZK wird Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, ab Inbetriebnahme der Einrichtung bis zum 31.12.2023 außerhalb des Stellenplans Personal im Umfang von 5,4826 VZK zu beschäftigen (davon 2,6102 VZK in Entgeltgruppe S 8b TVöD SuE, 1,4737 VZK in Entgeltgruppe S 8a TVöD SuE, 1,4500 VZK in Entgeltgruppe S 3 TVöD SuE und -0,0513 VZK in Entgeltgruppe EG 3 TVöD). Über die Stellenschaffung ist im Stellenplanverfahren zum Doppelhaushalt 2024/2025 zu entscheiden.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 112/2020) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde wie folgt gefasst:

08.05.2020, Einbringung in den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
19.05.2020, Beratung im Bezirksbeirat Vaihingen
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 634/2020) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde wie folgt gefasst:

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

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Oktober 2021** können die Bauarbeiten im **November 2021** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im **Frühjahr 2023** geplant.

Personelle Auswirkungen

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt personelle Ressourcen im Umfang von 5,4826 VZK benötigt; diese teilen sich auf die Funktionen und Entgeltgruppen wie folgt auf:

| Besoldungs-/Entgeltgruppe | Funktion | Stellen |
|---------------------------|---|---------|
| S 8b | Gruppenleitung / Leitungsfreistellung | 1,2500 |
| S 8a | Zweitkraft / weitere pädagogische Fachkraft | 1,0970 |
| S 3 | Zusatzfachkraft | 1,4500 |
| S 8b | Früh- und Spätdienst Gruppenleitung | 0,9677 |
| S 8a | Früh- und Spätdienst Zweitfachkraft | 0,3767 |
| S 8b | Pädagogische Springkraft | 0,3925 |
| EG 3 | Hauswirtschaftliche Kraft | -0,0513 |
| Summe | | 5,4826 |

Finanzielle Auswirkungen

Die Auszahlungen einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen von insgesamt 4.542.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233238 - Kita Vaihingen, Freibadstraße 84, Neubau, wie folgt gedeckt:

Bau (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen)

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen

2021 und früher

3.859.500 EUR

2023

48.000 EUR

Außenanlagen (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen)

Auszahlungsgruppe 7873 – sonstige Baumaßnahmen

2021 und früher

465.000 EUR

Einrichtung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

2021 und früher

112.500 EUR

2023

57.000 EUR

Die Gesamtkosten betragen 4.542.000 EUR brutto. Derzeit stehen 3.962.500 EUR im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233238 – Kita Vaihingen, Freibadstraße 84, Neubau aus Ermächtigungsübertragungen bereit.

Zusätzlich werden 474.500 EUR 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 7233238 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 7.233238 umgesetzt.

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

Die Mehrkosten in Höhe von 57.000 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: Folgekostenberechnung

Ausführliche Begründung:

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Vaihingen

Die derzeitige Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahre beträgt 54 % und unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Maßnahmen 60 %. Allerdings liegt eine bezirksbezogene Nachfrage von 62 % vor. Dies bedeutet, dass weiterhin mindestens 20 Kleinkindplätze über die bisherigen Plätze und Erweiterungsplanungen hinaus zu schaffen sind. Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt die Versorgungsquote bezirkswweit derzeit bei 106.

Es sind keine zusätzlichen Plätze für 3- bis 6-Jährige im Neubauvorhaben TE Freibadstraße 84 vorgesehen.

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, 1 Gruppe für 3- bis 6-Jährige mit 20 Plätzen und 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit 15 Plätzen untergebracht werden. Die Änderungen im Gruppenangebot werden im Sachstandsbericht 2021 dargestellt.

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 634/2020) beschlossenen Raumprogramm.

Standort / Gebäude

Im Bestandgebäude Freibadstraße 84 wurden drei 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. In der Freibadstraße 84 wurden bisher Räume an Vereine verpachtet. Sämtliche Verträge wurden gekündigt. Das Haus steht mittlerweile leer.

Eine Interimsunterbringung ist für die Baumaßnahme nicht notwendig.

Baurecht

Die Planung erfolgte auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans, in dem die Nutzung als Kindergarten ausgewiesen wurde.

Die Baugenehmigung für die Baumaßnahme wurde am 17.03.2021 erteilt.

Baumbilanz

Am Standort – außerhalb der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart – müssen im Rahmen der Baumaßnahme insgesamt 13 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 10 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 50,1% und der thermischen Gebäudehülle um mindestens 38-50 %.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes in der Freibadstraße 84 erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauf-temperatur) 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 08.09.2021
ergab Gesamtkosten von 4.542.000 EUR (inkl. PV-Anlage)

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

| | |
|---|---------------|
| Gesamtbaukosten Neubau brutto | 3.778.500 EUR |
| Photovoltaikanlage inkl. Nebenkosten brutto | 48.000 EUR |
| Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto | 546.000 EUR |
| Summe Einrichtung / Ausstattung brutto | 169.500 EUR |

Gesamtkosten 4.542.000 EUR

Die im Kostenanschlag vom 08.09.2021 ermittelten Gesamtkosten von 4.542.000 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 4.485.000 EUR ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 261.000 EUR. Dieser wird verursacht durch:

- Anpassung Einrichtungs- und Ausstattungspauschale Amt 51 57.000 EUR

Der zusätzliche Bedarf in Höhe von 57.000 EUR wird als Vorbelastung für das Haushaltsjahr 2023 im Doppelhaushalt 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 | 943 EUR |
| 1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten | 4013 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 der in der Beschlussvorlage GRDRs 772/2017 dargestellten Werten aus einer Generalunternehmer-Ausschreibung für den Neubau Austraße 165 in S-Münster der Typenbau-Tranche 4, und 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 im November 2021 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im Frühjahr 2023 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 5,4826 VZK benötigt (davon 2,6102 VZK in Entgeltgruppe S 8b TVöD SuE und 1,4737 VZK in Entgeltgruppe S 8a TVöD SuE und 1,4500 VZK in Entgeltgruppe S 3 TVöD SuE und -0,0513 VZK in Entgeltgruppe E 3 TVöD). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 309.125,77 EUR.

Ursprünglich war ein Personalbedarf von 3,9629 Stellen mit einem Aufwand von 199.372,64 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 5,4826 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 entschieden.

| | |
|---|-------------|
| Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51) | 337.126 EUR |
| Betriebskosten jährlich (23) | 26.317 EUR |
| Abschreibung (2 % der Baukosten) | 87.000 EUR |
| Abschreibung (10 % der Ausstattung) | 16.950 EUR |
| Verzinsung (4,0 % von ½ der Baukosten) | 87.000 EUR |
| Jährliche zusätzliche Folgeausgaben | 554.393 EUR |
| Jährliche Folgeeinnahmen | 17.880 EUR |
| Zusätzliche Folgekosten insgesamt | 536.513 EUR |

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 536.513 EUR wird zugestimmt. Davon sind 253.690 EUR für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) bereits 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.

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