

Stuttgart, 29.03.2023

Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Anna-Sutter-Platz 1 in Stuttgart-Stammheim

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	31.03.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.04.2023
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	26.04.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2023

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Anna-Sutter-Platz 1 in Stuttgart-Stammheim

nach den Plänen des Architekten Günter Hermann Architekten (Anlage 4)	vom	26.01.2023
der Baubeschreibung (Anlage 5)	vom	31.01.2023
und dem durch Günter Hermann Architekten erstellten und durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag (Anlage 2)	vom	16.02.2023
mit einem Kostenstand 02/2023 in Höhe	von brutto	7.830.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung		295.000 EUR
daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto wird zugestimmt.		8.125.000 EUR

In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Photovoltaikanlage (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 147.000 EUR, die Außenanlagen in Höhe von 365.000 EUR (inkl. Nebenkosten) und Ausstattungskosten in Höhe von 216.000 EUR.

2. Der Herstellung des Glasfaseranschlusses mit einem

zusätzlichen Kostenstand 02/2023 in Höhe von brutto

60.000 EUR

wird zugestimmt.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung des Gebäudes mit Glasfaseranschluss erhöhen sich somit auf **8.185.000 EUR**.

3. Die voraussichtlichen Auszahlungen entsprechend Kostenanschlag vom 16.02.2023 in Höhe von 7.890.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233325 Kita Stammheim, Anna-Sutter-Platz 1 (ehemals Sofie-Reis-Straße, Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert); Neubau wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt, gedeckt.

4. Folgekosten

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 1.455.736 EUR wird zugestimmt. Mittel zur Deckung der Personal- und Sachaufwendungen (ohne Abschreibung und kalkulatorische Verzinsung) sind in ausreichender Höhe bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2022/2023, 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 umgesetzt.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 21,0168 Stellen benötigt (davon 1,0 Stellen in Entgeltgruppe S 15 und 1,0 Stellen in Entgeltgruppe S 13 und 7,4806 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 8,5695 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,8 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 1,0 Stellen in Entgeltgruppe E 3 und 0,1667 Stellen in Entgeltgruppe E 2Ü).

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 21,0168 Stellen Personal zu beschäftigen.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 1022/2020) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

07.05.2021 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

11.05.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

19.05.2021 durch den Verwaltungsausschuss

20.05.2021 durch den Gemeinderat

gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Stammheim wurde am 04.05.2021 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **April 2023** können die Bauarbeiten im **Juni 2023** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist **Anfang 2025** geplant.

Beschlusslage

Mit Vorprojektbeschluss (GRDRs 1022/2020) wurden Gesamtkosten von 5,740 Mio. EUR beschlossen:

Davon entfielen auf

investive Planungsmittel beim Projekt 7.202100 aus den DHH 2018/2019 + 2020/2021 (Infrastrukturpauschale)	5.605.000 EUR
<u>Überplanmäßige Mittelbereitstellung aus Projekt 7.362901</u>	<u>135.000 EUR</u>
Gesamtkosten	5.740.000 EUR

Finanzielle Auswirkungen

Beim Neubau der Tageseinrichtung für Kinder im Anna-Sutter-Platz 1 (ehemals Kita Stammheim, Sofie-Reis-Straße, Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert) belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung (mit Glasfaseranschluss) auf 8.185.000 EUR brutto (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen).

Hiervon stehen im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233325 Kita Stammheim, Anna-Sutter-Platz 1 (ehemals Sofie-Reis-Straße, Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert); Neubau insgesamt Mittel in Höhe von insgesamt 5.740.000 EUR zur Verfügung.

Für die Realisierung eines Plusenergiestandards und klimaschützender Maßnahmen (GRDRs 975/2019 „Weltklima in Not“) belaufen sich die Mehrkosten für die Photovoltaikanlage auf 12.000 EUR. Diese werden aus der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klima-neutrales Bauen), AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.

Seit der letzten Beschlussfassung vom 20.05.2021 mit GRDRs 1022/2020 sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 2.078.000 EUR eingetreten. Diese werden aus der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klimaneutrales Bauen), AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt. Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 295.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der vorgenannten Pauschale berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Bei den dargestellten Gesamtkosten wurde eine Baupreissteigerung in Höhe von 5% pro Jahr bis Mitte der Bauzeit berücksichtigt (prognostizierte Baupreissteigerung). Die aktuelle Baupreissteigerung gegenüber dem Index bei Beschlussfassung des Vorprojektbeschlusses (Indexstand 08/2020 bis 11/2022) liegt bei 31,9 %. Bis zur baulichen Realisierung im Jahr 2025 werden weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen eintreten. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit.

Die Auszahlungen einschließlich aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 7.890.000 EUR brutto werden wie folgt gedeckt:

Bau

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen

2023 und früher	3.200.000 EUR
2024	3.028.000 EUR
2024 Glasfaseranschluss	60.000 EUR
2025	874.000 EUR

Ausz.Gr. 7873 – Sonstige Baumaßnahmen (Außenanlage inkl. Einrichtung)

2024	300.000 EUR
2025	65.000 EUR

Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von Anlagevermögen (Photovoltaikanlage)

2024	147.000 EUR
------	-------------

Ausstattung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

2024	216.000 EUR
------	-------------

Finanzierungsmittel für die Maßnahme (ohne Glasfaseranschluss) sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der oben dargestellte voraussichtliche Mittelabfluss weicht von den bisherigen Ansätzen im Investitionsprogramm ab. Eine Anpassung der Jahresraten erfolgt unter Berücksichtigung der Mehrkosten mit der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2024/2025.

Das Jugendamt kann beim Land einen Förderantrag stellen sobald ein neues Förderungsprogramm veröffentlicht wird. Auf Grund verzögerter Inbetriebnahmen bspw. wegen des Fachkräftemangels oder baulicher Verzögerungen besteht bei einer Förderung ein erhöhtes Rückzahlungsrisiko.

Die zusätzlich erforderlichen Mittel für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 2.078.000 EUR begründen sich wie folgt:

- a) **Steigerung allgemeiner Baukostenindex seit Vorprojektbeschluss**
1.268.000 EUR
- b) **Steigerung Kosten Holzbauarbeiten und andere Gewerke**, 658.000 EUR – zusätzliche Auswirkung auf die Baukosten des Holzgebäudes durch die aktuell erhöhte Nachfrage nach Bauholz sowie weitere gestiegene Materialpreise
- c) **Ausweichfläche Nachtkerzenschwärmer**, 46.000 EUR – Auflage Artenschutz aus der Baugenehmigung zum Erhalt dieser Schmetterlingsart
- d) **Kostensteigerung Außenanlagen**, 65.000 EUR – durch Auflagen aus der Baugenehmigung und konkretere Planung

- e) **Höhere Ausstattungskosten**, 41.000 EUR angepasst an die erhöhte Ausstattungspauschale nach GRDRs 661/2021

Auf folgende bisher nicht vorgesehene Maßnahme entfallen weitere Mehrkosten (Angabe aktueller Kostenstand ohne Prognose):

- f) **Herstellung Glasfaseranschluss**, 60.000 EUR – Standard gemäß Ämterabstimmung

Einsparpotenziale wurden intensiv untersucht und das Gebäude hinsichtlich Volumen und Ausführungsstandard überprüft. Es sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Auf die Folgelastenberechnung (Anlage 7) wird verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR, JB, SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.
Die Wirtschaftlichkeit der Glasfaseranbindung und alternativen Anschlussmöglichkeiten von Kindertageseinrichtungen wird aktuell von der Verwaltung geprüft.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 - Ausführliche Begründung
- Anlage 2 - Kostenblatt
- Anlage 3 - Flächenberechnung
- Anlage 4 - Planunterlagen
- Anlage 5 - Baubeschreibung
- Anlage 6 - energetisches Datenblatt
- Anlage 7 - Folgekostenberechnung

Ausführliche Begründung

Allgemein

Die derzeitige Versorgung im Stadtbezirk Stammheim bei den unter 3-jährigen liegt bei 34%. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 44%. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Stammheim bei rund 48%.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 126%. Hintergrund hierfür ist, dass in den städtischen Einrichtungen in Stammheim aus Brandschutzgründen Kleinkindplätze in Kindergartenplätze umgewandelt werden mussten. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 80%.

Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 111% liegen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 82%.

Die durch das Land Baden-Württemberg beschlossene schrittweise Vorverlegung des Einschulungstichtags auf den 30. Juni bedeutet, dass sich zukünftig die Zahl der Kinder zwischen 3 Jahren und Schuleintritt sukzessive in den Kindertageseinrichtungen erhöhen wird. Infolgedessen wird sich der Versorgungsgrad im 3- bis 6-jährigen Bereich verringern. Dennoch wird weiterhin eine ausreichende Versorgung in diesem Altersbereich gewährleistet sein.

Mit dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder am Anna-Sutter-Platz wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel gefährdet.

Die Außenanlagen und die Einrichtung werden entsprechend den Anforderungen neu geplant und hergestellt bzw. beschafft.

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 1022/2021) beschlossenen Raumprogramm.

Standort / Gebäude

Die Planung des Gebäudes erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans im Neubaugebiet Lagenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim am Rande einer Wohnbebauung.

Auf dem Grundstück soll eine 6-gruppige Tageseinrichtung für 90 Kinder von 0-6 Jahren entstehen. Neben den eigentlichen Gruppenräumen sind Schlaf- und Personalräume vorgesehen, ebenso Sanitärbereiche mit verschiedenen Anforderungen und eine Aufbereitungsküche zur Versorgung im Ganztagesbetrieb.

Die Baugenehmigung hierfür wurde am 22.09.2022 erteilt.

Interimsgebäude

Eine Interimsunterbringung wird nicht benötigt, da es sich um eine neue Tageseinrichtung handelt.

Baumbilanz

Auf dem Gelände befindet sich kein Baumbestand. In den Außenanlagen sind aktuell 7 neue Baumpflanzungen geplant.

Dach- und Fassadenbegrünung

Auf dem Dach ist eine Dachbegrünung geplant.

Dadurch sind 36% der Gebäudehülle begrünt (Vorgabe aus GRDs 1493/2019 sind 30%)

Vorbeugender Brandschutz:

Aus allen Aufenthaltsräumen und den übrigen Räumen ist die Entfluchtung gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept möglich.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

Barrierefreies Bauen

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

Energiekonzept

Der geplante Neubau wird klimaneutral beheizt (Verzicht auf fossile Brennstoffe) und es kann der Plusenergiestandard erreicht werden. Der Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um ca. 73% und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um 40% bis 57%. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDs 1493/2019) werden eingehalten.

Die Wärmeerzeugung für den Neubau erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit 6 Erdsonden mit einer Tiefe bis zu 90m.

Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant, lediglich im Untergeschoss werden Heizkörper angebracht. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale elektrische Durchlauferhitzer vorgesehen. Für den Küchenbereich ist ein Belüftungsgerät mit einer Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl größer 0,75) vorgesehen. Durch Fensterfalzöffnungen gelangt Außenluft in Büro-, Gruppen- sowie Schlafräume und strömt dann über in WCs, Sanitär- und Wickelbereiche. Dezentrale Ventilatoren saugen in diesen Räumen die Abluft ab und blasen über das Dach die Fortluft ins Freie.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden sind an den besonnten Fassaden ein außenliegender Sonnenschutz mit beweglichen, horizontalen Lamellen sowie der Fluchtbalkon als partielle fixe Verschattung bzw. bereichsweise außenliegende Markisen und zusätzlich vertikale, feststehende Holzlamellen vorgesehen. Die freie Nachtlüftung ist über Fensterklappen in der Fassade und WC-Abluftventilatoren gewährleistet.

Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird gemäß der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart geplant.

Eine größtmögliche Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante zu Dachbegrünungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern, ausgeführt.

Sie wird mit einer Größe von 59 kWp ausgelegt (148 PV-Module in Ost-West Ausrichtung). Ein Platz für einen Batteriespeicher wird vorgehalten.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten.
Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 6).

Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Investitionskosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 16.02.2023
ergab Gesamtkosten von 7.890.000 EUR

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau brutto	7.309.0000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	365.000 EUR
Summe Ausstattung brutto	216.000 EUR

zzgl. Prognose für Baupreientwicklung brutto	295.000 EUR
--	-------------

Gesamtkosten bei Fertigstellung aktuell brutto	8.125.000 EUR
--	---------------

zzgl. Kosten für Glasfaseranschluss brutto	60.000 EUR
--	------------

voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung 8.185.000 EUR

Die im Kostenanschlag vom 16.02.2023 ermittelten Gesamtkosten beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 41% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen. Für die Elektroarbeiten ging kein Angebot ein, die Leistungen werden erneut ausgeschrieben. Der Baubeginn wird dadurch nicht gefährdet.

Wirtschaftlichkeit der Maßnahme bezogen auf die Investitionskosten

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	6.632 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	1064 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	868 EUR
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	5.414 EUR

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen, mittleren und vertretbaren Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **April 2023** können die Bauarbeiten im **Juni 2023** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist **Anfang 2025** geplant.

Auswirkungen auf den Stellenplan und Folgekosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 21,0168 Stellen benötigt (davon 1,0 Stellen in Entgeltgruppe S 15 und 1,0 Stellen in Entgeltgruppe S 13 und 7,4806 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 8,5695 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,8 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 1,0 Stellen in Entgeltgruppe E 3 und 0,1667 Stellen in Entgeltgruppe E 2Ü). Diese Stellen verursachen jährliche Personalaufwendungen in Höhe von 1.243.104,21 EUR.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 21,0168 Stellen Personal zu beschäftigen. Der Veränderte Stellenbedarf wird im nächsten Kita-Sachstandsbericht dargestellt.