

Stuttgart, 19.05.2008

**Sanierung und Umbau der Kindertageseinrichtung
Langenburger Straße 26 in Stuttgart-Zuffenhausen
- Vorprojektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	30.05.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	13.06.2008
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.06.2008
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	18.06.2008

Beschlußantrag:

1. Dem Raumprogramm (Anlage 1), der Vorplanung der Freien Architekten Kaag & Schwarz (Anlagen 2 und 3) und der vom Hochbauamt der Stadt Stuttgart geprüften Kostenschätzung vom April 2008 (Anlage 4) mit Gesamtkosten in Höhe von 2.120.000 Euro wird zugestimmt. In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten i.H.v. 60.000 Euro.
2. Um mit der Sanierung der Einrichtung nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können, wird das Hochbauamt ermächtigt, das Ausweichquartier schon vor Erteilung des Baubeschlusses herzurichten.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6 und 7 HOAI und die Fachingenieure gemäß HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.
4. Aufgrund der Eilbedürftigkeit der Maßnahme wird auf einen Projektbeschluss gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) verzichtet.

Begründung:

In der 2-gruppigen Kindertageseinrichtung Sachsenstraße 60 werden momentan 40 Kinder im Alter von 3 bis 12 Jahren betreut. Das städtische Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen. Da das Hochbauamt von einer Sanierung der Sachsenstr. 60 abrät, wurde bereits seit geraumer Zeit nach einem Ersatzstandort gesucht. Jedoch konnte bisher im Einzugsbereich kein geeignetes Gebäude gefunden werden. Deshalb wurde das Angebot der evangelischen Kirche aufgegriffen, das Gebäude Langenburger Str. 26 samt Außenflächen zu erwerben und so umzubauen, dass dort 4 Gruppen untergebracht werden können. Der Erwerb (GRDrs 259/2008) ist bereits beschlossen und steht kurz vor dem Vertragsabschluss. Das sanierungsbedürftige Gebäude soll zu einer modernen, barrierefreien, flexiblen und für alle Betreuungsformen nutzbaren Einrichtung umgebaut werden.

Die ev. Kirchengemeinde Zuffenhausen betreibt in der Langenburger Str. 26 eine Kindertageseinrichtung mit derzeit 1,5 Gruppen und 33 Kindern im Alter von 3-6 Jahren. Außerdem befinden sich in dem Gebäude noch Gemeinderäume der Kirche und zwei Wohnungen. Die ev. Kirchengemeinde hat die Absicht, ihr Angebot an Kinderbetreuungsplätzen in Zuffenhausen aus Kostengründen zu reduzieren. Deshalb ist geplant, die beiden Einrichtungen im Gebäude Langenburger Straße 26 nach erfolgter Sanierung und nutzungsspezifischem Umbau unter städtischer Trägerschaft zusammenzuführen. Das städtische Gebäude Sachsenstraße 60 kann dann veräußert werden.

Die momentane Betriebsform setzt sich wie folgt zusammen:

Ist: Sachsenstraße 60

Gruppen	Betriebsform	Plätze
Gruppe 1	GTE (3 – 6 Jahre)	17
Gruppe 2	Hort (6 – 12 Jahre)	23
Summe	Kinder	40

Ist: Langenburger Straße 26

GruppenBetriebsformPlätze

Gruppe 1	VÖ (3 – 6 Jahre)	22
Gruppe 2	VÖ (3 – 6 Jahre)	11
Summe	Kinder	33

Die Gruppenstruktur wird dem Bedarf entsprechend angepasst. Aus heutiger Sicht ist folgende Struktur vorgesehen:

Soll: Langenburger Straße 26

GruppenBetriebsformPlätze

Gruppe 1	Kleinkind (0 – 3 Jahre)	10
Gruppe 2	GTE Mischgruppe	15

	(0 – 6 Jahre)	
Gruppe 3	GTE (3 – 6 Jahre)	20
Gruppe 4	Hort (6 – 14 Jahre)	25
Summe	Kinder	70

Nach der Sanierung kann auch in dieser städtischen Kindertageseinrichtung das Konzept „Einstein in der Kita“ umgesetzt werden.

Da die Sanierung und die Umbaumaßnahmen das ganze Gebäude betreffen, muss der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Langenburger Straße 26 während der Bauzeit ausgelagert werden. Die Kinder sollen während der Bauzeit in der Kindertageseinrichtung Cheruskerstraße 6 untergebracht werden.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtkosten wurden in Höhe von 2.120.000 € ermittelt; daran sind 60.000 € für Einrichtung und Ausstattung enthalten. Der landesweite Baukostenindex des Statistischen Landesamts ist innerhalb eines Jahres von 02/2006 – 02/2007 um ca. 9 % gestiegen. Auch die derzeit laufenden Submissionen bestätigen dies. Die Verwaltung geht gegenwärtig von einer Baupreissteigerung von 3 % pro Jahr aus. Dies würde, bis zur Mitte der Bauzeit, eine Baukostensteigerung in Höhe von 4,5% der Baukosten nach sich ziehen.

Brutto Rauminhalt (BRI): 3.894 m³
 Netto Grundfläche (NGF): 970 m²

Kostenkennwerte:

1m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	407 Euro/m ³ BRI
1m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.635 Euro/m ² NGF
1m ³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten	528 Euro/m ³ BRI
1m ² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.120 Euro/m ² NGF

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Kindertageseinrichtungen.

Personal / Folgelasten

Das Personal für die zwei bestehenden städtischen Gruppen ist vorhanden, für die zwei zusätzlichen Gruppen ist entsprechend Personal vorzusehen.

Da die konkreten Betriebsformen und Altersmischungen der Gruppen noch entsprechend des Bedarfs gebildet werden müssen, sind Änderungen bei der Bemessung des Personalbedarfs zu erwarten, die gegenwärtig noch nicht darstellbar sind. Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in den Baubeschlussvorlagen erläutert.

Termine

Baubeschluss: Januar 2009
Bauzeit: 15 Monate
Inbetriebnahme: Mitte 2010

Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme ist im Doppelhaushalt 2008/2009 wie folgt veranschlagt:

Titel	Finanzposition	Betrag
Bauliche Verbesserungen	2.8800.9420.000-0300	2.060.000 €
Einrichtung	2.4640.9350.000-0300	60.000 €
		2.120.000 €

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Der Bezirksbeirat Zuffenhausen behandelt die Vorlage in seiner Sitzung am 10. Juni 2008.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Raumprogramm
- 2 Baubeschreibung
- 3 Pläne
- 4 Kostenermittlung