

Stuttgart, 19.05.2008

**Sanierung und Erweiterung der Kindertageseinrichtung
Luise-Benger-Straße 35 in Stuttgart-Obertürkheim
- 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 ASS Planungs GmbH (Anlagen 2 und 3) und der vom Hochbauamt der Stadt Stuttgart geprüften Kostenschätzung vom April 2008 (Anlage 4) mit Gesamtkosten in Höhe von 1.525.000 Euro wird zugestimmt. In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten i.H.v. 50.000 Euro sowie Kosten für ein Ausweichquartier i.H.v. 300.000 Euro.
2. Um mit der Sanierung der Einrichtung nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können, wird das Hochbauamt ermächtigt, die Ausweichquartiere 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:

Bei der Tageseinrichtung für Kinder Luise-Benger-Str. handelt es sich um ein 1973 erbautes Flachdachgebäude, in dem derzeit 3 VÖ-Gruppen (= Veränderte Öffnungszeiten, max. 75 Kinder) untergebracht sind.

Das Gebäude ist dringend sanierungsbedürftig. Dach, Fassade und Fenster sind entsprechend dem städtischen Energieerlass zu erneuern, die vorhandene Teeküche ist zu einer Verteilerküche aufzurüsten (um eine Ganztagesbetreuung zu ermöglichen) und die inneren Raumstrukturen dem Standard einer flexiblen und kostengünstigen Kindertageseinrichtung anzupassen. Zudem müssen ein Mehrzweckraum sowie ein Personalraum und weitere Nebenräume geschaffen werden.

Da in Obertürkheim ein hoher, nicht gedeckter Bedarf an Kleinkindplätzen besteht, soll im Gebäude zusätzlich eine Kleinkindgruppe (0–3-Jährige) untergebracht werden. Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse ist für eine zusätzliche Gruppe allerdings kein Platz im Bestandsgebäude vorhanden, weswegen das Gebäude zwangsweise durch einen Anbau erweitert werden muss.

Die Sanierung mit Erweiterung ist seit längerer Zeit in der Prioritätenliste aufgenommen worden, konnte aber in den zurückliegenden Haushaltsberatungen nicht finanziert werden.

Nach der Sanierung soll ein Raumprogramm (siehe Anlage 1) für 4 Gruppen mit insgesamt 78 Plätzen (max. 80 Plätze) angeboten werden, davon 2 VÖ (3 – 6 Jahre), 1 VÖ (2 – 6 Jahre) und 1 Kleinkindgruppe (0 – 3 Jahre). Das Raumprogramm ist baulich so flexibel ausgerichtet, dass auch bei verändertem Bedarf andere Betriebsformen, wie z.B. eine Ganztageseinrichtung, angeboten werden können. Es ist angedacht, künftig im Rahmen einer Bedarfsanpassung Ganztagesplätze anzubieten.

Für die Bauzeit ist ein Ausweichquartier für 3 Gruppen (ca. 70 Kinder) notwendig. Als Ausweichquartier steht in der Trollinger Str. 11 das 1.OG zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine ca. 84 m² große Wohnung im städtischen Eigentum, die seit Mai 2008 dafür vorgehalten wird. In dem Gebäude kann allerdings nur ein Teil der Kinder untergebracht werden. Für die restlichen Kinder wird zurzeit noch nach einer geeigneten Ersatzunterkunft gesucht. U.U. steht der Gemeindesaal im 1.OG der Kleinen Gasse 10 zur Verfügung, allerdings unter Vorbehalt der Zustimmung des evangelischen Kirchengemeinderats. In der Vorlage zum Baubeschluss wird die Unterbringung der Kinder während der Bauzeit noch ausführlich dargestellt.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtkosten betragen 1.525.000 €; darin sind 350.000 € für das Ausweichquartier (ohne Mietkosten) und 60.000 € für Einrichtung/Ausstattung enthalten. Die Außenanlagen werden lediglich aufgrund der Gebäudeerweiterung angepasst.

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): 2.664 m³
 Netto Grundfläche (NGF): 673 m²

Kostenkennwerte:

1m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 381 Euro/m³ BRI
 1m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 1.511 Euro/m² NGF
 1m³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten 499 Euro/m³ BRI
 1m² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten 1.977 Euro/m² NGF

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

Personal / Folgelasten

Das Personal für die bestehenden Gruppen ist vorhanden, für die neuen Kleinkindgruppen sowie für Betriebsumformungen (VÖ auf GTE) ist zusätzliches Personal bereitzustellen. 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 der Baubeschlussvorlage 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	2.8800.9420.000-0302	1.175.000 €
Baukosten Ausweichquartier	2.8800.9401.000-0302	300.000 €
Einrichtung	2.4640.9350.000-0302	50.000 €
		1.525.000 €

Die Mietkosten sind im Verwaltungshaushalt bei FiPo 1.8800.5302000, Mietkosten für Ausweichquartiere der Kindertageseinrichtungen, veranschlagt.

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.
Der Bezirksbeirat Obertürkheim wird die Vorlage in seiner Sitzung vom 11. Juni 2008 behandeln.

Beteiligte Stellen

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

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