

Ausführliche Begründung:**1. Kindertageseinrichtungssituation/ Gebäudebedarf**

Dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 366/2008) für die Sanierung und Erweiterung Tageseinrichtung für Kinder Freibadstr. 86 in Stuttgart-Vaihingen hat der Gemeinderat am 18.06.2008 zugestimmt. Auf Grund der Entwurfsplanung wurden die Architekten ASS Planungs GmbH, Freie Architekten, Stuttgart mit der Weiterplanung beauftragt. Die Beauftragung der Architekten ASS Planungs GmbH, Stuttgart wurde am 15.07.2008 im Ausschuss für Umwelt und Technik offen gelegt. (Niederschrifts-Nr. 349).

Angebot an Bildungs- und Betreuungsplätzen

Gruppen	Betriebsform	Plätze
Gruppe 1	0 – 3 Kleinkind (GT/VÖ, überwiegend GT)	10
Gruppe 2	3 – 6 (GT/VÖ, überwiegend GT)	20
Gruppe 3	3 – 6 (GT/VÖ, überwiegend GT)	20
Gruppe 4	3 – 6 (GT/VÖ, überwiegend GT)	20
Summe		70

2. Standort / Gebäude

Das Bestandsgebäude Freibadstr. 86 befindet sich im Rosental in Stuttgart-Vaihingen. Nördlich grenzt das Grundstück an die Freiflächen des Freibads, westlich schließen unmittelbar Flächen des Landschaftsschutzgebietes an. Östlich grenzt ein städtisches Gebäude, das als Vereinsheim genutzt wird, an.

Das Bestandsgebäude wurde Anfang der 1970er Jahre erstellt. Der ursprüngliche Zustand ist bis auf Renovierungsarbeiten im Inneren erhalten geblieben. Bauliche Veränderungen wurden nur am Dach und dem Heizkessel vorgenommen. Es besteht ein hoher Sanierungsbedarf.

Das Gebäude wird um einen Mehrzweckraum, ein Leitungszimmer, ein Personalraum und nicht vorhandene Nebenräume erweitert.

3. Ausweichquartier

Für die Dauer der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird die Tageseinrichtung temporär in Gebäudeteilen des angrenzenden Vereinsheims, Freibadstr. 84 und einem Containeranbau untergebracht. Hierzu werden die als Ausweichquartier genutzten Räumlichkeiten renoviert und Ersatzaußenspielflächen hergestellt, s. GRDRs 366/2008.

Die Renovierungsarbeiten und der Containeranbau werden bis Anfang Februar 2010 abgeschlossen sein. Der Umzug ist im direkten Anschluss geplant, so dass der Betrieb der Tageseinrichtung ab Mitte/Ende Februar 2010 im Ausweichquartier stattfindet.

4. Energiekonzept

Mit dem Amt für Umweltschutz wurde die Erneuerung der Gebäudehülle abgestimmt. Fördermittel wurden beantragt. Im Rahmen des Klimaschutz-Plus-Programms wurde für die Verbesserung des Wärmeschutzes ein Zuschuss von € 13.250 bewilligt.

Der Austausch der erst vor kurzem erneuerten Gas-Brennwertheizanlage wurde geprüft. Die zusätzlichen Kosten für eine neue Holzpelletanlage mit einem neu herzustellenden Pelletlagerraum haben sich als unwirtschaftlich erwiesen.

5. Kosten

(Gesamtzusammenstellung des Kostenanschlags in der Anlage 2)

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 30.07.2009
ergab Gesamtkosten von € 2.157.000

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Baukosten für das Ausweichquartier, Freibadstr. 84	€ 280.000
Bauliche Verbesserung Freibadstr. 86	€ 1.817.000
<u>Einrichtung</u>	<u>€ 60.000</u>

Insgesamt € 2.157.000

zuzüglich Prognose bis Mitte Bauzeit 08/08-05/09
= 0,9% für die noch nicht submittierten Gewerke (ca. 50%) = € 9.000
ergibt voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung € 2.166.000

Die im Kostenanschlag vom 03.11.2009 ermittelten Gesamtbaukosten von € 2.157.000 basieren auf Submissionsergebnissen der Gewerke Rohbau-, Fenster- und Fassadenbau-, Sanitär-, Heizung- und Elektroarbeiten. Damit sind ca. 50 % aus den Kostengruppen 300 und 400 submittiert.

Gegenüber der groben Kostenschätzung vom 28.04.2008 ist die Baupreissteigerung von 1,9% zwischen 02/08 bis 05/09 zu berücksichtigen:

Gesamtbaukosten		
einschl. Ausweichquartier	€ 2.020.000 x 1,9 % =	€ 2.059.000
Ausstattung	<u>€ 60.000</u>	<u>€ 60.000</u>
Summe	€ 2.080.000	€ 2.119.000
Gesamtkosten, heute:		€ 2.119.000
Gesamtkosten bei Vorprojektbeschluss		<u>€ 2.080.000</u>
Mehrkosten durch Baupreissteigerung:		€ 39.000

Der Kostenanschlag zum Baubeschluss i.H.v.	€ 2.157.000
beinhaltet eine Steigerung von	€ 38.000 (ca. 2 %)
zu den Gesamtkosten einschl. Baupreissteigerung von	€ 2.119.000

Diese Mehrkosten ergeben sich aus:

- unerwarteten Maßnahmen wegen des hohen Grundwasserstandes,
- Submissionsergebnisse nicht im erwarteten Bereich.

Derzeit geht das Hochbauamt von einer zukünftigen Baupreissteigerung von ca. 1,0 % / Jahr aus. Bei einer mittleren Bauzeit bis 05/10 ergibt sich für die noch nicht submittierten Gewerke (1.029.000,- € x 0,9 % = 9.000,- €) von 07/09 bis 05/10 eine Prognose für künftige Baupreissteigerung von € 9.000

Somit ergeben sich
Gesamtkosten bei Fertigstellung von ca. € 2.166.000

Am geplanten Standort wird bezüglich Kampfmittel- und Altlasten auf ein derzeit nicht endgültig abwägbareres Kostenrisiko hingewiesen.

Die bei der Sanierung anfallenden nicht investiven Kosten für die Interimsunterbringung im Containeranbau und dem angrenzenden Vereinsheim (Anmietungs- und Umzugskosten) in Höhe von ca. 60.000 € werden aus dem Budget des Amts für Liegenschaften und Wohnen gedeckt.

6. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.913 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	662 m ²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtbaukosten	623 €
1 m ² NGF	bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.744 €

Diese Kostenkennwerte liegen über dem Bereich der in GRDRs 949/2005 dargelegten Werte für einen entsprechenden Neubau. Die höheren Sätze begründen sich in dem erhöhten Sanierungsaufwand.

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtbaukosten	556 €
1 m ² NGF	bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.229 €

7. Termine

Der Bauantrag ist eingereicht und die Genehmigung liegt seit Oktober 2009 vor.

Unter der Voraussetzung des Baubeschlusses im Dezember 2009, stellen sich die Termine wie folgt dar:

Bauzeit: Februar 2010 – April 2011
Inbetriebnahme: Ende Mai 2011