

Stuttgart, 27.02.2008

## Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder im Neubaugebiet "Im Frauenholz/Köstlinstraße" in Stuttgart-Weilimdorf/Wolfsbusch

### Baubeschluss

### Beschlussvorlage

| Vorlage an                          | zur              | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Jugendhilfeausschuss                | Vorberatung      | öffentlich  | 10.03.2008     |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich  | 04.04.2008     |
| Ausschuss für Umwelt und Technik    | Beschlussfassung | öffentlich  | 08.04.2008     |
| Verwaltungsausschuss                | Beschlussfassung | öffentlich  | 09.04.2008     |

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit 6 Gruppen und 105 Plätzen in Stuttgart-Weilimdorf für das Neubaugebiet „Im Frauenholz/Köstlinstraße“

nach den Plänen der Architekten  
Schlude Ströhle, Stuttgart

vom 17.01.2008

der Baubeschreibung

vom 14.01.2008

und dem vom Hochbauamt geprüften Kosten-  
anschlag vom 07.01.2008 mit voraussichtlichen  
Gesamtkosten bei Fertigstellung von

**2.762.000,00**

wird zugestimmt.

In diesem Betrag sind 120.000,00 für die Ausstattung und 29.000,00  
als Prognose für künftige, absehbare Baupreisentwicklungen enthalten.

2. Für die Finanzierung des Vorhabens stehen Mittel aus der Infrastrukturpauschale in Höhe von 2.600.000,- zur Verfügung. Die Mehrausgaben in Höhe von 162.000,- können durch Minderausgaben bei der Infrastrukturpauschale enthaltenen Maßnahme Theodor-Veiel-Straße gedeckt werden.

3. Der Gesamtaufwand ist aus Mitteln des Vermögenshaushaltes wie folgt zu decken:

|           |  |              |
|-----------|--|--------------|
| 2007      | AHSt. 2.4640.9400.000-0126 - Bau-          | 200.000,00   |
| 2008      | AHSt. 2.4640.9400.000-0126 - Bau-          | 1.500.000,00 |
| 2009      | AHSt. 2.4640.9400.000-0126 - Bau-          | 842.000,00   |
| 2010      | AHSt. 2.4640.9400.000-0126 - Bau-          | 100.000,00   |
| <hr/>     |  |              |
| 2009      | AHSt. 2.4640.9350.000-0126 - Ausstattung - | 120.000,00   |
| <hr/>     |  |              |
| insgesamt |  | 2.762.000,00 |

Das Vorhaben mit einer Gesamtsumme von 2.762.000,00 wird aus der Infrastrukturauschale finanziert.

### **Kurzfassung der Begründung**

#### 1. Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss / Planungsgutachten (GRDRs 174/2006) für den Neubau der 6-gruppigen Kindertageseinrichtung im Neubaugebiet „Im Frauenholz/Köstlinstraße“ in Stuttgart-Weilimdorf/Wolfbusch wurde

am 27.03.2006 durch den Jugendhilfeausschuss  
am 04.04.2006 Ausschuss für Umwelt  
am 05.04.2006 durch den Verwaltungsausschuss  
gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Weilimdorf hat am 26.04.2006 dem Vorprojektbeschluss zugestimmt, siehe Protokoll 79, Top Nr. 1

#### 2. Trägerschaft / Betriebsform

Die Betriebsträgerschaft für die Tageseinrichtung wurde mit der GRDRs 502/2007 dem anerkannten Träger der Jugendhilfe EducCare Bildungstagesstätten gGmbH übertragen (Niederschrifts-Nr. 396 des VA am 4. Oktober 2007).

Die neue 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder „Im Frauenholz/Köstlinstraße“ in Stuttgart-Weilimdorf/Wolfbusch bietet 105 Plätze für Kinder im Alter zwischen 0 und 12 Jahren in verschiedene Betriebsformen an.

#### 3. Standort / Entwurfskonzept

Das Neubaugebiet „Im Frauenholz/Köstlinstraße“ in Stuttgart-Weilimdorf/Wolfbusch ist in Kürze aufgesiedelt. Ca. 80% der Wohnhäuser sind fertig gestellt. In diesem Baugebiet wird eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder benötigt. Das Gebäude kann in

Zukunft auf wechselnde Anforderungen hinsichtlich Betriebsform und Nutzung flexibel reagieren.

Die neue Kindertageseinrichtung wird als U-förmiger Baukörper am nördlichen Rand des Grundstückes platziert. Die Anbindung erfolgt über den neu angelegten Rad- und Fußweg.

Die Räume des 2-geschossigen Skelettbaus gruppieren sich um eine helle und lichtdurchflutete Mitte, die sich zu einem vorgelagerten Spiel- und Aktionsbereich öffnet.

Dabei wird die innere Struktur nach außen weiter geführt und dient als Raumgerüst für Sonnensegel, Schaukel- oder Kletteraktivitäten.

Die einzelnen Gruppenräume erhalten einen kleinen, individuellen Garten und auch Rückzugsbereich, sie sind zur öffentlichen Grünfläche (Süden) ausgerichtet.

#### 4. Raumprogramm

Die Planung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm (Anlage 4) der GRDRs 174/2006.

#### 5. Technische Ausstattung

Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes ist in der Planung durch eine Gas-Brennwertanlage gewährleistet. Versorgungsleitungen sind im Waldhornweg vorhanden.

Eine alternative Technische Ausstattung mittels regenerativen Brennstoffen wurde untersucht. Als wirtschaftlichste Variante hat sich dabei die Holzpelletanlage herausgestellt, die jedoch nicht finanziert werden kann.

#### 6. Planungsrecht

Die Kindertageseinrichtung wurde nach bestehendem Planungsrecht genehmigt.

#### 7. Kosten

Das Vorhaben mit einer Gesamtsumme von 2.762.000,00 (Anlage 2) wird aus der Infrastrukturpauschale finanziert.

#### 8. Termine

Die Realisierung der Maßnahme erfolgt in einem Bauabschnitt. Unter der Voraussetzung, dass der Baubeschluss im April 2008 gefasst wird, ist der Baubeginn im April 2008 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis April 2009.

## Finanzielle Auswirkungen

| Einmalige Kosten                       |              | Laufende Folgekosten jährlich |            |
|--|--------------|-------------------------------|------------|
| Gesamtkosten der Maßnahme              | 2.762.000,00 | Laufende Aufwendungen         | 0          |
| Objektbezogene Einnahmen               | 0,00         | Laufende Erträge              | 0          |
| Von der Stadt zu tragen                | 2.762.000,00 | Folgelasten                   | 0          |
| Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung |              |                               |            |
| Veranschlagt                           | 2.600.000,00 | Noch zu veranschlagen         | 162.000,00 |

### Folgekosten:

|   |                  |
|---|------------------|
| Personalkosten                                      | 0.-              |
| Betriebs- und Sachkosten (30% d. PK)                | 0.-              |
| Verwaltungskosten                                   | 0.-              |
| Abschreibung der Baukosten(2% von 2.685.000,- )     | 53.700.-         |
| Abschreibung der Ausstattung (10% von 120.000,- )   | 12.000.-         |
| Verzinsung der Gesamtkosten (5,5% von 2.805.000,- ) | 154.275.-        |
| <u>Folgeausgaben (p.a.)</u>                         | <u>219.975.-</u> |
| Folgeeinnahmen (p.a.)                               | 0.-              |
| Zusätzliche Folgelasten insgesamt                   | 260.638,-        |

### Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SJG, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

### Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

-

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Deckblatt Kostenermittlung
3. Baubeschreibung
4. Flächenberechnung
5. Planverkleinerungen
6. Energetisches Datenblatt

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

Dem Vorprojektbeschluss / Planungsgutachten (GRDRs 174/2006) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder „Frauenholz/Köstlinstraße“ in Stuttgart-Weilimdorf hat der Verwaltungsausschuss am 05.04.2006 zugestimmt. In dem Planungsgutachten mit 6 Architekturbüros wurde ein Gebäudetyp gefunden, welcher mit Vorfertigung von Bauelementen ein Höchstmaß an Flexibilität hinsichtlich Veränderbarkeit bei gleichzeitig hoher Wirtschaftlichkeit erreicht, für die Planung beauftragt.

Das Neubaugebiet „Im Frauenholz“/Köstlinstraße in Stuttgart Weilimdorf ist bis auf wenige Wohnhäuser fertig gestellt. In diesem Baugebiet wird eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder benötigt, die in Zukunft auf wechselnde Nachfragen hinsichtlich der Betriebsform und bei rückläufiger Nachfrage hinsichtlich der Nutzung veränderbar ist.

Das Raumprogramm der Einrichtung wurde in Abweichung vom Standardraumprogramm bedarfsgerecht angepasst und im Kleinkindbereich maßvoll reduziert, in dem der Raumbedarf der tatsächlich vorgesehenen Platzzahlen in den Betreuungsformen angesetzt wurde.

**Angebot an Bildungs- und Betreuungsplätzen**

| <b>Gruppen</b> | <b>Betriebsform</b>     | <b>Plätze</b> |
|----------------|-------------------------|---------------|
| Gruppe 1       | Kleinkind (0 – 3 Jahre) | 10            |
| Gruppe 2       | Kleinkind (0 – 3 Jahre) | 10            |
| Gruppe 3       | VÖ (3 – 6 Jahre)        | 25            |
| Gruppe 4       | GTE (3 – 6 Jahre)       | 20            |
| Gruppe 5       | GTE (3 – 6 Jahre)       | 20            |
| Gruppe 6       | GTE Hort (6 – 12 Jahre) | 20            |
|                |                         |               |
| Summe          |                         | 105           |

**2. Standort / Gebäude**

Die neue Kindertageseinrichtung wird als rechteckiger Baukörper am nördlichen Rand des Grundstückes zum Zaunkönigweg hin platziert. Sie liegt eingebettet zwischen der neuen Wohnbebauung auf der Westseite und dem neu angelegten öffentlichen Spielplatz auf der Ostseite. Die Anbindung erfolgt über den verkehrsberuhigten Bereich des Zaunkönigweges. Die Räume der zweigeschossigen Holzkonstruktion gruppieren sich um eine helle und lichtdurchflutete Mitte, die sich zu einem vorgelagerten Spiel- und Aktionsbereich im Süden öffnet. Unter einem Raumgerüst mit Rampe im Außenbereich werden vielfältige Aktivitäten ermöglicht.

In der Mittelzone des neuen Hauses befindet sich die offene und frei eingestellte Treppe, die von der Aktionsfläche aus angetreten wird. Über einen Luftraum werden die beiden Geschosse verbunden und zusätzliches Licht in die Gebäudemitte gebracht. Küche, Leitung, Nassräume und Technik, also die dienenden Räume sowie der Aufzug sind zu der Wohnbebauung hin orientiert, während die Gruppen- und Aufenthaltsräume mit einem gestalteten Vorbereich nach Osten ausgerichtet sind. Bunte Verschattungselemente und

ein vorgelagertes Holzdeck schaffen für die Kinder eine freundliche Spiel- und Lernatmosphäre. Alle Räume führen direkt ins Freie, auch im Obergeschoss, wo die vorgelagerte Terrasse gleichzeitig als Fluchtbalkon genutzt wird.

Änderungen der Raumgrößen und Raumqualitäten sind durch das flexible Traggerüst möglich.

### 3. Außenanlagen

Die Außenanlagen unterscheiden drei Bereiche:

Im Westen liegt zwischen Kindertagesstätte und angrenzender Wohnbebauung der Grünraum. Als ruhiger Gartenstreifen ist er beetartig untergliedert. Die Kinder können hier Früchte probieren und allerlei Verschiedenes riechen, schmecken, fühlen und bewusst die unterschiedlichen Jahreszeiten erleben. Vielleicht kann auch ein wenig selbst gegärtet werden.

Im Osten verbindet ein langes Holzdeck die Gruppenräume mit dem Spielplatz, der als Erfahrungsraum vorgesehen ist. Entlang eines weichen Pfades können die Kinder hier nach Herzenslust bauen, formen, modellieren und arbeiten. Unterschiedlichste natürliche Materialien wie Wasser, Sand, Kies, Felsen, Schiefer, Äste stehen dazu zur Verfügung. Im Süden befindet sich der Bewegungsraum mit verschiedenen Spielgeräten.

### 4. Energiekonzept

Bereits im Vorprojektbeschluss wurde festgelegt, dass bei diesem Objekt versucht werden soll, den Primärenergiebedarf gegenüber dem heutigen Niveau nochmals zu reduzieren. So wurden neben einer guten baulichen Hülle der Einsatz einer Solaranlage und einer Holzpelletanlage untersucht. Als wirtschaftlichste Variante hat sich dabei die Holzpelletanlage dargestellt, die gegenüber einem Gasbrennwertkessel mit Mehrkosten in Höhe von ca. 43.000,- verbunden ist, die jedoch nicht finanziert werden können, da die Kita von einem freien Träger betrieben wird und somit eine Finanzierung über stadinterne Contracting nicht möglich ist.

### 5. Kosten

(Gesamtzusammenstellung des Kostenanschlags in der Anlage 2)

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 17.01.2008  
ergab Gesamtkosten von 2.733.000,-

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Gesamtbaukosten   | 2.613.000,- |
| Summe Ausstattung | 120.000,-   |

|              |             |
|--------------|-------------|
| Gesamtkosten | 2.733.000,- |
|--------------|-------------|

zuzüglich Prognose bis Mitte Bauzeit

3 % / Jahr von 11/07-08/08 für die noch

|   |                 |
|---|-----------------|
| <u>nicht submittierten Gewerke (ca. 50%) = 2,25 %</u> | <u>29.000,-</u> |
|---|-----------------|

|   |             |
|---|-------------|
| ergibt voraussichtliche Kosten bei Fertigstellung | 2.762.000,- |
|---|-------------|

Die im Kostenanschlag vom 17.01.2008 ermittelten Gesamtbaukosten von 2.733.000,- basieren auf Submissionsergebnissen der Gewerke Rohbau-, Zimmermann-, Dachabdichtungs-, Aufzugs-, Sanitär-, Heizungs- und Elektroarbeiten. Damit sind ca. 50 % aus den Kostengruppen 300 und 400 submittiert.

Gegenüber dem im Vorprojektbeschluss vom 05.04.2006 genannten Kostenrahmen von 2.450.000,- (inkl. Einrichtungskosten 120.000,- ) ergibt sich aufgrund der vorliegenden Submissionsergebnisse eine Kostensteigerung von 283.000,- . Sie erklären sich aus der in der Zwischenzeit erfolgten Baupreisentwicklung (Statistisches Landesamt) bis heute (02/2006 bis 11/2007) von ca. 10,41 % (243.000,- ) sowie Mehrkosten in Höhe von ca. 40.000,- aufgrund von geänderten Bauvorschriften (z.B. DIN 4149 "Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben").

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

Derzeit geht das Hochbauamt von einer zukünftigen Baupreissteigerung von ca.3 % / Jahr aus. Bei einer mittleren Bauzeit bis August/08 ergibt sich für die noch nicht submittierten Gewerke (2.613.000,- x 50 % = 1.306.500,- ) von 11/07 bis 08/08 eine Prognose für künftige Baupreissteigerung von 29.000,- (1.306.500,- x 2,25 %).

Somit ergeben sich  
Gesamtkosten bei Fertigstellung von ca. 2.762.000,-

## 6. Wirtschaftlichkeit:

Die vorgestellte Planung basiert auf dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung GRDRs 174/2006, jedoch wurden die Verkehrs- und Erschließungsflächen deutlich reduziert (ca. 570 m<sup>2</sup> NGF). Weitere Reduzierungen sind nicht erkennbar oder empfehlenswert.

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Brutto-Rauminhalt (BRI) | 4.900 m <sup>3</sup> |
| Netto-Grundfläche (NGF) | 1.200 m <sup>2</sup> |

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

|                      |                                 |       |
|----------------------|---------------------------------|-------|
| 1 m <sup>3</sup> BRI | bezogen auf die Bauwerkskosten  | 379   |
| 1 m <sup>2</sup> NGF | bezogen auf die Bauwerkskosten  | 1.548 |
| 1 m <sup>3</sup> BRI | bezogen auf die Gesamtbaukosten | 533   |
| 1 m <sup>2</sup> NGF | bezogen auf die Gesamtbaukosten | 2.177 |

Diese Kostenkennwerte liegen im Rahmen der in GRDRs 949/2005 dargelegten Werte für einen entsprechenden Neubau.



Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

|          |                                |       |
|----------|--------------------------------|-------|
| 1 m³ BRI | bezogen auf die Bauwerkskosten | 384   |
| 1 m² NGF | bezogen auf die Bauwerkskosten | 1.535 |

## 7. Termine:

Der Bauantrag ist genehmigt.

Die Realisierung der Maßnahme erfolgt in einem Bauabschnitt:

Unter der Voraussetzung des Baubeschlusses im März 2008, stellen sich die Termine wie folgt dar:

Bauzeit: April 2008 - April 2009  
Inbetriebnahme: Mai 2009

## 8. Folgelasten

Da nicht die Stadt Stuttgart Betriebsträger (GRDRs 502/2007) der Einrichtung wird, sondern der freie Träger „EducCare gGmbH“, werden der Stadt Stuttgart keine Personalkosten entstehen. Die Stadt Stuttgart fördert den Betrieb im Rahmen der pauschalierten Förderung freier Träger der Jugendhilfe in Stuttgart.

Aus den aktuellen Baukosten ermitteln sich folgende Kosten:

|   |           |
|---|-----------|
| Personalkosten                                      | 0.-       |
| Betriebs- und Sachkosten (30% d. PK)                | 0.-       |
| Verwaltungskosten                                   | 0.-       |
| Abschreibung der Baukosten(2% von 2.685.000,- )     | 53.700.-  |
| Abschreibung der Ausstattung (10% von 120.000,- )   | 12.000.-  |
| Verzinsung der Gesamtkosten (5,5% von 2.805.000,- ) | 154.275.- |
| <hr/> Folgeausgaben (p.a.)                          | 219.975.- |
| <br>Folgeeinnahmen (p.a.)                           | 0.-       |
| <br>Zusätzliche Folgelasten insgesamt               | 260.638,- |

## 9. Finanzierung

Für die Finanzierung des Vorhabens stehen Mittel aus der Infrastrukturpauschale in Höhe von 2.600.000,- zur Verfügung. Die Mehrausgaben in Höhe von 162.000,- können durch Minderausgaben bei der Infrastrukturpauschale enthaltenen Maßnahme Theodor-Weiel-Straße gedeckt werden.