

Stuttgart, 27.06.2007

Umbau und Modernisierung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Ludwigshafener Straße 30 in Stuttgart-Weilimdorf Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	09.07.2007
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2007
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2007

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Umbau und der Modernisierung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit 8 Gruppen in der Ludwigshafener Straße 30 in Stuttgart-Weilimdorf

nach den Plänen der Freien Architekten BDA
Dasch Zürn von Scholley, Stuttgart

vom 21.12.2006

der Baubeschreibung

vom 03.08.2006

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag vom 29.05.2007
mit voraussichtlichen Gesamtkosten
bei Fertigstellung von

2.869.000,-

wird zugestimmt.

(In diesem Betrag sind 120.000,- für die Ausstattung und 44.000,-
als Prognose für künftige, absehbare Baupreisentwicklungen enthalten)

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

2006	AHSt. 2.4640.9420.000-0419 - Bau-	150.000,-
2007	AHSt. 2.4640.9420.000-0419 - Bau-	1.000.000,-
2008	AHSt. 2.4640.9420.000-0419 - Bau-	1.400.000,-
2009	AHSt. 2.4640.9420.000-0419 - Bau-	194.000,-
2010	AHSt. 2.4640.9420.000-0419 - Bau-	5.000,-
2009	AHSt. 2.4640.9350.000-0419 - Ausstattung -	120.000,-

Kurzfassung der Begründung

Das Gebäude wurde in den Jahren 1955/56 als Kindertagesheim erbaut und wird seither als Tageseinrichtung für Kinder genutzt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und soll deswegen zu einer modernen, barrierefreien, flexiblen und für alle Betreuungsformen nutzbaren Einrichtung ausgebaut werden. Die Kindertageseinrichtung erhält eine neue Verteilerküche.

Die achtgruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder Ludwigshafener Straße 30 bietet im Stadtbezirk Weilimdorf derzeit 135 Betreuungsplätze für Kinder im Alter zwischen 0 und 14 Jahren in verschiedenen Betriebsformen an.

Während der Sanierung können zwei Gruppen in der Tageseinrichtung für Kinder, Landauer Straße 39 untergebracht werden, die zum August 2006 den Betrieb eingestellt hat. Für die restlichen 6 Gruppen ist ein Ausweichquartier in Containerbauweise auf dem Grundstück Flst. 5511/2, Oppenheimer Straße vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.869.000,00	Laufende Aufwendungen	260.638,00
Objektbezogene Einnahmen	0,00	Laufende Erträge	0
Von der Stadt zu tragen	2.869.000,00	Folgelasten	260.638,00
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.550.000,00	Noch zu veranschlagen	319.000,00

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag 10/2004 vom 19.01.2004

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

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

Ausführliche Begründung:

Dem Vorprojekt- und Projektbeschluss für den Umbau und die Modernisierung der Tageseinrichtung für Kinder Ludwigshafener Straße 30 in Stuttgart-Weilimdorf (vgl. GRDRs 566/2006) hat der Verwaltungsausschuss am 11.10.2006 zugestimmt. Die Baugenehmigung liegt vor.

Das in den Jahren 1955/56 als Kindertagesheim erbaute Gebäude muss grundlegend saniert werden. Mit der Sanierung soll die Struktur und das Raumangebot des Hauses so gestaltet werden, dass die Anforderungen an eine kindgerechte und flexibel nutzbare Kindertageseinrichtung erfüllt werden. Das Raumprogramm ist so ausgelegt, dass bei Bedarf eine Änderung der Betriebs- und Betreuungsformen ohne größeren Aufwand jederzeit möglich ist. Starke Eingriffe in den Gebäudebestand werden aus Kostengründen weitgehend vermieden. Lediglich der notwendige Einbau eines Personenaufzugs zur Herstellung der Barrierefreiheit, verursacht bautechnisch einen größeren Eingriff. Um größere Umbauten im Bestand zu vermeiden, wird auf eine höherwertige Nutzung des Untergeschosses und damit auf eine Erweiterung der Betreuungsangebote verzichtet und lediglich eine Grundsaniierung der Räume vorgenommen.

Die Gruppenstruktur soll beibehalten werden. Somit sind keine Änderungen im Personalbestand zu erwarten.

Gruppen	Betriebsform	Plätze
Gruppe 1	Kleinkind (0 – 3 Jahre)	10
Gruppe 2	GTE Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	15
Gruppe 3	GTE Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	16
Gruppe 4	GTE Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	15
Gruppe 5	GTE Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	15
Gruppe 6	GTE/ VÖ Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	20
Gruppe 7	Hort (6 – 14 Jahre)	25
Gruppe 8	Hort (6 – 14 Jahre)	25
Summe	Kinder	135

Im Vorgriff auf die Umsetzung der Konzeption „Einstein in der Kita“ wurde 1 Atelier mit 20 m² und ein Besprechungsraum mit 15 m² zusätzlich ins Raumprogramm aufgenommen. Nach der Sanierung kann dann auch in dieser städtischen Kindertageseinrichtung das Konzept „Einstein in der Kita“ umgesetzt werden.

Die Stützpunktküche Ludwigshafener Straße 30 wurde bereits 2005 aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen in eine Verteilerküche umgewidmet. Die technischen Einrichtungen werden im Zuge der Sanierung zurückgebaut und eine Verteilerküche eingerichtet.

Da die Sanierung und die Umbaumaßnahmen das ganze Gebäude betreffen, muss der gesamte Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder während der Bauzeit ausgelagert werden. Während der Sanierung können zwei Gruppen in der Tageseinrichtung für Kinder, Landauer Straße 39 untergebracht werden, die zum August 2006 den Betrieb eingestellt hat. Für die restlichen 6 Gruppen ist ein Ausweichquartier in Containerbauweise in der Oppenheimer Straße 21 („Vorderer Rain“) vorgesehen.

Das Baugesuch für das Ausweichquartier wurde am 08.01.2007 eingereicht, die Baugenehmigung wird in Kürze erwartet.

Das Ausweichquartier wurde durch eine Referatsentschließung der Referate T und SJG am 31.05.2007 beschlossen. Der Gesamtaufwand in Höhe von 891.300,- (inklusive Mietkosten für die Zeit der Sanierung) ist aus Mitteln des Vermögens- und Verwaltungshaushalts finanziert.

Die sanierungsbedürftige Außenanlage der Tageseinrichtung für Kinder mit einer Gesamtfläche von ca. 2.182 m² bleibt unsaniert, da die Mittel in der Finanzplanung nicht berücksichtigt sind. Nach der Kostenschätzung des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes vom 21. Februar 2007 wären zusätzliche Mittel in Höhe von 240.000,- erforderlich, um die notwendige Sanierung des Außenspielbereichs durchführen zu können. Die Kosten hierfür sind in dieser Vorlage nicht enthalten.

Kosten

(Gesamtzusammenstellung des Kostenanschlags in der Anlage 2)

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 29.05.2007

ergab Gesamtkosten von 2.825.000,-

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten (ohne Außenanlagen)	2.705.000,-
Kosten Ausstattung	120.000,-
Gesamtkosten	<hr/> 2.825.000,-
zuzüglich Prognose bis Mitte Bauzeit	44.000,-
ergibt voraussichtliche Gesamtkosten von bei Fertigstellung	<hr/> 2.869.000,-

Die im Kostenanschlag vom 29.05.2007 ermittelten Gesamtbaukosten von 2.705.000,- basieren auf Submissionsergebnissen der Gewerke Abbruch, Rohbau, Holzbau, Aufzug, Sanitär, Heizung, Lüftung, Wärmedämmung und Elektro. Damit sind ca. 50 % der Kostengruppen 300 und 400 submittiert.

Gegenüber der Kostenberechnung mit Gesamtbaukosten von 2.430.000,- ergibt sich aufgrund der vorliegenden Submissionsergebnisse eine Kostensteigerung von 275.000,-. Sie erklärt sich aus der in der Zwischenzeit erfolgten Baupreisentwicklung bis heute (08/2005 bis 05/2007) von ca. 11,5 %.

Gegenwärtig geht die Verwaltung von Baupreissteigerungen für die Jahre 2007 ff von 3 % pro Jahr aus. Sollte die tatsächliche Baupreissteigerung höher ausfallen, so werden zusätzlich Mittel benötigt.

Somit ergeben sich Gesamtkosten von ca. 2.869.000,-

Wirtschaftlichkeit:

Im Rahmen der Baumaßnahme werden umgebaut / modernisiert:

Brutto-Rauminhalt (BRI) 6.099 m³

Netto-Grundfläche (NGF) 1.594 m²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 323

1 m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 1.236

1 m³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten 444

1 m² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten 1.697

Diese Kostenkennwerte liegen deutlich unter den in GRDRs 949/2005 dargelegten Werten für einen entsprechenden Neubau (Vergleichswerte indexbereinigt):

1 m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 378

1 m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 1.513

Termine

Die Baugenehmigung liegt vor.

Unter der Voraussetzung des Baubeschlusses im Juli 2007 und des Umzugs der Tageseinrichtung für Kinder in das Ausweichquartier spätestens Ende August 2007, ist ein Baubeginn im September 2007 möglich. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 18 Monate.

Folgelasten

Folgelasten

Da die Gruppenstruktur erhalten werden soll, sind keine Änderungen im Personalbestand und somit in den Personalkosten zu erwarten. Aus den aktuellen Baukosten ermitteln sich folgende Kosten:

Personalkosten	0.-
Betriebs- und Sachkosten (30% d. PK)	0.-
Verwaltungskosten	0.-
Abschreibung (2% d. Baukosten)	54.980.-
Abschreibung (10% d. Ausstattung)	12.000.-
<u>Verzinsung (6,75%)</u>	<u>193.658.-</u>
Folgeausgaben (p.a.)	260.638.-
Folgeeinnahmen (p.a.)	0.-
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	260.638,-

Finanzierung

Das Vorhaben ist im Haushaltsplan und in der mehrjährigen Finanzplanung mit 2.550.000,- (einschl. Ausstattungskosten in Höhe von 120.000,-) veranschlagt. Die fehlenden Mittel in Höhe von 319.000,- (275.000,- Kostensteigerung und 44.000,- Prognose) sind zusätzlich zu veranschlagen.