

Stuttgart, 27.11.2007

Einbau einer Tageseinrichtung für Kinder mit 6 Gruppen im Terrot-Areal, Mehrgenerationenwohnen an der Wildunger Straße, Bad Cannstatt
- Investitionskostenzuschuss und Anmietung der Räume-

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	öffentlich	03.12.2007
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	17.12.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	18.12.2007
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	19.12.2007

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Siedlungswerk, gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungs- und Städtebau mbH (Siedlungswerk) wird zu den Baukosten einer sechsgruppigen Tageseinrichtung für Kinder für das Mehrgenerationenwohnen-Projekt Terrot an der Wildunger Straße in Stuttgart-Bad Cannstatt ein städtischer Investitionskostenzuschuss in Höhe der tatsächlichen Kosten, höchstens jedoch in Höhe von 2.500.000 Euro (inklusive Einbaumöbel, Küchen und Außenanlagen) bewilligt (s. Anlage 2). Für die Einrichtung/ Möblierung der sechs Gruppen werden 120.000 Euro bewilligt.
Die Bewilligung steht unter dem Vorbehalt, dass die entsprechenden Haushaltsmittel im Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Doppelhaushalts 2008/2009 bereitgestellt werden.
Die Auszahlung erfolgt entsprechend dem Baufortschritt und nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel. Für die Bewilligung gelten die allgemeinen Bewilligungsbedingungen.
2. Dem Raumprogramm (Anlage 5, Flächenberechnung nach DIN 277) wird zugestimmt.
3. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.620.000 Euro ist in der grünen Liste zum Doppelhaushalt 2008/2009 enthalten. Er ist aus Mitteln des Vermögenshaushalts (Baukostenzuschüsse an Bauträger, Einrichtung: Neue Gruppen in gemieteten Gebäuden) unter Berücksichtigung des in der Beschlussantragsziffer 1 enthaltenen Vorbehalts wie folgt zu decken:

Finanzposition	Titel	Jahr	Betrag
2.4648.9880.000-0051	Bau	2008	800.000 Euro
		2009	1.200.000 Euro
		2010	500.000 Euro
2.4640.9350.000-0900	Einrichtung	2010	120.000 Euro

4. Der Anmietung der Räumlichkeiten vom Siedlungswerk zum Zwecke der Betriebsführung einer Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen auf Basis einer Kostenmiete nach der 2. Berechnungsverordnung wird im Falle der städtischen Trägerschaft zugestimmt.

In der Kostenmiete sind die notwendigen Bewirtschaftungskosten enthalten wie Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten, Abschreibungen für technische Ausstattungen und Mobiliar, die mit dem noch auszuschreibenden Betriebsträger verhandelt und festgesetzt werden.

Kurzfassung der Begründung

Das Siedlungswerk entwickelt und bebaut das Terrot-Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt. Geplant sind ein Pflegeheim, Seniorenwohnungen, Appartements als betreute Wohngruppe, familiengerechte Wohnungen (PWE-Programm), rollstuhlgerechte Wohnungen, Eigentumswohnungen und in einem umzubauenden Bestandsgebäude eine Tageseinrichtung für Kinder mit 6 Gruppen.

Aus dem Bestandsgebiet und vor allem durch die Neubebauung entsteht ein Bedarf von 5 Gruppen für Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Zusätzlich soll die eingruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder Rippoldsauer Str. 20/ Wildunger Str. 89 in der neuen Einrichtung untergebracht werden. Sie ist befristet bis Ende 2009 auf dem „Wasserspielplatz“ an der Wildunger Straße untergebracht (GRDrs 281/2007).

Mit dem Bau soll nach den Abbruch- und Entkernungsarbeiten im Mai 2008 begonnen werden. Mit dem Siedlungswerk wird ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen, der bei vorzeitiger Beendigung eine Rückzahlungsklausel enthält, wie dies bei Verträgen dieser Art üblich ist.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.620.000 Euro	Laufende Aufwendungen	1.002.602 Euro
Objektbezogene Einnahmen	0 Euro	Laufende Erträge	93.470 Euro
Von der Stadt zu tragen	2.620.000 Euro	Folgelasten	909.132 Euro
Mittel im Haushaltsplan/ Finanzplanung 2008/2009			
veranschlagt	0 Euro	Noch zu veranschlagen	2.620.000 Euro

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB und Referat St haben die Vorlage mitgezeichnet.
Der Bezirksbeirat hat von dem Vorhaben Kenntnis bekommen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Gabriele Müller-Trimbusch
Bürgermeisterin

Anlagen

- Anlage 1 Ausführliche Begründung
- Anlage 2 Kostenschätzung
- Anlage 3 Pläne
- Anlage 4 Angebot
- Anlage 5 Flächenberechnung

1. Allgemeines

Das Siedlungswerk entwickelt und bebaut des Terrot-Areal hinter dem Cannstatter Carré in Stuttgart-Bad Cannstatt mit einem Pflegeheim, Seniorenwohnungen, Appartements als betreute Wohngruppe, familiengerechten Wohnungen (PWE-Programm), rollstuhlgerichten Wohnungen, Eigentumswohnungen. In das umzubauende Bestandsgebäude „Blaues Haus“ wird eine sechsgruppige Tageseinrichtung für Kinder eingebaut. Mit der Planung ist das Architekturbüro Ackermann&Raff beauftragt, das den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen hat.

Das „Blaue Haus“ soll als prägendes Bauwerk des Terrot-Areals und als Zeitzeuge einer architektonischen Ära erhalten bleiben. Im Gartengeschoss mit Tiefhof und im Erdgeschoss mit direkt zugänglicher Außenfläche wird eine Tageseinrichtung für Kinder entstehen, die das Defizit an Betreuungsplätzen vor allem für Kleinkinder im Cannstatter Zentrum wesentlich verbessern wird.

Aus dem Bestandsgebiet und vor allem durch die Neubebauung mit familienfreundlichem Wohnraum existiert und entsteht ein Bedarf von 5 neuen Gruppen für Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Diese sollen ganztags betreut werden. Zusätzlich soll die bestehende ein-gruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder ehemals Rippoldsauer Str. 20, jetzt Wildunger Str. 89 in der neuen Einrichtung untergebracht werden. Sie ist seit dem 1.09.2007 befristet bis Ende 2009 auf dem „Wasserspielplatz“ an der Wildunger Straße untergebracht (GRDRs 281/2007).

Das Raumprogramm dieser Tageseinrichtung für Kinder entspricht dem städtischen Standard für eine flexible Tageseinrichtung mit sechs Gruppen und maximal 95 Plätzen. Auf der Grundlage von Bedarfsorientierung werden drei Gruppen für Kinder im Alter von 0 bis 3 Jahren mit jeweils 10 Plätzen in Ganztagesbetreuung und zwei Gruppen für Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren in Ganztagesbetreuung mit jeweils 20 Plätzen angeboten. Die bestehende Gruppe der Wildunger Str. 89 mit Veränderten Öffnungszeiten und derzeit 20 Kindern (3 bis 6 Jahre, mit Integrationskindern) wird in die neue Tageseinrichtung eingegliedert.

Es ist geplant, in dieser intergenerativen Einrichtung auch das Bildungsprojekt „Einstein in der Kita“ durchzuführen.

Die Betriebsträgerschaft wird ausgeschrieben. Findet sich kein freier Träger, wird die Stadt die Betriebsträgerschaft übernehmen.

Die Vorgaben aus dem Energieerlass der Stadt werden im Rahmen der Projektausführung eingehalten.

Das Baugesuch wird im ersten Quartal 2008 eingereicht. Mit dem Innenausbau des „Blauen Hauses“ soll nach den Abbruch- und Entkernungsarbeiten im Mai 2008 begonnen werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist das Planungsrecht zu ändern. Das dafür erforderliche Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet.

2. Termine

Baubeginn vorauss.	Mai 2008 (nach den Abbruch-/Entkernungsarbeiten)
Baufertigstellung	Dezember 2009
Inbetriebnahme	Februar 2010

3. Personal/Personalkosten

Die Stellen für eine Gruppe VÖ sind vorhanden (Bestand Wildunger Str. 89).

Bei einer Betriebsträgerschaft durch die Stadt Stuttgart sind für die sechsgruppige Tageseinrichtung für Kinder folgende Stellen erforderlich:

Funktion	Stellenbedarf	Stellen vorhanden	Stellen zu schaffen	V 4b E 9	V 5c E 8	V 6b E 6	V 8M E 3 L3=E3
Leitung	1,0000	0,0000	1,0000	1,0000			
Stellvertretung	1,0000	0,0000	1,0000	1,0000			
Gruppenleitung	4,0000	1,0000	3,0000		3,0000		
Gruppenleitung	0,8961	0,0000	0,8961			0,8961	
Kinderpfleger/-in	3,0000	0,0000	3,0000				3,0000
Erzieher/-in	2,0000	0,0000	2,0000			2,0000	
Erzieher/-in	0,8961	0,8961	0,0000			0,0000	
Erzieher/-in FD	1,0376	0,0000	1,0376			1,0376	
Erzieher/-in VNZ	1,0389	0,0000	1,0389			1,0389	
hauswirt. MA	1,0000	0,0000	1,0000				1,0000
Summe	15,8687	1,8961	13,9726	2,0000	3,0000	4,9726	4,0000
Schaffung	15,8687		13,9726	2,0000	3,0000	4,9726	4,0000

Kosten einzeln

103.300

127.350

195.175

141.600

Kosten gesamt 567.425

4. Folgelasten

Für die sechsgruppige Tageseinrichtung für Kinder ist mit folgenden, zusätzlichen jährlichen Folgelasten zu rechnen:

4.1 Folgeausgaben

Personalkosten	567.425 Euro
Betriebs- und Sachkosten (30 % der Personalkosten)	170.228 Euro
Verwaltungskosten *	26.099 Euro
Abschreibungen Gesamtbaukosten (2 % von 2.500.000)	50.000 Euro
Abschreibungen Möblierung (10 % von 120.000)	12.000 Euro
Verzinsung der Gesamtkosten (6,75 % von rd. 2.620.000)	+ 176.850 Euro

Gesamte jährliche Folgeausgaben = 1.002.602 Euro

4.2 Folgeeinnahmen

Gebühreneinnahmen 93.470 Euro

Folgeeinnahmen (jährlich) = 93.470 Euro

Folgelasten insgesamt = 909.132 Euro

* Aufwandsanteil für die notwendigen zentralen Personalkapazitäten (Durchschnittswert), der für den Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder – Verwaltung, Bereichsleitung, Verwaltungsangestellte der Bereichsleitung, hauswirtschaftliche und pädagogische Springkräfte – notwendig ist. Die Aufwandsanteile der ein-

zelen Vorhaben werden gebündelt. Über die Schaffung zusätzlicher Personalkapazitäten wird im Rahmen des Stellenplanverfahrens entschieden.

5. Investitionskosten

Nach einer Kostenschätzung des Architekturbüros Ackermann&Raff gliedern sich die Bruttogesamtkosten wie folgt auf (siehe auch Anlage 2):

• Grundstück, Herrichten und Erschließen	616.308 Euro
• Baukosten Kindertageseinrichtung	1.325.000 Euro
• Außenanlagen	220.000 Euro
• Nebenkosten (Kostengruppe 700)	334.650 Euro
 Gesamtbaukosten brutto	 2.495.958 Euro
• Einrichtung/ Ausstattung	120.000 Euro
Gesamtkosten brutto	= 2.615.958 Euro