

Stuttgart, 13.11.2008

**Abriss und Neubau der städtischen
Tageseinrichtung für Kinder, Wallensteinstraße 13 + 13A "Emma-
Schwab-Haus"
in Stuttgart-Mühlhausen/Freiberg
- Baubeschluss -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.11.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	28.11.2008
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	öffentlich	01.12.2008
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	03.12.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.12.2008

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Abriss und Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit acht Gruppen und maximal 200 Plätzen in der Wallensteinstraße 13 in Stuttgart-Mühlhausen/Freiberg

nach den Plänen der Architekten
hammeskrause architekten, Stuttgart vom 29.09.2008

der Baubeschreibung vom 29.09.2008

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag vom 06.10.2008
mit voraussichtlichen Gesamtkosten
bei Fertigstellung von **4.190.000,00 Euro**

wird zugestimmt.

(In diesem Betrag sind 91.000,00 für die Ausstattung, 40.000,00 Umzugskosten und 24.000,00 als Prognose für nicht submittierte Gewerke bis mittlere Bauzeit enthalten.)

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

2008	AHSt. 2.8800.9400.000-0201 – Bau -	700.000,00
2009	AHSt. 2.8800.9400.000-0201 – Bau -	2.709.000,00
2010	AHSt. 2.8800.9400.000-0201 – Bau -	650.000,00
2008	AHSt. 2.8800.9420.000-0999 – Umzug -	40.000,00
2010	AHSt. 2.4640.9350.000-0201 - Ausstattung -	91.000,00
<hr/>		
insgesamt		4.190.000,00

Für das Vorhaben sind im Haushalt 2008/2009 4.192.000,00 eingestellt.

Kurzfassung der Begründung

1. Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 484/2007) für den Abbruch und Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Wallensteinstraße 13+13A in Stuttgart-Mühlhausen/Freiberg wurde

am 09.07.2007 durch den Jugendhilfeausschuss
am 16.07.2007 durch den Sozial- und Gesundheitsausschuss
am 17.07.2007 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
am 18.07.2007 durch Verwaltungsausschuss
gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Mühlhausen wurde mit dem Vorprojektbeschluss über die Maßnahme informiert.

2. Betriebsform

Der Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Wallensteinstraße 13 mit 8 Gruppen in Stuttgart-Mühlhausen bietet für Kinder im Alter zwischen 0 und 14 Jahren verschiedene Betriebsformen an.

3. Standort / Entwurfskonzept

Die derzeit siebengruppige Tageseinrichtung für Kinder Wallensteinstraße 13 und 13 A liegt zwischen der Wallensteinstraße und dem Rilkeweg. Das Dach und die Wände der Tageseinrichtung sind dringend sanierungsbedürftig. Da jedoch eine Sanierung der Einrichtung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, kommt folglich nur der Abriss und Neubau in Frage. Dadurch kann auch der vom Jugendamt gemeldete Bedarf an einer weiteren, achten Gruppe realisiert werden.

Errichtet wird ein Neubau, der auf wechselnde Anforderungen hinsichtlich Betriebsform und Nutzung flexibel reagieren kann. Darin werden sämtliche 8 Gruppen auf zwei Geschossen unter einem Dach zusammengefasst.

Das Dach bildet die prägende und „schützende“ Struktur des Gebäudes. Dies wird durch die Öffnung des Daches von Norden nach Süden unterstrichen. Die „Kappe“ ist das wesentliche Element um sich in dem umliegenden Städtebau behaupten zu können. Sämtliche Gruppenräume sind auf der Südseite angeordnet.

4. Raumprogramm

Die Planung basiert auf dem standardisierten Raumprogramm des Jugendamtes und der Flächenberechnung der Architekten (Anlage 4).

Über die Beauftragung der Architekten wurde am 07.05.2008 im Technischen Ausschuss berichtet.

5. Planungsrecht

Für das Baugrundstück besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1977. Das Gebäude erfüllt die wesentlichen Aspekte des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Überschreitung der Baugrenze, entstanden durch unterschiedliche Baugrenzziehungen des B-Planes von 1977 sowie des B-Planes von 1962, war eine nachbarrechtliche Klärung und Zustimmung erforderlich. Die Zustimmung der Nachbarn ist erfolgt. Die Baugenehmigung liegt vor.

6. Kosten

Das Vorhaben mit einer Gesamtsumme von 4.150.000,00 ohne Umzug (Anlage 2), ist mit 4.192.000,00 im Haushalt 2008/2009 enthalten.

7. Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Baubeschluss im Dezember 2008 gefasst wird, ist der Baubeginn im Februar 2009 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Juni 2010.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.190.000,00	Laufende Aufwendungen	357.200,00
Objektbezogene Einnahmen	0	Laufende Erträge	12.666,00
Von der Stadt zu tragen	4.190.000,00	Folgelasten	344.534,00
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	4.192.000,00	Noch zu veranschlagen	0

Folgekosten:

Personalkosten	25.025.-
Betriebs- und Sachkosten (30% d. PK)	7.508.-
Verwaltungskosten	3.937.-
Abschreibung (2% d. Baukosten)	81.180.-
Abschreibung (10% d. Ausstattung)	9.100.-
<u>Verzinsung (5,5 % d. Gesamtkosten)</u>	<u>230.450.-</u>
Folgeausgaben (p.a.)	357.200.-
Folgeeinnahmen (p.a.)	12.666.-
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	344.534.-

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: Flächenberechnungen
- 5: Planverkleinerungen
- 6: Energetisches Datenblatt

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

Die bestehende Tageseinrichtung für Kinder in der Wallensteinstraße 13 und 13A mit derzeit sieben Gruppen besteht aus zwei Gebäuden (Bau 1 und Bau 2) in Fertigteilbauweise aus den Jahren 1968 und 1971. Der Bau 1 wurde seinerzeit von Frau Emma Schwab gestiftet. Auf Wunsch des Jugendamtes wird der Stifterin im Neubau weiterhin gedacht. Der Namenszusatz für den Neubau soll „Emma-Schwab-Haus“ weiterhin beinhalten.

Seit Jahren gibt es Probleme mit der undichten Flachdachfläche und den ebenfalls undichten Dachfenstern in beiden Gebäuden. Für beide Gebäude besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Eine Teilsanierung bei beiden Gebäuden ist wirtschaftlich nicht sinnvoll. Es kommt somit nur der Abbruch und ein Neubau in Frage.

Zusätzlich ist der Bedarf für eine Kleinkind-Gruppe (0 - 3 Jahren) entstanden. Mit dem Neubau entsteht somit eine Tageseinrichtung für Kinder mit 8 Gruppen. Der Neubau kann in Zukunft auf wechselnde Anforderungen hinsichtlich Betriebsform und Nutzung flexibel reagieren.

Angebot an Bildungs- und Betreuungsplätzen

Gruppen	Betriebsform	Plätze
Gruppe 1	GTE (3 – 6 Jahre)	20
Gruppe 2	Hort 1 (6 – 14 Jahre)	25
Gruppe 3	Hort 2 (6 – 14 Jahre)	25
Gruppe 4	Hort 3 (6 – 14 Jahre)	25
Gruppe 5	GTE Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	15
Gruppe 6	GTE Mischgruppe (2 – 6 Jahre)	18
Gruppe 7	VÖ (2 – 6 Jahre)	21
Gruppe 8	Kleinkind (0 – 3 Jahre)	10
Summe		159

2. Standort / Gebäude

Die Einrichtung liegt zwischen der Wallensteinstraße und dem Rilkeweg. Das Gebäude ist Nord-Süd gerichtet. Das gesamte Grundstück weist ein Gefälle in West-Ost-Richtung von ca. 3 m auf. Unter dem Grundstück führt ein Abwasserkanal in Süd- Nord- Ausrichtung entlang (DN 600), der besonders geschützt werden muss.

Durch den Abriss der zwei sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude und der Erstellung eines zweigeschossigen Neubaus gewinnt die Einrichtung zusätzliche Außenspielflächen.

Geplant ist die Durchführung der Maßnahme in 3 Phasen:

1. Phase: Vor Beginn der Rohbauarbeiten muss der Bau 1 abgerissen werden. Ein Ausweichquartier wird für die Zeit des Wegfalls von Bau 1 und bis zum Bezug des Neubaus vorgesehen. Der Hort von Bau 2 zieht in das Ausweichquartier. Der Bereich der Kleinkinder und des Kindergartens von Bau 1 ziehen in den Bestandsbau 2. Der Neubau wird auf der Fläche des ehemaligen Bau 1 errichtet.

2. Phase: Nach Fertigstellung Neubau ziehen alle Gruppen in den Neubau ein.

3. Phase: Bau 2 wird abgerissen und das Ausweichquartier wird aufgelöst. Die neu entstandene Freifläche nach Abriss von Bau 2 wird renaturiert.

Entwurf

Die vorliegende Planung fasst sämtliche 8 Gruppen der Tageseinrichtung für Kinder auf zwei Geschossen unter einem großen Dach zusammen.

Vorgesehen sind Räume im Erdgeschoss für den Kleinkindbereich (0-3 Jahre) und den Kindergarten (3-6 Jahre). Im Obergeschoss ist der Hortbereich (6-14 Jahre) untergebracht.

Innere Gliederung

Die Kindertagesstätte ist 2-geschossig ausgebildet. Das Gebäude gliedert sich in eine südliche und eine nördliche Raumschneise. Sämtliche Aufenthaltsräume, sowie der Mehrzweckraum orientieren sich nach Süden hin. Die nördliche Schneise nimmt Nebenräume wie Sanitärräume, Verteilerküche, Technikräume sowie Lager auf. Die Bereiche sind durch eine Flurzone verbunden. Der Grundriss ist so gegliedert, dass sich bestimmte, sinnvolle Nutzungsnachbarschaften ergeben, entsprechend der Vorgabe des Jugendamtes.

Architektur

Das Dach bildet das prägende und „schützende“ Bauteil des Gebäudes als Kappe. Dieses Bild wird durch die Öffnung des Daches von Norden nach Süden unterstrichen. Die „Kappe“ ist das wesentliche Element um sich in dem umliegenden Städtebau behaupten zu können. Die untergeordnete Glasfassade tritt durch ihre Feingliedrigkeit zurück.

Insgesamt ist die äußere sowie innere Erscheinung der Kindertagesstätte zurückhaltend, freundlich, warm und entgegenkommend, um vor allem den Kindern das Gefühl von Geborgenheit zu vermitteln.

Vorbeugender Brandschutz

Aus sämtlichen Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und Obergeschoss bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie oder auf den Fluchtbalkon. Vom Fluchtbalkon gelangt man über eine Brücke sowie über eine außenliegende einläufige Stahltreppe auf das Außengelände.

In Verbindung mit dem Fluchtwegekonzept stellt das Gebäude einen Brandabschnitt dar. Die Kindertagesstätte ist zweigeschossig. Somit ist es als ein Gebäude geringer Höhe einzustufen. Die Anforderungen an die tragende Konstruktion und an die Decke ist F30 B. Die Anforderung an das Dach ist F 0.

Nachnutzung

Das Gebäude wird so geplant, dass für die Teilbereiche eine Umnutzung möglich ist (Skelettbau).

Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18024 und DIN 18025 erfüllt. Sämtliche Übergänge und Nutzräume innerhalb des Gebäudes sind barrierefrei stufenlos zu erreichen.

4. Energiekonzept

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über das in Mühlhausen/ Freiberg bestehende Fernwärmenetz.

Da bereits das bestehende Gebäude über die Fernwärme versorgt wird und ein Anschluss daher ohne großen Aufwand möglich ist. Weiter muss kein Brennstofflager- raum vorgesehen werden, der Wartungsaufwand einer erforderlichen Übergabestation ist sehr gering.

5. Kosten

(Gesamtzusammenstellung des Kostenanschlags in der Anlage 2)

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 06.10.2008
ergab Gesamtkosten von 4.190.000,-

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten	4.035.000,-
Summe Ausstattung	91.000,-
Summe Umzugsakosten	40.000,-
Gesamtkosten	<u>4.166.000,-</u>

zuzüglich Prognose bis Mitte Bauzeit
3 % / Jahr von 10/08-10/09 für die noch
nicht submittierten Gewerke (ca. 25%) = 3 % 24.000,-
ergibt voraussichtliche Kosten bei Fertigstellung 4.190.000,-

Die im Kostenanschlag vom 06.10.2008 ermittelten Gesamtbaukosten von 4.035.000,- beinhalten die Submissionsergebnissen der Gewerke Abbruch-, Beton- und Stahlbeton-, Zimmermann-, Dachabdeckungs-, Verglasungs-, Aufzug-, Sanitär-, Heizung- und Elektroarbeiten. Es sind somit ca. 75 % aus den Kostengruppen 300 bis 500 submittiert.

Für die Dauer der Bauzeit wird ein Ausweichquartier in Mobilbauweise auf dem Grundstück des Eschbach-Gymnasiums und der Bertha-von-Suttner-Realschule erstellt. Die Kosten in Höhe von ca. 300.000,- (ohne Miete) sind im Vorprojektbeschluss beschlossen worden und separat im Haushalt unter AHSt 2.8800.9401.000.0201 bereitgestellt. Die Maßnahme wird Ende November 2008 ausgeführt sein.

Im Vorprojektbeschluss wurde gefordert, die Gesamtkosten auf 4 Mio. zu begrenzen. In drei Planungsrounds konnten durch folgende Maßnahmen die Baukosten auf 4.035.000,- begrenzt werden:

1. Abändern der Konstruktion: anstatt Lignotrenddecke eine Brettstapeldecke
2. Reduzierung der Gebäudeabmessung: Verkehrsflächen verkleinern
3. Vorfabrizierte Bauelemente soweit möglich ausschreiben: schneller Bauablauf, geringere Baustelleneinrichtungskosten
4. Begrenzung der Arbeiten in den Außenanlagen: Flächen die durch den Abriss und Neubau nicht tangiert werden, bleiben unberührt.
5. Bau 2 bleibt während der Erstellung des Neubaus in Betrieb: keine zusätzlichen Kosten für ein größeres Ausweichquartier
6. Neubau als ein Brandabschnitt (keine baulichen Brandabschnitte mit Brandschutztüren, -wänden und -verglasungen)

Gegenüber den im Vorprojektbeschluss vom 29.06.2007 genannten Baukosten von 4.101.000,00 ergibt sich aufgrund der vorliegenden Submissionsergebnisse eine Kostenreduzierung um 66.000,00 auf 4.035.000,00.

Auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Situation und der stark ansteigenden Metallpreise (Stahl- und Kupferpreise) konnten die Gesamtkosten trotz tief greifender Planungsänderungen nicht noch weiter reduziert werden.

Durch die vom Tiefbauamt und Baurechtsamt geforderten baulichen Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Überbauung des bestehenden Abwasserkanals auf dem Grundstück entstehen projektspezifische Zusatzkosten in Höhe von ca. 18.000,-.

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 Oktober/09 ergibt sich für die noch nicht submittierten Gewerke ($3.204.000,- \times 25 \% = 801.000,-$) von 10/08 bis 10/09 eine Prognose für künftige Baupreissteigerung von 24.000,- ($801.000,- \times 3 \%$).

Somit ergeben sich
Gesamtkosten bei Fertigstellung von ca. 4.190.000,-

6. Wirtschaftlichkeit:

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI) 8.907 m³

Netto-Grundfläche (NGF) 1.750 m²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 309

1 m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 1.577

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

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m³ BRI	bezogen auf die Bauwerkskosten	397
1 m² NGF	bezogen auf die Bauwerkskosten	1.590

7. Termine:

Der Bauantrag ist eingereicht und die Genehmigung wird in Kürze erwartet.

Die Realisierung der Maßnahme erfolgt in drei Bauabschnitten

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

Bauzeit: Februar 2009 – Juni 2010
 Inbetriebnahme: Ende März 2010

8. Zusätzliche Personalkosten

Durch die Schaffung von einer neuen Gruppe für Kleinkinder und der geringfügigen Änderung der Betriebsformen der bestehenden sieben Gruppen ergibt sich folgender zusätzlicher Personalbedarf:

Funktion	Stellenbedarf	Stellen vorhanden	Stellen zu schaffen	V Iva V IV b E 10	V 5c E 8	V 6b E 6	V 8M E 3 L3=E3	Kosten ohne Sachkosten
Leitung	1,0000	1,0000	0,0000					
Stellvertretung	1,0000	1,0000	0,0000					
Leit.freistellung	0,2000	0,2000	0,0000					
Gruppenleitung	6,0000	6,0000	0,0000					
Gruppenleitung	0,9872	0,8846	0,1026		0,1026			4.355
Erzieher/-in	4,0000	4,0000	0,0000					
Erzieher/-in	1,0000	0,9321	0,0679			0,0679		2.665
Erzieher/-in	1,4642	1,4642	0,0000					
Erzieher/-in	0,9872	0,8846	0,1026			0,1026		4.025
Erzieher/-in	0,4936	0,0000	0,4936					
Kinderpfleger/-in	0,4936	0,4936	0,0000					
Kinderpfleger/-in	0,6000	0,2051	0,3949				0,3949	13.980
Erzieher/-in FD/SD	1,5384	1,5384	0,0000					
Erzieher/-in VNZ	0,7118	0,7118	0,0000					
hausw. MA	1,0000	1,0000	0,0000					
Haus- und Kühi	2,6154	2,6154	0,0000					
Summe	24,0914	22,9298	1,1616		0,1026	0,1705	0,3949	
Schaffung			1,1616		0,1026	0,1705	0,3949	25.025

Personalkosten gesamt (jährlich) = 25.025

Die zusätzlichen notwendigen Stellen sind zum Stellenplan 2010 zu schaffen.

9. Folgelasten

Aus den aktuellen Gesamtkosten ermitteln sich folgende Kosten:

Folgekosten:

Personalkosten	25.025.-
Betriebs- und Sachkosten (30% d. PK)	7.508.-
Verwaltungskosten	3.937.-
Abschreibung (2% d. Baukosten)	81.180.-
Abschreibung (10% d. Ausstattung)	9.100.-
Verzinsung (5,5 % d. Gesamtkosten)	230.450.-
<hr/>	
Folgeausgaben (p.a.)	357.200.-
Folgeeinnahmen (p.a.)	12.666.-
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	344.534.-

10. Finanzierung

Das Bauvorhaben ist im Haushalhalt 2008/2009 (einschl. Ausstattungskosten in Höhe von 91.000,-) veranschlagt.