

Stuttgart, 21.06.04

Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Uhlbacher Straße 52 in Stuttgart- Obertürkheim

- Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.07.2004
Sozialausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2004
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2004
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2004

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen und maximal 80 Plätzen in der Uhlbacher Straße 52, Stuttgart-Obertürkheim nach den Plänen und der Baubeschreibung der freien Architekten D'Inka & Scheible (Fellbach) vom Mai 2004 mit der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung mit voraussichtlichen Gesamtkosten von ca. € 1.830.000,00 (einschließlich Einrichtung und Aussenanlagen) wird zugestimmt.

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

Fipo: 2.4640.9400.000- 0119
(Bau)

Fipo: 2.4640.9350.000- 0119
(Einrichtung)

2003 100.000 €
2004 500.000 €
2005 800.000 €
2006 320.000 €
2007 20.000 €
2008 10.000 €

2006 80.000 €

Kurzfassung der Begründung

Das vorhandene Gebäude genügt von seiner Grundstruktur weder den baulichen und betrieblichen, noch den gesetzlichen Anforderungen, die heute an eine Kindertageseinrichtung gestellt werden. Eine Sanierung scheidet aus, da dadurch keine zufriedenstellende Lösung erreicht werden kann. Außerdem besteht Bedarf für die Erweiterung um eine Gruppe. Deshalb und wegen der besseren Ausnutzung des Grundstücks ist die Entscheidung für einen Neubau gefallen.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	1.830.000,00 €	Laufende Aufwendungen	273.430,00 €
Objektbezogene Einnahmen	€	Laufende Erträge	62.900,00 €
Von der Stadt zu tragen	1.830.000,00 €	Fogelasten	210.530,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	Ja	Noch zu veranschlagen	€

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, T und USO haben die Vorlage mitgezeichnet. Der Bezirksbeirat hat dem Vorhaben am 17.09.2003 zugestimmt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Gabriele Müller-Trimbusch
Bürgermeisterin

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Flächengegenüberstellung Raumprogramm- Baubeschluss
3. Baubeschreibung
4. Kostenermittlung
5. Planverkleinerung
6. Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung

1. Allgemeines

Die bestehende Kita ist mit 3 Gruppen in einem ehemaligen Schulhaus, dem „Kinderschule“ untergebracht, dessen Ursprünge aus dem 18. Jahrhundert stammen. Es entspricht in keiner Weise den Anforderungen an eine städtische Kindertageseinrichtung. Da sich der Altbau nicht zufriedenstellend sanieren lässt, muss er abgebrochen werden. Ein Neubau ist sinnvoll, da er alle baulichen und funktionalen Anforderungen erfüllt, und ausserdem das kleine Grundstück besser ausgenutzt ist.

Im Einzugsgebiet ist außerdem ein dringender Bedarf nach einer weiteren Gruppe entstanden. Das Angebot kann durch einen Neubau mit 4 Gruppen und (max.) 80 Plätzen erweitert bzw. umstrukturiert werden.

Dem Raumprogramm und der Vorplanung für den Abbruch und den Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder, Uhlbacher Straße 52 in Stuttgart- Obertürkheim, GRDRs 737/2003 vom 01.09.2003 haben

der Jugendhilfeausschuss	am 15.09.2003, Niederschriftsnr. 100
der Sozialausschuss	am 22.09.2003, Niederschriftsnr. 85
der Ausschuss für Umwelt und Technik	am 23.09.2003, Niederschriftsnr. 565
und der Verwaltungsausschuss	am 08.10.2003, Niederschriftsnr. 437

zugestimmt.

Zukünftig ist die Betreuung von 2 Ganztagesgruppen mit je 15 Plätzen für 0- bis 6-Jährige im EG und 2 VÖ-Gruppen mit je 25 Kindern im Alter von 3 bis 6 Jahren im OG geplant, insgesamt 80 Plätze. Das konkrete Platzangebot wird endgültig vor der Inbetriebnahme festgelegt, wenn durch die Anmeldungen der präzise Platzbedarf bekannt ist.

Alle 4 Gruppen- und Aufenthaltsräume des 2-geschossigen, mit einem begrünten Flachdach versehenen Baukörpers sind nach Süden zu einem Spielhof ausgerichtet, von dem aus die ortstypischen Weinberge im Osten gesehen werden können. Zwei Gruppen befinden sich im Erdgeschoss, die beiden weiteren Gruppen im 1.Obergeschoss. Die Kinder im 1.Obergeschoss kommen über einen an die Südfassade angebundenes Steg, der in einer Treppe endet, in den Garten.

Die Funktionsräume bilden die Nordspange des Gebäudes mit der Verteilerküche, den Nassräumen und den Räumen für das Personal der Kita, außerdem liegt hier auch der großzügige Zugang in das Gebäude. In einer Teilunterkellerung im Bereich des heute bestehenden Untergeschosses liegen die notwendigen Technik- und Lagerräume und ein zentraler Putzraum.

Der Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energiesparverordnung um 30%. Die Planung berücksichtigt die Barrierefreiheit des Gebäudes. Während der Bauzeit werden die Kinder in den Kantinenräumen des Aldi-Gebäudes in der Augsburgener Straße 744 untergebracht, das hierfür hergerichtet wird. Die Räume stehen ab August zur Verfügung, so dass dann die Kinder in das Ausweichquartier verlegt werden können und mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

2. Investitionskosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom Mai 2004 mit Gesamtkosten von 1.830.000 € basiert auf den Submissionsergebnissen der Baugewerkekosten für Abbruch, Teile des Rohbaus sowie der Haustechnik einschließlich dem Personenaufzug. Das sind ca. 43 % der Bauwerkskosten.

Die Gesamtkosten gliedern sich wie folgt:

Gesamtbaukosten mit Abbruch	1.750.000 €
Kosten der Ausstattung	80.000 €
Gesamtkosten mit Prognose (ohne Ausweichquartier)	1.830.000 €

3. Wirtschaftlichkeit

3.1. Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Bebaute Fläche (BF)	381 m ²
Brutto Rauminhalt (BRI)	3135 m ³
Netto Grundfläche(NGF)	680 m ²
Nutzeinheiten(NE)	80 Plätze
Fläche Baugrundstück	856 m ²

3.2. Kostenkennwerte bezogen auf die Bauwerkskosten:

1m ³ BRI	376 €
1m ² NGF	1.732 €
1 NE	14.725 €

3.3. Kostenkennwerte bezogen auf die Gesamtbaukosten:

1m ³ BRI	558 €
1m ² NGF	2.574 €
1 NE	21.875 €

In den Kosten ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes und eine Teilunterkellerung des Neubaus im Bereich der Unterkellerung des ehemaligen Altbaus enthalten. Unter Einbeziehung der genannten Maßnahmen liegen die Kosten im Rahmen vergleichbarer Projekte.

4. Termine

Unter der Voraussetzung, dass im Juli der Baubeschluss erfolgt, ist für die Realisierung folgender Zeitplan vorgesehen.

Baubeginn	September 2004
Bauzeit	ca. 18 Monate
Baufertigstellung geplant	März 2006

Da auf dem nördlichen Grundstücksteil eine Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche eingetragen ist, wird zur Zeit durch das Tiefbauamt ein Entwidmungsverfahren durchgeführt, das voraussichtlich im September abgeschlossen sein wird. Danach kann nach Aussagen des Baurechtsamts die Baugenehmigung erteilt werden.

5. Zusätzliche Personalkosten

Für die 4. Gruppe ist mit folgenden zusätzlichen Personalkosten zu rechnen:

Funktion	Stellenanteil	Tarif	Kosten in €
Gruppenleitung	1,0000	V c	41.700
Erzieherin	1,0000	VI b	37.500
Frühdienst	0,2597	VI b	9.800
Vor- und Nachbereitung	0,2100	VI b	7.900
Hauswirtsch. MA	0,2987	L 2	10.000
Summe	2,7684		106.900

6. Folgekosten

Für die Einrichtung ist mit folgenden zusätzlichen Folgekosten zu rechnen:

6.1. Folgeausgaben

- Personalkosten	106.900 €
- Abschreibung 2% der Gesamtbaukosten	35.000 €
- Abschreibung 10% der Einrichtungskosten	8.000 €
- Verzinsung 6,75% aus Gesamtkosten	<u>123.530 €</u>

Folgeausgaben Gesamt 273.430 €

6.2. Folgeeinnahmen

- Besuchsgelder 62.900 €

Folgeeinnahmen 62.900 €

Folgelasten = 210.530 €

Das entspricht 11,5% der Bruttogesamtkosten.

7. Finanzierung

Das Vorhaben wird aus der Pauschale für die Weiterentwicklung der Kindertagesbetreuung finanziert.