

Stuttgart, 16.01.2023

Abriss und Neubau Tageseinrichtung für Kinder, Kleine Gasse 10, Stuttgart-Obertürkheim

Projektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.01.2023 27.01.2023

Beschlussantrag

1. Vom Ergebnis der Untersuchung zur zusätzlichen Unterkellerung wird Kenntnis genommen.
2. Dem Neubau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Kleine Gasse 10 in Stuttgart-Obertürkheim gemäß Vorprojektbeschluss (GRDrs 767/2021) und auf Grund der

Entwurfsplanung des Büros Schaugg Architekten vom 15.09.2022

Kostenberechnung erstellt durch Büro Schaugg Architekten
sowie geprüft und ergänzt durch das Hochbauamt vom 21.11.2022

mit einem Kostenstand 11/2022 in Höhe von brutto 5.321.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung 412.000 EUR
daraus resultierenden **voraussichtlichen**
Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto **5.733.000 EUR**

wird zugestimmt.

In den aktuellen Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 343.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 135.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 85.000 EUR.

3. Der zusätzlichen Vollunterkellerung zur Aufnahme eines Lagerraums für die externe Nutzung durch Vereine mit einem

zusätzlichen Kostenstand 11/2022 in Höhe	von brutto	201.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreientwicklung		10.000 EUR
daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe	von brutto	211.000 EUR

wird zugestimmt.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung des vollunterkellerten Gebäudes erhöhen sich somit auf voraussichtlich 5.944.000 EUR.

4. Die voraussichtlichen Auszahlungen nach Kostenberechnung vom 21.11.2022 belaufen sich für Beschlusspunkt 1 auf 5.321.000 EUR und für Beschlusspunkt 2 auf 201.000 EUR. Für diese Maßnahmen stehen Mittel in Höhe von 3.590.000 EUR im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233237 - Kita Obertürkheim, Kleine Gasse 10, Neubau zur Verfügung. Der voraussichtliche zusätzliche Mittelbedarf in Höhe von insgesamt 1.932.000 EUR wird wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt finanziert.
5. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Kosten für den Interimsbetrieb der Kita an (Umszugskosten). Der Aufwand in Höhe von insgesamt 31.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kostengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen gedeckt.
6. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 45 % der Bauleistungen wird zugestimmt.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung, den Abbruch des Bestandsgebäudes Kleine Gasse 10, das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

Begründung

Allgemeines

Im Bestandsgebäude Kleine Gasse 10 wird durch den städtischen Betriebsträger derzeit eine Gruppe mit ca. 19 Plätzen im Alter von 2-6 Jahren untergebracht und in verlängerten Öffnungszeiten ohne Mittagessen betreut. Das Gebäude ist mittlerweile in die Jahre gekommen, in schlechtem baulichen Zustand und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine kindgerechte Betreuung sowie flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung. Daher stellt sich lediglich der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung als sinnvoll sowie wirtschaftlich dar.

Der mittlerweile in Planung befindliche Neubau wird 3 Gruppen aufnehmen. Das Jugendamt plant, den Betrieb der bisherigen 1-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder im Nachbargebäude Trollinger Straße 11 zukünftig in den Neubau zu integrieren.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Kleine Gasse 10 wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel weiter gefährdet.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 45 Kinder in 3 Gruppen, davon 1 Gruppe für 3-6-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe 0-6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 1 Gruppen für 0-3-Jährige mit ca. 10 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 767/2021) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

15.03.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

18.03.2022 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

23.03.2022 durch den Verwaltungsausschuss

24.03.2022 durch den Gemeinderat

gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Obertürkheim wurde am 09.03.2022 über die Maßnahme informiert.

Im Rahmen der Beschlüsse wurde im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen gem. Niederschrift Nr. 32 / TOP 9 zur GRDrs. 767/2021 vom 18.03.2022 der folgende Prüfauftrag gegeben und durch den Gemeinderat am 24.03.2022 bestätigt:

Darstellung einer zusätzlichen Unterkellerung zur Nutzung als Gemeinbedarfsfläche oder als Lagerfläche (einschließlich Darstellung von Machbarkeit und Kosten).

Untersuchung zusätzliche Unterkellerung

Dem Vorprojektbeschluss wurde damals im Bezirksbeirat mit der Maßgabe zugestimmt, dass die Verwaltung gemeinsam mit den Akteuren vor Ort für die bisherige Unterbringung des Musikvereins im ehemaligen Gemeindesaal des Bestandsgebäudes (Nutzungsvereinbarung mit dem Bezirksamt) eine Lösung während und nach der Baumaßnahme am derzeitigen Standort oder anderweitig im Stadtbezirk findet.

Die Planung der neuen Kita sieht für das Untergeschoss Nebenräume mit einer erforderlichen lichten Raumhöhe von etwa 2,30 m vor. Der gartenseitige Gebäudeflügel wird hier nicht für den Nachweis des Kitaraumprogramms benötigt und war deshalb bisher auch nicht unterkellert.

Die inzwischen erfolgte Untersuchung einer Vollunterkellerung zur Nutzung der zusätzlich möglichen Flächen durch Vereine ergab, dass sich die bisher geplante lichte Raumhöhe von etwa 2,30 m nicht erhöhen lässt.

Grund hierfür sind einerseits baurechtliche Höhenbeschränkungen der Traufe. In seinen Obergeschossen hält das Gebäude die vorgegebene Traufhöhe knapp ein. Eine Anhebung der Eingangsfußbodenhöhe ist somit nicht möglich. Nach unten ist die Höhenentwicklung bestimmt durch den vorgegebenen Grundwasserspiegel. Das Gebäude darf wegen seiner leichten Holzkonstruktion und der damit verbundenen Auftriebsgefahr keinesfalls ins Grundwasser einbinden. Dessen Ableitung durch eine Drainage ist zwar für den Notfall, jedoch aus wasserrechtlichen Gründen nicht regulär möglich.

Für eine Nutzung der zusätzlichen Unterkellerung als Probenraum des Musikvereins Uhlbach ist die mögliche Raumhöhe zu gering, so dass diese Nutzungsvariante ausscheidet. Hinzu kommt, dass unter Berücksichtigung der für den Betrieb nötigen Nebenräume (Lüftungsanlage, Toiletten) für den eigentlichen Probenraum nur eine Nettofläche von etwa 40 m² bliebe, was hierfür ebenfalls nicht ausreichend wäre.

Möglich hingegen ist eine Nutzung des zusätzlichen Kellerbereichs, um den Bedarf des Bezirksamtes an Lagerflächen für lokale Vereine (Nutzungsvereinbarung mit dem Bezirksamt) zu decken. Der Lagerraum ist über einen direkten Zugang zum gemeinsam mit der Kita genutzten Treppenhaus einschließlich Aufzug erreichbar.

Für die Proben des Musikvereins wird zukünftig eine Nutzung der Mehrzweckhalle in Uhlbach angestrebt. Diese wurde mit rund 875 m² Nutzfläche zweistöckig extra für solche Vereinsnutzungen errichtet und verfügt somit über die nötigen Räumlichkeiten und baulichen Voraussetzungen. Damit wäre dies sowohl baulich als auch wirtschaftlich betrachtet die sinnvollste Lösung für den Stadtbezirk.

Energiekonzept

Dem Neubauvorhaben liegt als energetischer Standard die Klimaneutralität zugrunde, mit dem Ziel, den Plusenergiestandard zu erreichen. Der Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 35 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %. Die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDRs 1493/2019) werden eingehalten.

Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdkollektoren. Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden die Räume flächendeckend über eine Fußbodenheizung ($T_V / T_R = 35 \text{ °C} / 30 \text{ °C}$) und im Untergeschoss sowie geschossübergreifend im Treppenhaus über Heizkörper beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern. Zur Gewährleistung der notwendigen lufttechnischen Werte ist pro Geschoss sowie für die Küche jeweils eine hocheffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 75 \%$) vorgesehen.

Die Dachflächen des Steildaches werden mit einer größtmöglichen Photovoltaikanlage ausgestattet. Die detaillierte Umsetzung wird im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (Außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung, Nachtlüftung, passive Kühlung über Wärmepumpe) eingerichtet. Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird gemäß der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart geplant.

Das detaillierte energetische Konzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung wird in der weiteren Planung konkretisiert und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Gebäudestruktur und Organisation

Unmittelbar an der Kleinen Gasse liegt der Haupteingang. Über einen Windfang mit Stellflächen für die Kinderwagen wird das Foyer erreicht. Erste Blicke in den Garten ermöglichen dem Besucher eine leichte Orientierung. Vom zentralen Verteiler werden in zwei Gebäudeflügeln die erdgeschossigen Nutzungen erreicht: der Gruppen- und Schlafraum der Krippenkinder im gartenseitigen Flügel, die Küche mit Nebenräumen und das Leitungszimmer im straßenseitigen Flügel.

Im Obergeschoss befinden sich die Räume der älteren Kinder mit insgesamt 3 Gruppenräumen ähnlicher Größe. Ein Ruheraum und ein Sanitärraum sowie die Garderobe ergänzen das Raumprogramm. Im Dachgeschoss befindet sich der Mehrzweckraum mit Ausdehnung bis zum Dachspitz. Die Raumhöhe schafft Volumen und ermöglicht eine vielfältige Nutzung. Ein weiterer flexibler Gruppenraum, der als Kreativraum genutzt werden kann, liegt wiederum mit Blick zur Kleinen Gasse. Das Elternsprechzimmer und der Personalraum mit Teeküche liegen ungestört im Gebäudeflügel an der Kleinen Gasse mit Ausblick zum Ortskern.

Im Untergeschoss des Neubaus befinden sich diverse Nebenräume der Kita sowie je nach Beschluss der Gremien ein Lagerraum für die externe Nutzung durch Vereine – siehe Beschlusspunkt 3.

Alle Geschosse werden über eine kompakte Treppenanlage vertikal erschlossen. Im Erdgeschoss ist der direkte Ausgang ins Freie möglich. Eine außenliegende Fluchttreppe schafft den zweiten baulichen Rettungsweg aus dem Dach- und Obergeschoss. Die barrierefreie Erschließung der gesamten Einrichtung sowie des externen Lager-raums ist gewährleistet.

Baukonstruktion und Material

Neben dem Kellergeschoss und dem aussteifenden Treppenhaus mit Aufzug in Stahlbetonbauweise ist das gesamte Gebäude in Holzkonstruktion geplant. Die äußeren Fluchttreppen werden als Stahlkonstruktion ausgeführt.

Auf den Satteldächern ist eine eingepasste und größtmögliche Photovoltaikfläche vorgesehen. Geschlossene Flächen der Gebäudehülle werden als hinterlüftete Konstruktion mit einer Holzverschalung bzw. Faserzementplatten bekleidet. Transparente Fasadeflächen sind mit einer Dreifachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz geplant.

Im Gebäudeinnern sind robuste Materialien und Oberflächen geplant, die ein einheitliches Erscheinungsbild unterstreichen. Böden werden mit Linoleum belegt, in den Sanitärbereichen und Küchen werden die Oberflächen gefliest. Decken werden schallabsorbierend ausgeführt, in Bereichen mit erhöhten Anforderungen auch die Wände.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 15 Fahrradabstellplätze realisiert (5 pro Gruppe). Es sind 2 PKW-Stellplätze baurechtlich notwendig, 1 davon barrierefrei. Um die Kleine Gasse nicht zu blockieren ist des Weiteren 1 Stellplatz für die Anlieferung vorgesehen.

Fassadenbegrünung

Wegen seines Steildaches und der geplanten Holzkonstruktion kann das Gebäude nur über eine vor die Fassade gestellte Rankkonstruktion begrünt werden, die aus baurechtlichen und brandschutztechnischen Gründen sehr dicht vor der Fassade angeordnet werden muss (Mindestabstände zu Fluchtwegen und Stellplätzen, baurechtliche Grundstücksausnutzung).

Eine Fassadenbekleidung aus Holz ist hinter einer Begrünung unter diesen Voraussetzungen nicht möglich (kein ausreichendes Abtrocknen, Hinterwanderung der Fassadenbekleidung durch die Begrünung kann nicht ausgeschlossen werden).

Daher soll die Fassadenbegrünung auf die drei bauteilabschließenden Giebel beschränkt werden, die hierfür weitgehend fensterfrei gehalten und mit einer nichtbrennbaren fugendichten Faserzementbekleidung versehen sind. Das durch die Begrünung bedingte verzögerte Abtrocknen der Fassade bleibt so ohne Bauschäden, eine Hinterwanderung durch die Begrünung wird vermieden. Da die Wandbekleidung aus Faserzementplatten die von der Begrünung zu erwartenden Lasten nicht aufnehmen kann, ist zusätzlich ein vor die Fassade gestelltes stählernes Rankgerüst erforderlich. Außerdem ist geplant, den Müllsammelplatz zur weiteren Begrünung einzuhausen sowie sämtliche Stützmauern auf dem Grundstück zu begrünen.

Unter Berücksichtigung der genannten Voraussetzungen ist ein Fassadenbegrünungsanteil von maximal 24 % möglich. Das Fassadenbegrünungskonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Baumbilanz

Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und erhalten.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Kleine Gasse 10 muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Das Gebäude der Tageseinrichtung Trollingerstraße 11 wurde hierfür vorgehalten. Während der Bauzeit werden die Gruppen aus der Kleinen Gasse und der Trollingerstraße gemeinsam dort betreut.

Um den darüber hinaus bestehenden Bedarf an Kitaplätzen im Stadtbezirk zu decken wäre eine Anschlussnutzung des Gebäudes Trollingerstraße 11 für die Kinderbetreuung aus städtebaulicher und baurechtlicher Sicht grundsätzlich denkbar.

Als Ersatz für den zukünftig am alten Ort nicht mehr umsetzbaren Probenraum des Musikvereins wird eine Nutzung der Mehrzweckhalle in Uhlbach angestrebt. Diese wurde zweistöckig und mit rund 875 m² Nutzfläche extra für solche Vereinsnutzungen errichtet und verfügt somit über die nötigen Räumlichkeiten sowie baulichen Voraussetzungen. Dies wäre somit sowohl baulich als auch wirtschaftlich betrachtet die sinnvollste Lösung für den Stadtbezirk.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten nach Kostenstand vom 21.11.2022 verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Baukosten Gebäude teilunterkellert (inkl. Herrichtung des Grundstücks und Nebenkosten)	4.635.000 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	135.000 EUR
Photovoltaikanlage (inkl. Nebenkosten)	123.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)	343.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>85.000 EUR</u>
Gesamtkosten Teilunterkellerung aktuell brutto	5.321.000 EUR
zusätzliche Kosten Vollunterkellerung (inkl. NK) aktuell brutto	201.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung (Teilunterkellerung) brutto	412.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung (Vollunterkellerung) brutto	10.000 EUR
<u>voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung</u>	<u>5.944.000 EUR</u>

In den Kosten enthalten sind die aktuellen Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 343.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 135.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 85.000 EUR.

Im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt stehen beim Projekt 7.233237 Kita Oberdürkheim, Kleine Gasse 10, Neubau Mittel in Höhe von insgesamt 3.590.000 EUR zur Verfügung.

Seit der letzten Beschlussfassung vom 24.03.2022 mit GRDRs 767/2021 sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 1,519 Mio. EUR eingetreten. Für die Realisierung eines Plusenergiestandards und klimaschützender Maßnahmen (GRDRs 975/2019 „Weltklima in Not“) belaufen sich die weiteren Mehrkosten auf 212.000 EUR. Diese werden aus der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klimaneutrales Bauen), AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.

Die Mehrkosten begründen sich im Einzelnen wie folgt:

<u>a) eingetretene Baupreissteigerung und Bauherrenrisiko</u>	<u>1.519.000 EUR</u>
• Steigerung allgemeiner Baukostenindex Anmeldung DHH 2018/19 bis Vorprojektbeschluss, 418.000 EUR	
• Steigerung allgemeiner Baukostenindex seit Vorprojektbeschluss, 573.000 EUR	

- Steigerung Baukostenindex Zimmerarbeiten, 279.000 EUR – zusätzliche Auswirkung auf die Baukosten der Tragkonstruktion des Holzgebäudes durch die aktuell erhöhte Nachfrage nach Bauholz.
- Zusatzaufwand Ausbaugewerke bei Gebäude in Holzkonstruktion, 156.000 EUR – die Ausführung des Gebäudes in Holzkonstruktion erfordert auch über das Gewerk Zimmerarbeiten hinaus erhöhte Aufwendungen zur Erfüllung sämtlicher bautechnischer und bauphysikalischer Standards. Das hierfür im Vorprojektbeschluss angegebene Zusatzbudget in Höhe von 107.000 EUR hat sich in der weiteren Planung als zu gering erwiesen.
- Wasserhaltung Grundwasser, 27.000 EUR – erforderlich zur Auftriebverhinderung des Gebäudes bei erhöhtem Grundwasserstand (siehe Punkt 2 „Untersuchung zusätzliche Unterkellerung“).
- Steigerung Kosten Außenanlagen, 66.000 EUR. Nach der mittlerweile erfolgten detaillierten Planung unter Berücksichtigung aller pädagogischer Erfordernisse wird auf dem knappen Grundstück ein höherer Kostenansatz benötigt. Außerdem sind aufwändige Wurzelschutzmaßnahmen im Zuge der Baumaßnahmen zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes notwendig.

b) Plusenergiestandard und klimaschützende Maßnahmen 212.000 EUR

- Zusatzkosten Fassadenbegrünung, 121.000 EUR – Die erforderliche Fassadenbegrünung ergab in der weiteren Planung seit dem Vorprojektbeschluss nach Untersuchung aller brandschutztechnischer, baukonstruktiver und pflegetechnischer Aspekte die Notwendigkeit einer stählernen Rankkonstruktion vor den drei Giebelseiten auf nicht brennbarer Faserzementoberfläche sowie eine aufwändigere, begrünte Mülleinhäusung.
- Mehrkosten Lüftungsanlage, 91.000 EUR. Die erforderliche Lüftungsanlage kann wegen der aufgrund des Baurechts begrenzten Geschosshöhen nur als dezentrale Anlage mit stockwerksweise angeordneten Lüftungsgeräten und teureren Bodenkanälen umgesetzt werden.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird bei Vollunterkellerung ein Betrag von 422.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der vorgenannten Pauschale berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Bei den dargestellten Gesamtkosten wurde eine Baupreissteigerung in Höhe von 5% pro Jahr bis Mitte der Bauzeit berücksichtigt (prognostizierte Baupreissteigerung). Die aktuelle Baupreissteigerung von 20. Januar 2022 bis November 2022 liegt bei 16,1 %. Bis zur baulichen Realisierung im Jahr 2025 werden weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen eintreten. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit.

Auf folgende bisher nicht vorgesehene Maßnahme entfallen weitere Mehrkosten (Angabe aktueller Kostenstand ohne Prognose):

- Zusatzkosten Vollunterkellerung, 201.000 EUR – gemäß Beschlusspunkt 3.

Die Auszahlungen einschließlich aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 5.522.000 EUR brutto (bei Vollunterkellerung, Kostenstand 11/2022) werden wie folgt gedeckt:

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt
 Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung
 KontenGr. 42510 - Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
 2022 und früher 30.000 EUR

Bau

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen
 2022 und früher 170.000 EUR
 2023 950.000 EUR
 2024 Teilunterkellerung 2.629.000 EUR
 2024 Zusatzkosten Vollunterkellerung 201.000 EUR
 2025 1.457.000 EUR

Einrichtung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagevermögen
 2025 85.000 EUR

Finanzierungsmittel für die Maßnahme mit Teilunterkellerung sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der oben dargestellte voraussichtliche Mittelabfluss weicht von den bisherigen Ansätzen im Investitionsprogramm ab. Eine Anpassung der Jahresraten erfolgt unter Berücksichtigung der Mehrkosten mit der nächsten Fortschreibung.

Die Mehrkosten für die Vollunterkellerung sind bislang nicht finanziert und sind bei Zustimmung zu Beschlussziffer 3 mit der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms zu berücksichtigen.

Einsparpotenziale wurden intensiv untersucht und das Gebäude hinsichtlich Volumen und Ausführungsstandard untersucht. Es sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten. Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage erfolgen.

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen abhängig vom Baubeginn und Fertigstellung Aufwendungen für den Interimsbetrieb der Kita an (Umzugskosten). Der Aufwand in Höhe von insgesamt 31.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kostengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen gedeckt.

Termine

Bauantrag	Frühjahr 2023
Baubeschluss	Anfang 2024
Baubeginn	Frühjahr 2024
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	Herbst 2025

Voraussetzung für die Einhaltung der Terminalschiene ist die rechtzeitige Bereitstellung der Interimsunterbringung.

Personal

Der Personalbedarf wird in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Folgelasten

Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Refarate WFB, JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Raumprogramm

Anlage 2: Pläne

Anlage 3: Kostenblatt

Anlage 4: Folgelasten

<Anlagen>