

Stuttgart, 25.06.2013

**Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"
Tageseinrichtung für Kinder, Löwensteiner Straße 49
- Sanierung, Umbau und Erweiterung
- Bau- und Vergabebeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	02.07.2013
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	02.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.07.2013
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	12.07.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2013

Beschlußantrag:

1. Der Sanierung, dem Umbau und der Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße 49 in Stuttgart-Zuffenhausen, nach den Plänen der Architekten Gössel und Kluge, Stuttgart, vom 13. Mai 2013 mit Gesamtkosten von 5,727 Mio. € wird zugestimmt.
2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 5,727 Mio. € brutto wird in den Teilfinanzhaushalten wie folgt gedeckt:
 - 2.1. Die Baukosten (ohne Anmietkosten) einschließlich Einrichtung in Höhe von 4,677 Mio. € werden im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gedeckt bei Projektnummer 7.613016 - Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-, Auszahlungsgruppe 7871 Modernisierung städtische Gebäude (4,452 Mi. €)

bis 2013: 1.000.000 €
2014: 2.775.000 €
2015: 677.000 €

Auszahlungsgruppe 783 Erwerb von beweglichem Sachvermögen (0,225 Mio. €)

2014: 225.000 €

- 2.2 Der Aufwand für die Anmietung des Ausweichquartiers beläuft sich voraussichtlich auf 1,05 Mio. €. Der Aufwand von 1,05 Mio. € wird im Ergebnishaushalt THH 230, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartier Kita, Anmietkosten, finanziert und wird für den Vollzug auf Anmietkosten (Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309600) umgesetzt.
3. Gegenüber dem Projektbeschluss (GRDRs 955/2010) entstehen Mehrkosten von 1,001 Mio. €.
 - 3.1. Die zusätzlichen Anmietkosten in Höhe von 0,552 Mio. € werden im Ergebnishaushalt THH 230, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartier Kita, Anmietkosten, finanziert und für den Vollzug auf Anmietkosten (Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309600) umgesetzt.
 - 3.2 Zur Finanzierung der zusätzlichen Baukosten in Höhe von 0,449 Mio. € wird einer überplanmäßigen Auszahlung von 0,449 Mio. € im Haushaltsjahr 2013 bei Projektnummer 7.613016 - Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-, Auszahlungsgruppe 7871 Modernisierung städtischer Gebäude - zugestimmt. Die Deckung erfolgt im Ergebnishaushalt, THH 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651, Sachkonto 42910910, Kostenstelle 51009910, Kita-Betriebskostenpauschale 2010/2011 in gleicher Höhe.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der Gesamtkosten in Höhe von 5,727 Mio. € sämtliche für die Sanierung, den Umbau und die Erweiterung erforderlichen Planungsleistungen weiter zu beauftragen, die Bauleistungen auszuschreiben und diese zu beauftragen.
5. Den jährlichen Aufwendungen von 1.103.423 € und den nach Saldierung mit den Erträgen von 59.280 € verbleibenden Folgekosten von 1.044.143 € wird zugestimmt.
6. Für die zusätzlichen 3 Gruppen werden 13,27 Stellen (6,21 Stellen in Entgeltgruppe 8, 5,47 Stellen in Entgeltgruppe 6, 1,2 Stellen in Entgeltgruppe 3 und 0,39 Stellen in Entgeltgruppe 2ü) benötigt. Über die Stellenschaffungen wird im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2014/2015 entschieden.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ soll die Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße 49 saniert, umgebaut und von bisher 5 auf 8 Gruppen erweitert werden. Das Gebäude aus dem Jahr 1954 ist insbesondere hinsichtlich Bausubstanz, Haustechnik und Energetik sehr stark sanierungsbedürftig und entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Brandschutzanforderungen.

Laut Sozialdatenatlas des Jugendamts aus dem Jahr 2009 ist der Stadtteil Rot dem

Gebietstyp 6 (2011 - Cluster 7) zugeordnet. Konkret bedeutet dies, dass in Rot vergleichsweise überdurchschnittlich viele Kinder im Kindergartenalter leben, die eine Bonuscard haben. Im Vergleich zu den restlichen Stadtteilen im Stadtbezirk sind in Rot die höchsten Werte zu verzeichnen. Darüber hinaus beziehen überdurchschnittlich viele Familien ALG II und auch der Anteil der Haushalte mit Alleinerziehenden ist im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch. Die Einrichtung Löwensteinerstr. 49 ist daher mit GRDRs 236/2012 in die zu fördernden Kinder- und Familienzentren (KiFaZ) aufgenommen worden. Im Raumprogramm enthalten sind deshalb auch zusätzliche Flächen für die Arbeit mit Familien mit weitergehenden Nutzungsangeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils. Das Bestandsgebäude muss folglich um einen nicht unterkellerten Neubauteil erweitert werden.

Während der Bauzeit sind die bisherigen 5 Gruppen auf dem benachbarten Grundstück in einem Ausweichquartier untergebracht.

Mit der Baumaßnahme soll im Herbst 2013 begonnen werden. Die Wiederinbetriebnahme ist auf den Jahreswechsel 2014/2015 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	5.727.000 €	Laufende Aufwendungen	1.103.423 €
Objektbezogene Einnahmen	1.414.000 €	Laufende Erträge	59.280 €
Von der Stadt zu tragen	4.313.000 €	Fogelasten	1.044.143 €
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplanung			
Veranschlagt	4.726.000 €	Noch zu decken	1.001.000 €

Die Gesamtbaukosten einschließlich Einrichtung (ohne Anmietkosten des Ausweichquartiers) belaufen sich auf 4,677 Mio. €. Darin enthalten sind zuwendungsfähige Kosten in Höhe von rund 1,757 Mio. €. Diese werden im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt mit 60 % bezuschusst. Die nicht zuwendungsfähigen Baukosten in Höhe von 2,92 Mio. € sowie die Kosten der Anmietung des Ausweichquartiers in Höhe von 1,05 Mio. € sind von der Stadt zusätzlich als 100%iger Eigenanteil zu erbringen. Der städtische Anteil an den Gesamtkosten (inkl. Anmietkosten) beträgt voraussichtlich insgesamt rd. 4,313 Mio. € brutto. Die Deckungsmittel entsprechend den Beschlusanträgen Nr. 3.1 und 3.2 werden im Rahmen der Zuständigkeit der Verwaltung umgesetzt.

Beteiligte Stellen

Referat WFB
Referat SJG

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Ausführliche Begründung
- Anlage 2 Kostenberechnung
- Anlage 3 Westansicht vorher/nachher
- Anlage 4 Planungunterlagen (Lageplan, Grundrisse, Baubeschreibung)
- Anlage 5 Energetisches Datenblatt
- Anlage 6 Flächenberechnungen

Ausführliche Begründung

1. Allgemeines

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ soll die Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße 49 saniert, erweitert und den städtischen Betreuungsstandards entsprechend umgebaut werden. Das Gebäude liegt zentral in der sogenannten Rotwegsiedlung, die in den 30er Jahren als städtebauliches Gesamtensemble und ältester Teil von Rot entstanden ist. Das Gebäude wird seit seiner Errichtung 1954 als Tageseinrichtung genutzt. 1983 erfolgte der Umbau des Gebäudes, so dass zuletzt insgesamt 97 Kinder betreut werden konnten.

Das Gebäude entspricht insgesamt nicht mehr den gültigen Vorschriften und Richtlinien, die heute an eine Tageseinrichtung für Kinder gestellt werden. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen müssen vollständig erneuert werden. Gleiches gilt für Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz. Das Raumangebot in dem als Zweispänner mit langem Mittelflur angelegten Gebäude ist beengt und dunkel. Der Grundstückszuschnitt lässt allerdings keine grundsätzlich andere Gebäudeform zu. Das Bestandsgebäude wird deshalb in Richtung Osten um einen nicht unterkellerten 23 m langen Neubau erweitert, wobei das Untergeschoss im bisherigen Umfang verbleibt. Das Obergeschoss wird erneuert und erhält eine geneigte Dachkonstruktion. Der bestehende Innenflur wird an mehreren Stellen zu Gunsten einer natürlichen Belichtung ausgeweitet. Die Bäume auf dem Grundstück werden weitestgehend erhalten. Von den 34 Bestandsbäumen werden 26 Bäume erhalten. 6 Bäume werden neu gepflanzt.

Die wieder anzulegenden Spielflächen für die Kinder westlich und östlich des Gebäudes haben eine nutzbare Fläche von 1.610 m². Der bisher bereits nördlich angrenzende Spielbereich mit 1.215 m² nutzbarer Spielfläche, der derzeit für das Ausweichquartier verwendet wird, wird durch die im Brandschutzkonzept enthaltene Fluchttreppenanlage angebunden, so dass nach Rückbau des Ausweichquartiers auch dieser Bereich wieder zum Spielen zur Verfügung steht. Aus Kostengründen wird hier jedoch auf weitere Spielgeräte und Möblierung verzichtet und zum bereits gebauten Spielturnm lediglich eine Spielwiese angelegt.

2. Betreuungsplätze

IST (Altbestand)			SOLL				
Gruppen	Betriebsform	Plätze	Gruppen	Betriebsform	Plätze		
Gruppe 1	GT	(3 - 6 J.)	20	Gruppe 1 neu	GT	(0 - 3 J.)	10
Gruppe 2	Hort	(6 - 14 J.)	20	Gruppe 2 neu	GT	(0 - 3 J.)	10
Gruppe 3	Hort	(6 - 14 J.)	20	Gruppe 3 neu	GT	(0 - 3 J.)	10
Gruppe 4	GT	(1,5 - 6 J.)	18	Gruppe 4	GT	(1,5 - 6 J.)	18
Gruppe 5	VÖ	(2 - 6 J.)	19	Gruppe 5	GT	(3 - 6 J.)	20
				Gruppe 6	GT	(3 - 6 J.)	20
				Gruppe 7	GT	(3 - 10 J.)	22
				Gruppe 8	GT	(3 - 10 J.)	22
gesamt			97	gesamt			132

3. Termine

Die Baugenehmigung liegt seit Januar 2013 vor. Die im Projektbeschluss GR Drs 955/2010 zugrunde gelegte Terminkette mit einem Baustart im Frühjahr 2012 konnte aufgrund einer nicht genehmigungsfähigen Brandschutzplanung und wegen Nachbareinwendungen, die insgesamt bereits zu einer Verzögerung von 9 Monaten geführt haben, nicht eingehalten werden.

Die Baumaßnahme soll nun wie folgt durchgeführt werden:

Ausschreibung: September 2013 mit anschließendem Baubeginn

Bauzeit ohne Außenanlagen: 15 Monate

Inbetriebnahme: Ende 2014

Außenanlagen: Frühjahr 2015

4. Kosten

Parallel zum Baugenehmigungsverfahren für die Tageseinrichtung lief die Baugenehmigung und die Ausschreibung für das Ausweichquartier für die 5 Kindergartengruppen. Da ein Umzug der Einrichtung lediglich in längeren Ferien vorgenommen werden kann und die Ausschreibung des Ausweichquartiers erfolgt war, wurden die 5 bestehenden Gruppen im August 2012 in das Ausweichquartier umgezogen. Aufgrund des späteren Baubeginns verlängert sich die Standzeit des Ausweichquartiers entsprechend, so dass anstatt den ursprünglich veranschlagten 0,498 Mio. € voraussichtlich 1,015 Mio. € Anmietkosten bis zum Rückzug der Gruppen in den Neubau anfallen werden.

Die Baukosten betragen 2.250 €/m² BGF. Auf die Gruppen der TfK umgerechnet betragen die Baukosten einschließlich Möblierung 584.625 €/Gruppe. In den Baukosten enthalten sind die fest eingebauten Ausstattungsgegenstände im Gebäude, die Kucheneinrichtung (Verteilerküche), die Möblierung der Tageseinrichtung sowie der Außenbereich inklusive der Spielgeräte. Die Gesamtkostensteigerung in Höhe von 1,001 Mio. € gegenüber dem Projektbeschluss setzt sich zusammen aus Kostensteigerungen im Bereich der Anmietung des Ausweichquartiers in Höhe von 0,552 Mio. € und Baukostensteigerungen in Höhe von 0,449 Mio. €.

Diese sind im Wesentlichen auf allgemeine Baupreissteigerungen, die Einführung des Eurokodex in Bezug auf die Standfestigkeit von Anlagen, erhöhte Brandschutzmaßnahmen und zusätzlich notwendige Planungsleistungen aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Brandschutzplanung zurück zu führen, wie mit mündlichem Bericht in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik am 19. und 21. März 2013 ausgeführt. In den Baukostensteigerungen enthalten sind auch die Mehrkosten für die Einrichtung, wie im Sachstandsbericht Kindertagesbetreuung in Stuttgart 2012 (GRDRs 672/2012) ausgeführt.

In den Mehrkosten ebenfalls enthalten sind zusätzliche Kosten in Höhe von 0,038 Mio. € für die Ausstattung der Tageseinrichtung mit LED-Leuchten. Die Vergleichsberechnung des beauftragten Ingenieurbüros für Elektrotechnik Werner Schwarz GmbH, Stuttgart, ergab eine Amortisationszeit von rund 4,5 Jahren.

Auf den zusätzlichen Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 0,038 Mio. € kann nach nochmaliger Abstimmung mit den Nutzern und den Planern verzichtet werden. Durch den Einsatz moderner Küchengeräte mit integrierter Abluft ist eine Abluft über Dach nicht erforderlich. Infolgedessen ist auch keine Abhängung der Decke erforderlich und somit eine lichte Raumhöhe von 2,65 m erreichbar. Die Aufbereitungsküche wird mit einer üblichen Ablufthaube versehen und kann zusätzlich natürlich be- und entlüftet werden.

Die zusätzlich entstanden Mehrkosten aufgrund der nicht genehmigungsfähigen Brandschutzplanung konnten noch nicht abschließend mit den Planern geklärt werden. Die Verwaltung wird hierzu Schadenersatz geltend machen und diesen gegebenenfalls gerichtlich überprüfen lassen.

5. Finanzierung

Die Gesamtkosten betragen 5,727 Mio. € und wurden von einem unabhängigen Projektsteuerer, der CPM GmbH Gesellschaft für Projektmanagement, Sindelfingen, bestätigt. Sie gliedern sich wie folgt:

Teilbereich	Kosten	Zuwendungsfähige Kosten	Zuschuss Bund/Land
Modernisierung Altbau inkl. Außenanlagen	2.928.000 €	1.757.000 €	1.054.000 €
Ausweichquartier	155.000 €		
Neubau	1.339.000 €		360.000 €
Ausstattung	225.000 €		
Umzug	30.000 €		
Anmietung	1.050.000 €		
Summe	5.727.000 €	1.757.000 €	1.414.000 €

Zuwendungsfähige Kosten, Anteil Stadt 40 %	703.000 €
Zuwendungsfähige Kosten, Anteil Bund/Land 60 %	1.054.000 €
Zuschuss Kleinkindbetreuung Bund (30 Plätze)	360.000 €
Anteil Stadt insgesamt inkl. Mietkosten	4.313.000 €

Die Baukosten für die Modernisierung des Altbaus inkl. Außenanlagen in Höhe von 2,928 Mio. € sind grundsätzlich mit 60 % zuwendungsfähig (1,757 Mio. €) und werden mit 60 % von Bund und Land im Rahmen des Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ bezuschusst (1,054 Mio. €). Für die im Rahmen der Stadterneuerungsprogramme nicht zuwendungsfähigen Kleinkindbetreuungsplätze, die im Neubau untergebracht sind (30 zusätzliche Kleinkindbetreuungsplätze) hat das Jugendamt einen Antrag zum Bundesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ in Höhe von 360.000 € gestellt.

Bislang bereitgestellt sind entsprechend Projektbeschluss (GRDRs 955/2010) 4,726 Mio. €. Die Mehrkosten des Gesamtaufwandes in Höhe von 1,001 Mio. € werden wie folgt finanziert:

Die zusätzlichen Anmietkosten in Höhe von 0,552 Mio. € werden im Ergebnishaushalt THH 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartiere Kita, Anmietkosten finanziert und für den Vollzug auf Anmietkosten (Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309600) umgesetzt.

Die Finanzierung der zusätzlichen Baukosten erfolgt mittels einer überplanmäßigen Auszahlung von 0,449 Mio. € im Haushaltsjahr 2013 bei Projektnummer 7.613016 - Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-, Auszahlungsgruppe 7871 Modernisierung städtische Gebäude.

Die Deckung erfolgt im Ergebnishaushalt, THH 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651, Sachkonto 42910910, Kostenstelle 51009910, Kita-Betriebskosten-pauschale 2010/2011 in gleicher Höhe.

6. Folgekosten/Personal

Fogelasten:

Personalkosten Jugendamt für 3 zusätzliche Gruppen	703.729 €
Betriebskosten (Ämter 23 und 51)	178.694 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	88.000 €
Abschreibung (10 % der Ausstattungskosten)	12.000 €
<u>Verzinsung des Anlagekapitals</u>	<u>121.000 €</u>
jährliche zusätzliche Fogelasten	1.103.423 €
<u>jährliche zusätzliche Folgeeinnahmen</u>	<u>59.280 €</u>
zusätzliche jährliche Fogelasten	1.044.143 €

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Personal- und Sachkosten des Jugendamts und den Betriebskosten des Amtes für Liegenschaften und Wohnen ein Mehrbedarf in Höhe von insgesamt 743.323 €. Dieser wird im Rahmen des nächsten Sachstandsberichts zur Deckung aus der Kita-Ausbaupauschale vorgesehen.

Personal:

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden zum momentanen Personalbestand (5 Gruppen) zusätzlich 13,27 Stellen für 3 Gruppen benötigt, die Jahreskosten in Höhe von 703.729 € verursachen. Zum Stellenplanverfahren 2014/2015 werden 13,27 Stellen (davon 6,21 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 5,47 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 1,2 Stellen in S 3 und 0,39 Stelle in Entgeltgruppe E 2u) mit Jahreskosten in Höhe von 703.729 € gemeldet.