

Stuttgart, 08.12.2022

Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Regenpfeiferweg 28 in Stuttgart-Mühlhausen

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	09.12.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	13.12.2022
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	14.12.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Regenpfeiferweg 28 in Stuttgart-Mühlhausen

nach den Plänen des Architekten
Günter Hermann Architekten (Anlage 4) vom 23.09.2022

der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 07.10.2022

und dem durch Günter Hermann Architekten erstellten
und durch das Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 28.10.2022

mit einem Kostenstand 10/2022 in Höhe von brutto 7.000.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreientwicklung 130.000 EUR

daraus resultierenden **voraussichtlichen
Gesamtkosten bei Fertigstellung** in Höhe von brutto **7.130.000 EUR**

wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Photovoltaikanlage (inkl. Neben-
kosten) in Höhe von 80.000 EUR, die Außenanlagen in Höhe von 390.000 EUR
(inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 175.000 EUR.

2. Die voraussichtlichen Auszahlungen entsprechend Kostenanschlag vom 28.10.2022 in Höhe von 7.000.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233246 Kita Mühlhausen, Regenpfeiferweg 28, Neubau wie in den finanziellen Auswirkungen dargestellt, gedeckt.
3. Die Auszahlungen für den Rückbau des bestehenden Kitabetriebs Regenpfeiferweg 28 in Höhe von 200.000 EUR sind im Haushaltsjahr 2022 im Teilfinanzhaushalt 610 Amt für Stadtplanung und Wohnen beim dem Projekt Nr. 7.613028 Sanierung Mühlhausen 3- Neugereut-AuszGr 7873 Sonstige Baumaßnahmen gedeckt.
4. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 578.831 EUR wird zugestimmt. Mittel zur Deckung der Personal- und Sachaufwendungen (ohne Abschreibung und kalkulatorische Verzinsung) sind in ausreichender Höhe bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2022/2023, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in Städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend umgesetzt.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 6,65 Stellen benötigt (davon 3,1189 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 2,0747 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,2 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,2564 Stellen in Entgeltgruppe E3).

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 6,65 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 entschieden.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 314/2021) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

06.07.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik
14.07.2021 durch den Verwaltungsausschuss
23.07.2021 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
28.07.2021 durch den Gemeinderat

gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Mühlhausen wurde am 29.06.2021 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Dezember 2022** können die Bauarbeiten im **Januar 2023** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist **Ende 2024** geplant.

Beschlusslage

Mit Vorprojektbeschluss (GRDrs 314/2021) wurden Gesamtkosten von 5,810 Mio. EUR beschlossen:

Davon entfielen auf	
konsumtive Planungsmittel im Teilergebnishaushalt 230	30.000 EUR
investive Planungsmittel beim Projekt 7.233246 aus den DHH 2018/2019 + 2020/2021	410.000 EUR
<u>Mittelanmeldung zum DHH 2022/2023</u>	<u>5.370.000 EUR</u>
Gesamtkosten	5.810.000 EUR

Gemäß der Mitteilungsvorlage mit Haushaltsrelevanz GRDrs 661/2021 zum Kita-Aus- und -Umbau und der Erhöhung der Ausstattungspauschale wurde zum DHH 2022/2023 der höhere zusätzliche Mittelbedarf von insgesamt 5.425.000 EUR angemeldet und bereitgestellt. Die Gesamtkosten haben sich auf 5.865.000 EUR erhöht.

Finanzielle Auswirkungen

Beim Neubau der Tageseinrichtung für Kinder im Regenpfeiferweg 28 belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung auf 7.130.000 EUR brutto (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen).

Hiervon stehen im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt im Amtsbereichs 2307030 - Immobilienverwaltung und beim Projekt 7.233246 Kita Mühlhausen, Regenpfeiferweg 28; Neubau insgesamt Mittel in Höhe von insgesamt 5.865.000 EUR zur Verfügung.

Seit der letzten Beschlussfassung vom 28.07.2021 mit GRDrs 314/2021 und GRDrs 661/2021 sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 1.135 Mio. EUR eingetreten. 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. Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 130.000 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.

Die Auszahlungen einschließlich aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 7.000.000 EUR brutto 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	490.000 EUR
2023	2.930.000 EUR
2024	2.825.000 EUR
2025	550.000 EUR

Einrichtung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	
2024	175.000 EUR

Finanzierungsmittel für die Maßnahme 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 zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 1.135.000 EUR begründen sich wie folgt:

- a) **Steigerung allgemeiner Baukostenindex seit Vorprojektbeschluss**
251.000 EUR
- b) **Steigerung Kosten Holzbauarbeiten**, 300.000 EUR – zusätzliche Auswirkung auf die Baukosten des Holzgebäudes durch die aktuell erhöhte Nachfrage nach Bauholz.
- c) **Steigerung der Kosten in anderen Gewerken** 454.000 EUR – Auswirkungen auf die Baukosten durch gestiegene Materialpreise

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

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzliche Kosten für den Rückbau des bestehenden Kitabetriebes Regenpfeiferweg 28 an. Der Kosten in Höhe von 200.000 EUR werden im Haushaltsjahr 2022 Teilfinanzhaushalt 610 Amt für Stadtplanung und Wohnen beim Projekt Nr. 7.613028 Sanierung Mühlhausen 3 -Neugereut-, Ausz.Gr 7873 Sonstige Baumaßnahmen gedeckt. Die Rückbaukosten sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" zuwendungsfähig und werden zu 60% von Bund und Land bezuschusst.

Auf die Folgelastenberechnung (Anlage 7) wird verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, SWU, AKR und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Berechnung Flächen und Rauminhalt
- 4: Pläne
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt
- 7: Folgelastenberechnung

Ausführliche Begründung:

Allgemein

Der statistische Versorgungsgrad im Stadtbezirk Mühlhausen bei den unter 3-jährigen lag im Jahr 2019 bei 36 %, anzustreben ist laut Wartelistenabgleich mehr als 42 %.

Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen, dazu gehört auch der Neubau des Regenpfeiferwegs sowie weiterer Maßnahmen im Zuge der Nachverdichtung steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 42 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Mühlhausen bei rund 44 %.

Die Außenanlagen und die Einrichtung werden entsprechend den Anforderungen neu geplant und hergestellt bzw. beschafft.

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 314/2021) beschlossenen Raumprogramm.

Standort / Gebäude

Im Bestandsgebäude Regenpfeiferweg 28 werden durch den städtischen Betriebsträger zwei Gruppen im Alter von ein bis sechs Jahren betreut. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt, ist nach Grundstücksuntersuchungen nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar.

Daraufhin soll eine neue 4-gruppige Tageseinrichtung für 55 Kinder von 0-6 Jahren entstehen. Neben den eigentlichen Gruppenräumen sind Schlaf- und Personalräume vorgesehen, ebenso Sanitärbereiche mit verschiedenen Anforderungen und eine Küche (Aufbereitungsküche) zur Versorgung im Ganztagesbetrieb.

Die Baugenehmigung hierfür wurde am 18.05.2022 erteilt.

Interimsgebäude

Das Interimsquartier für die bestehende Tageseinrichtung Regenpfeiferweg 28 wird die bestehende Tageseinrichtung im Graugansweg 4 sein. Der Umzug der Einrichtung erfolgte direkt vor Beginn der Abbrucharbeiten am Bestandsbau.

Baumbilanz

Es war notwendig für den Neubau 21 Bestandsbäume zu fällen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen von 5 neuen Bäumen vorgesehen. Durch die beengte Situation auf dem Grundstück sind weitere Ersatzpflanzungen nicht möglich. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung.

Dach- und Fassadenbegrünung

Auf dem Dach des ersten Obergeschosses sowie in Teilen der Dachterrasse ist eine Dachbegrünung geplant.

In Teilbereichen der Westfassade ist eine Fassadenbegrünung über Rankpflanzen vorgesehen. Als Unterkonstruktion dienen Edelstahlseile, die zwischen die auskragenden Dachscheiben gespannt werden.

Dadurch sind 35 % der Gebäudehülle begrünt (Vorgabe aus GRDRs 1493/2019 sind 30 %)

Vorbeugender Brandschutz

Aus allen Aufenthaltsräumen und den übrigen Räumen ist die Entfluchtung gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept möglich.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

Energiekonzept

Der Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 45 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um 55 % bis 85 %. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDRs 1493/2019) werden eingehalten.

Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant, lediglich im Untergeschoss werden Heizkörper angebracht. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale elektrische Durchlauferhitzer vorgesehen. Für den Küchenbereich ist ein Belüftungsgerät mit einer Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl größer/gleich 0,75) vorgesehen. Durch Fensterfalzöffnungen gelangt Außenluft in Büro-, Umkleide-, Gruppen- sowie Schlafräume und strömt dann über in Lager, WCs, Sanitär- und Wickelbereiche. Dezentrale Ventilatoren saugen in diesen Räumen die Abluft ab und blasen über das Dach die Fortluft ins Freie.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden, Nachtlüftung) eingerichtet. Die freie Nachtlüftung ist über Fensterklappen in der Fassade und WC-Abluftventilatoren gewährleistet.

Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird gemäß der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart geplant.

Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Eine größtmögliche Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante zu Dachbegrü-
nungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern, ausgeführt.

Sie wird mit einer Größe von 28 kWp ausgelegt (84 PV-Module in Ost-West Ausrichtung). Ein Platz für einen Batteriespeicher wird vorgehalten.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 6).

Die Wärmeerzeugung für den Neubau erfolgt über Fernwärme. Mit der zukünftig angestrebten Umstellung der Fernwärme auf klimaneutrale Energieträger wird für das Gebäude Klimaneutralität erreicht.

Trotz größtmöglicher PV-Anlage auf dem Dach und effizienter Ausstattung wird der Plusenergiestandard nicht erreicht. Dafür sind hauptsächlich folgende Punkte verantwortlich:

- Ein Teil des Dachs steht aufgrund der begehbaren Dachterrasse nicht für eine PV-Anlage zur Verfügung.

- Im Vergleich zu einer Wärmepumpenheizung erfordert ein Fernwärmeanschluss einen höheren Endenergiebezug.

Investitionskosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 28.10.2022
ergab Gesamtkosten von 7.000.000 EUR (ohne Abbruch)

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau brutto	6.435.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	390.000 EUR
Summe Ausstattung brutto	175.000 EUR

zzgl. Prognose für Baupreientwicklung brutto	130.000 EUR
--	-------------

voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung	7.130.000 EUR
--	---------------

Die im Kostenanschlag vom 28.10.2022 ermittelten Gesamtkosten (ohne Abbruch) beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 60% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Wirtschaftlichkeit der Maßnahme bezogen auf die Investitionskosten

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.547 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	863 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	1.032 EUR
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	5.438 EUR

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen, mittleren und vertretbaren Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Dezember 2022** können die Bauarbeiten im **Januar 2023** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist **Ende 2024** geplant.

Auswirkungen auf den Stellplan und Folgekosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 6,65 Stellen benötigt (davon 3,1189 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 2,0747 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 1,2 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,2564 Stellen in Entgeltgruppe E3).

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 6,65 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 entschieden.

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 578.831 EUR wird zugestimmt. Mittel für Personal- und Sachaufwendungen (ohne Abschreibung und kalkulatorische Verzinsung) sind in ausreichender Höhe bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2022/2023, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510- Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in Städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend umgesetzt.