

Stuttgart, 18.10.2016

**Tageseinrichtung für Kinder Torgauer Straße 17  
in Stuttgart-Weilimdorf**

**Baubeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	28.10.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	08.11.2016
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	09.11.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	10.11.2016

**Beschlußantrag:**

1. Dem Neubau der Tagesstätte für Kinder Torgauer Straße 17 in Stuttgart-Weilimdorf mit vier Gruppen nach den Plänen des

Architekturbüros Diana Schaugg,  
Stuttgart (Anlage 4) vom 29.06.2016  
der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 29.06.2016  
und dem durch das Hochbauamt geprüften  
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 06.09.2016  
mit aktuellen Gesamtkosten  
in Höhe von 3.685.000 €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 265.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 98.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.685.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233315

bis 2016	- Bau -	550.000 €
2017	- Bau -	2.237.000 €
2018	- Bau -	650.000 €

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233315.600

2018	- Einrichtung Fachamt -	98.000 €
------	-------------------------	----------

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem obengenannten Projekt wie folgt gedeckt:  
Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2016	80.000 €
2017	45.000 €
2018	25.000 €

Der Gesamtaufwand beträgt 3.685.000 €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2014/15 AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen 3.349.000 €, sowie im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 70.000 € finanziert. Die restlichen 266.000 € werden aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2020 finanziert (vgl. 7. Kita-Sachstandsbericht, GRDRs 658/2016). Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233315 Kita Weilimdorf, Torgauer Straße 17 umgesetzt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 627.112 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2014/2015, 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 in die Ämterbudgets umgesetzt.

#### 4. Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 7,0364 Stellen benötigt. Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 360.444 €.

Bei einer vorzeitigen Inbetriebnahme des Neubaus bereits im Jahr 2017 wird das Jugendamt ermächtigt, im Vorgriff auf den Stellenplan 2018/2019 Personal im Umfang von 7,0364 Stellen zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2018/2019 entschieden.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 174/2014) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

06.05.2014 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

07.05.2014 durch den Verwaltungsausschuss

09.05.2014 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

gefasst. Auf einen Projektbeschluss wurde gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) verzichtet.

Der Bezirksbeirat Weilimdorf wurde am 09.04.2014 sowie am 20.04.2016 über die Maßnahme informiert.

**Termine**

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im November 2016 können die Bauarbeiten im Januar 2017 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 17-monatiger Bauzeit im Mai 2018 geplant.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.685.000 €	Laufende Aufwendungen	627.112 €
Objektbezogene Einnahmen	248.000 €	Laufende Erträge	35.100 €
Von der Stadt zu tragen	3437.000 €	Folgelasten	592.012 €
<b>Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung</b>			
Veranschlagt	3.685.000 €	Noch zu veranschlagen	0 €

**Beteiligte Stellen**

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

## **Vorliegende Anträge/Anfragen**

---

## **Erledigte Anträge/Anfragen**

---

Dirk Thürna  
Bürgermeister

## **Anlagen**

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Baubeschreibung
6. Energetisches Datenblatt

## **Ausführliche Begründung:**

### **Allgemein**

Infolge des hohen Sanierungsbedarfs und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten soll das Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Gegenüber der alten Einrichtung mit 2 Gruppen und 53 Plätzen werden zukünftig Betreuungsplätze für 60 Kinder in 4 Gruppen zur Verfügung stehen, davon 2 Gruppen für Kinder für 0- bis 3-Jährige mit je 10 Plätzen und 2 Gruppen für 3- bis 6-Jährige mit je 20 Plätzen.

Der Versorgungsgrad bei Kleinkindplätzen war zum Dezember 2015 mit 28 % unzureichend. Die Erweiterung der Einrichtung ist notwendig, um den angestrebten Versorgungs-Richtwert für u3-Plätze von 45 % bis 50 % für den Bezirk Weilimdorf zu erreichen. Die Kita Torgauer Straße sichert zudem das langfristige Platzangebot, wenn die befristeten Fertigbauten in der Solitudestraße und der Hohenfriedberger Straße abgebaut sein werden.

Der zweigeschossige Neubau muss aus baurechtlichen Gründen entlang der Torgauer Straße errichtet werden. Bei der Planung wurde darauf geachtet, den

Baumbestand soweit als möglich zu erhalten - siehe auch Kapitel Baumbilanz.

Die Außenanlagen werden an die neue Nutzung angepasst.

### **Ausweichquartier**

Die bestehende Einrichtung wird während der Bauzeit in einem Interimsquartier untergebracht werden. Das Quartier in Containerbauweise wird in der Kimmichstraße auf dem Bolzplatz neben der Lindenbachhalle errichtet und voraussichtlich ab November 2016 zur Verfügung stehen.

### **Raumprogramm**

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDrs 174/2014) beschlossenen Raumprogramm.

### **Baurecht**

Die Planung erfolgte auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans. Die Baugenehmigung wurde am 17.05.2016 erteilt.

### **Baumbilanz**

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen 5 Bäume gerodet werden, da diese sich im Bereich des Neubaugebäudes befinden oder ein Erhalt durch den Baugrubenaushub nicht möglich ist. Der Baumbestand wird durch 5 Baumneupflanzungen ergänzt.

## **Baubeschreibung**

siehe Anlage Nr. 5

## **Barrierefreies Bauen**

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

## **Energiekonzept**

Die in Massivbauweise geplante Tragkonstruktion der Kita Torgauer Straße 17 wird mit gut wärmedämmten Holzständer-Außenwänden versehen. Der vollgedämmte Balkenzwischenraum beträgt 200 mm. Die Fenster werden mit Ausnahme der Türen mit 3-fach-Verglasung versehen und die extensiv begrünten Flachdachflächen mit einem hoch gedämmten Warmdachaufbau (ca. 280 mm) ausgeführt. Die Unterschreitung der Anforderungen nach der EnEV 2014 beträgt bei den opaken Bauteilen 63 % und bei den transparenten Bauteilen 48 %.

Es ist geplant das Gebäude mit einem Kombigerät bestehend aus einem Gas-Brennwert-kessel und einer Gas betriebenen KWK-Einheit (Stirlingmotor) zu beheizen. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über einen Pufferspeicher durch eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Lediglich die innen liegenden Räume sollen eine Abluftanlage, die Küche eine Zu-/Abluftanlage mit WRG (ca. 400 m<sup>3</sup>/h) zur Belüftung erhalten. Bei den übrigen Räumen erfolgt der Luftaustausch über die Fensterlüftung.

Primärenergetisch werden die Anforderungen der EnEV 2014 mit dem oben beschriebenen Konzept um 32 % unterschritten.

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

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

## **Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 06.09.2016

ergab Gesamtkosten von 3.685.000 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau	3.587.000 €
Summe Ausstattung	98.000 €

---

Gesamtkosten

3.685.000 €

Die im Kostenanschlag vom 06.09.2016 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.587.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 60 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.



An dieser Stelle muss auch auf ein Kostenrisiko beim Abbruch der Bausubstanz aus den 60er-Jahren hingewiesen werden. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Schadstoffanalyse vorgenommen. Entsprechend deren Befund wurde ein entsprechender Kostenansatz für die Beseitigung von Problemstoffen berücksichtigt, nicht jedoch für eventuell im Nachhinein zusätzlich festgestellte Belastungen.

### **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.375 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NGF)	840 m <sup>2</sup>

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	563 €
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.931 €

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen und sind der Marktsituation geschuldet.

### **Fördermittel**

Für die Maßnahme wurden Bundesfördermittel in Höhe von 248.000 € in Aussicht gestellt.

### **Termine**

Voraussichtlich Mitte November 2016 kann die bestehende Einrichtung das fertiggestellte Ausweichquartier in der Kimmichstraße beziehen. Anschließend wird der bereits im Vorprojektbeschluss festgelegte Abbruch des Bestandsgebäudes durchgeführt.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im November 2016 können die Bauarbeiten im Januar 2017 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 17-mona-tiger Bauzeit im Mai 2018 geplant.

### **Zusätzliche Personalkosten**

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 7,0364 Stellen benötigt (2.9032 Stellen in S 8 / 0,1259 Stellen in S 8 Springkraft / 2,4355 Stellen in S 6 / 1,2 Stellen in S 3 / 0,3718 Stellen in EG 3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 360.444 €.

Bei einer vorzeitigen Inbetriebnahme des Neubaus bereits im Jahr 2017 wird das Jugendamt ermächtigt, im Vorgriff auf den Stellenplan 2018/2019 Personal im Umfang von 7,0364 Stellen zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2018/2019 entschieden.

## Folgelasten

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	416.444 €
Betriebskosten jährlich (23)	29.668 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	72.000 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	10.000 €
Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)	99.000 €
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	627.112 €
Jährliche Folgeeinnahmen	35.100 €
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	592.012 €

Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2014/2015, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

Ab Inbetriebnahme der Einrichtung sind die Budgets der Ämter entsprechend anzupassen.

## Finanzierung

Der Gesamtaufwand beträgt 3.685.000 €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2014/15 AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen 3.349.000 €, sowie im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 70.000 € finanziert. Die restlichen 266.000 € werden aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2020 finanziert (vgl. 7. Kita-Sachstandsbericht, GRDRs 658/2016). Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233315 Kita Weilimdorf, Torgauer Straße 17 umgesetzt.



581-2016 Anlage 2 Kostendeckblatt.pdf



581-2016 Anlage 3 Berechnungen.pdf



581-2016 Anlage 5 Baubeschreibung.pdf



581-2016 Anlage 6 Energ. Datenblatt.pdf



581-2016 Anlage 4 Pläne.pdf