

Stuttgart, 16.01.2015

Neubau Tageseinrichtung für Kinder Tiefenbachstraße 70 in Stuttgart-Rohracker

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	03.02.2015
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	06.02.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	11.02.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.02.2015

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen und 60 Plätzen in der Tiefenbachstraße 70 in Stuttgart-Rohracker nach den Plänen des

Architekturbüros Gerd Vöhringer
Botnanger Straße. 9, 70193 Stuttgart

vom 10.10.2014

der Baubeschreibung

vom 10.10.2014

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag

vom 10.11.2014

mit voraussichtlichen Gesamtkosten

von 3.075.000,- €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 100.000,- €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.075.000,- € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233217

bis 2013	- Bau -	80.000,- €
2014	- Bau -	670.000,- €
2015	- Bau -	2.000.000,- €

2016 - Bau - 80.000,- €

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233217.600

2016 - Einrichtung Fachamt- 100.000,- €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem o. g. Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012	35.000,- €
2013	35.000,- €
2014	35.000,- €
2015	28.000,- €
2016	12.000,- €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.075.000 € wird beim Projekt „7.233217 Kita Rohracker, Tiefenbachstraße 70“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013“ (Projektnummer 7.519365.912) in Höhe von 2.756.000 € und aus der Pauschale „Ausbau Kita 2014/2015“ (Projektnummer 7.519365.914) in Höhe von 120.000 € gedeckt. Die weiteren Mehrkosten von 199.000 € werden durch Minderausgaben beim Projekt „Kita Weilimdorf, Ludwigshafener Straße 30“ (Projektnummer 7.233419) gedeckt.

3. Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 620.556 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskosten-pauschale 2012/2013, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung Mitte 2016 entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 1002/2012) Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Tiefenbachstraße 70 in Stuttgart-Rohracker, wurde am 24.04.2013 durch den Verwaltungsausschuss mit Gesamtkosten von 2.756.000,- € gefasst.

Auf einen Projektbeschluss wurde gemäß Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbauamt verzichtet.

Für die Interimsunterbringung der Tageseinrichtung für Kinder wurden Räume im Gemeindezentrum der katholischen Kirche in der Dürrbachstraße 81 in Stuttgart-Rohracker angemietet und umgebaut.

Die Einrichtung ist Anfang September 2014 dort eingezogen.

Der Abbruch des Bestandsgebäudes wurde anschließend begonnen und ist

zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Baugenehmigung für den Neubau wurde erteilt.

Termine

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung im Februar 2015 wird der Baubeginn Anfang März 2015 erfolgen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für April 2016 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.075.000,00 €	Laufende Aufwendungen	638.106,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	17.550,00 €
Von der Stadt zu tragen	3.075.000,00 €	Folgelasten	620.556,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	3.075.000,00 €	Noch zu veranschlagen	0,00 €

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

□-

Dirk Thürnau □ Bürgermeister

Anlagen

1: Ausführliche Begründung □ 2: Deckblatt Kostenermittlung □ 3: Planverkleinerungen □ 4: Energetisches Datenblatt □ 5: Baubeschreibung

Ausführliche Begründung

1. Allgemein

Aufgrund des Bedarfs an Betreuungsplätzen wird in Rohracker eine 4-gruppige Kindertagesstätte geplant, dies betrifft vor allem Plätze für Kleinkinder. Die bestehende 3-gruppige Kindertagesstätte aus dem Jahre 1971 erfüllt die Anforderungen für Kleinkinder nicht.

Im Neubau werden zwei Gruppen für 3 - 6 jährige Kinder mit je 20 Plätzen und zwei Gruppen für 0 - 3 jährige Kinder mit je 10 Plätzen hergestellt und damit 60 Betreuungsplätze geschaffen.

Es gibt keine wesentlichen Änderungen zu den Raumprogrammflächen des Vorprojektbeschlusses.

2. Standort und Gebäude

Standort

Das neue Gebäude mit zwei Nutzungsebenen wird im nordwestlichen Grundstücksteil parallel zur Tiefenbachstraße auf dem Grundstück erstellt. Städtebaulich präsentiert sich das Gebäude als kompaktes Volumen, das mit Satteldächern unterschiedlicher Neigung auf die Topographie, starke Hanglage, der Umgebung reagiert.

Baurecht

Die Baugenehmigung wurde am 05.02.2014 erteilt.

Gebäude

Der eingezogene Hauptzugang liegt mittig des Baukörpers und teilt das Gebäude in den Kinderbereich mit Gruppenräumen und den Bereich Funktionsräume und Mehrzweckraum.

Barrierefreies Bauen

Das Gebäude wird barrierefrei ausgeführt. Ein behindertengerechter Aufzug verbindet die beiden Ebenen.

Außenanlagen

Die nach Süden orientierte, großzügige Außenspielfläche mit ca. 1.880 m² bietet den Kindern eine Umgebung, die sie sich selbständig erschließen können. Das vorhandene Gelände und einzelne Spielbereiche/Geräte werden in die Neugestaltung mit übernommen.

Die Kindertagesstätte liegt auf einem mit Bäumen dicht eingewachsenen Grundstück.

Für die Erstellung des neuen Gebäudes mussten 3 Bäume gefällt werden. Als Ersatz für die gefällten Bäume werden im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen 4 neue Bäume gepflanzt.

3. Energiekonzept

Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (GRDRs 165/2010) werden eingehalten.

Primärenergetisch werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung mit der geplanten Konzeption um 48 % unterschritten.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Holzpellet-Heizanlage.

Die südlich orientierten Dachflächen sind für die Nachrüstung einer Photovoltaik-Anlage geeignet.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 10.11.2014 ergab Gesamtkosten von 3.075.000,00 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	2.975.000,00 €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>100.000,00 €</u>
Gesamtkosten	3.075.000,00 €

Die im Kostenanschlag vom 10.11.2014 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.075.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse der Gewerke Rohbau-, Holzbau- mit Gerüst- und Trockenbau-, Dachdeckungs-/Klempnerarbeiten, sowie Aufzugsanlagen, Elektroinstallation, Wärmeversorgungsanlagen und Sanitärinstallation. Es sind ca. 65 % aus den Kostengruppen 300 bis 400 submittiert.

Die Mehrkosten von 319.000 € gegenüber dem Vorprojektbeschluss GRDRs 1002/2012 resultieren aus folgenden Ursachen:

- erhöhte Submissionsergebnisse
- zusätzliche Maßnahmen auf Grund der topographischen Gegebenheiten einer starken Hanglage
- Erhöhung der Nebenkosten auf Grund HOAI 2013
- Steigerung Baupreisindex wegen geänderter Ausführungstermine.

5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI) 3.345 m³

Netto-Grundfläche (NGF) 790 m²

Die Flächen haben sich zum Vorprojektbeschluss (GRDrs 1002/2012, Anlage 2) nur unwesentlich verändert.

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 583 €
1 m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 2.471 €

Diese Kostenkennwerte liegen insgesamt leicht erhöht über den in der GRDrs 623/2013 dargelegten Werten für einen entsprechenden Neubau.

Vergleichswerte der GRDrs 623/2013 indexbereinigt:

1 m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 580 €
1 m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 2.268 €

6. Termine

Der Baubeginn des Neubaus ist im März 2015 vorgesehen. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich nach 14-monatiger Bauzeit Ende April 2016. Die Übergabe ist somit voraussichtlich Juni 2016 vorgesehen.

7. Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 8,0472 Stellen benötigt. Dieser Bedarf errechnet sich wie folgt:

Bewertung	Gesamtbedarf für	Tiefenbachstr. 70	Differenz
	Neubau	derzeit	Personalbedarf für
			GRDrs 777/2014
	2x 0-3 GTE	3x VÖ	
	2x 3-6 GTE		
S10	1,0000	1,0000	0,0000
S 8	5,5303	0,5431	4,9872
S 6	5,7259	4,6480	1,0779
S 3	1,2000	0,0000	1,2000
E 3	0,7821	0,0000	0,7821
Summe	14,2383	6,1911	8,0472
Kosten			416.793,93

Das Jugendamt wird ermächtigt 8,0472 Mitarbeiter/-innen (4,9872 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 1,0779 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 1,2 Stellen in Entgeltgruppe S 3 sowie 0,7821 Stellen in Entgeltgruppe E 3) ohne Blockierung von Planstellen mit Wirkung ab 01.09.2015 zu beschäftigen.

Über die erforderliche Stellenschaffung wird im Rahmen des Stellenverfahrens 2016/2017 entschieden.

8. Folgelasten

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	444.794 €
Betriebskosten jährlich (23)	41.312 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	60.000 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	10.000 €
<u>Verzinsung (5,5 % von ½ der Baukosten)</u>	<u>82.000 €</u>
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	638.106 €
<u>Jährliche Folgeeinnahmen</u>	<u>17.550 €</u>
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	620.556 €

Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2012/2013, 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.

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.075.000 € wird beim Projekt „7.233217 Kita Rohracker, Tiefenbachstraße 70“ ausgewiesen und ist gedeckt durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013“ (Projektnummer 7.519365.912) in Höhe von 2.756.000 €, sowie durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2014/2015“ (Projektnummer 7.519365.914) in Höhe von 120.000 € und durch Minderausgaben beim Projekt „Kita Weilimdorf, Ludwigshafener Straße 30“ (Projektnummer 7.233419) in Höhe von 199.000 €.



Anlage 5 Baubeschreibung.pdf Analge 2_Deckblatt Kostenanschlag.pdf ATTZ5710.pdf ATTFHXFX.pdf



ATT4KYS5.pdf