

Stuttgart, 01.10.2013

## Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Schießhausstraße 9/1 in Stuttgart-Plieningen

### Baubeschluss

### Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	11.10.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.10.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	16.10.2013

### Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit drei Gruppen und 40 Plätzen in der Schießhausstraße 9/1 in Stuttgart-Plieningen

- nach den Plänen des Architekturbüros Roth Architekten, Forststraße 146/1, 70193 Stuttgart vom 20.08.2013
- der Baubeschreibung vom 19.03.2013
- und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 03.09.2013
- mit voraussichtlichen Gesamtkosten von **2.012.000 EUR**

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von **75.000 EUR**.

2. Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe von 2.012.000,00 € wird beim Projekt 7.233216 „Kindertagesstätte Schießhausstraße“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen in Höhe von 1.732.000,00 € aus der Infrastrukturauschale für Neubaugebiete, Projekt 7.202100, Ausz.gruppe 7871 gedeckt.

Die Mehrkosten in Höhe von 280.000 € werden durch Minderausgaben beim Projekt "KITA Zuffenhausen, Hohlgrabenäcker" (Projektnummer 7.233202) mit einem Betrag von 185.000 € und aus nicht verbrauchten Mitteln der Kita-Ausbauschale 2010/2011 (Betriebskosten), Kostenstelle 51009910, Planungspauschale Kitas städt. Träger, Kontengruppe 42510, Sonstige

Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen mit einem Betrag von 95.000 € gedeckt.

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt  
Projekt-Nr. 7.233216

2012	- Bau -	12.000,- €
2013	- Bau -	90.000,- €
2014	- Bau -	1.180.000,- €
2015	- Bau -	550.000,- €
2016	- Bau -	10.000,- €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt  
Projekt-Nr. 7.233216.600

2015 - Einrichtung 75.000,- €  
-

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

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012	31.000,- €
2013	28.000,- €
2014	29.000,- €
2015	7.000,- €

3. Den jährlichen Aufwendungen von 820.968,00 € und den nach Saldierung mit den Erträgen von 59.280 € verbleibenden Folgekosten von 761.688,00 € wird zugestimmt. Die Mittel sind im Haushalt ab 2015 bereitzustellen.

Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibungen und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2012/2013, THH 510 – Jugendamt, Amtsbereich 5103651, Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend umgesetzt.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 507/2011) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Schießhausstraße 9/1 in Stuttgart-Plieningen wurde am

25.10.2011 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

26.10.2011 durch den Verwaltungsausschuss

28.10.2011 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 Plieningen wurde am 24.10.2011 über die Maßnahme informiert.

Das Projektbudget wurde im Vorprojektbeschluss (GRDrs 507/2011) mit Gesamtkosten von 1.732.000 € beschlossen. Die jetzt erfolgten Submissionen erbrachten aufgrund der derzeitigen Marktsituation ein überdurchschnittlich hohes Ergebnis. Im Vergleich zum Vorprojektbeschluss, besteht somit ein Mehrbedarf in Höhe von 280.000,00 €.

## Termine

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist der Baubeginn Mitte November 2013 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich nach 13-monatiger Bauzeit im Dezember 2014. Die Inbetriebnahme ist somit ca. im Januar/Februar 2015 vorgesehen.

## Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.012.000,00 €	Laufende Aufwendungen	820.968,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	59.280 €
Von der Stadt zu tragen	2.012.000,00 €	Folgelasten	761.688,00 €
<b>Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung</b>			
Veranschlagt	2.012.000,00 €	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: Baubeschreibung
- 4: Flächenermittlung
- 5: Planverkleinerungen
- 6: Energetisches Datenblatt

## **Ausführliche Begründung:**

### **1. Allgemein**

Durch mehrere Bebauungsplanänderungen und -aufstellungen ergibt sich in Plieningen ein gebündelter Mehrbedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Diese werden unter anderem am Standort Schießhausäcker realisiert. Die Aufsiedlung mit Wohnungsbau in diesem Gebiet hat bereits begonnen. Auf dem städtischen Gemeinbedarfsgrundstück (Flst. 3066/7) wird der Neubau für eine 3-gruppige Einrichtung mit reduziertem Raumprogramm entstehen.

Die derzeitige Aufsiedlung des Wohngebiets „Schießhausäcker“ (ca. 45 Wohneinheiten) sowie des Wohngebietes „Im Köpfert“ (ca. 55 Wohneinheiten) und der aktuelle Versorgungsmangel bzw. zusätzlicher Platzbedarf im Stadtbezirk Plieningen erfordern den Neubau der Kindertageseinrichtung.

Die neue Tageseinrichtung in der Schießhausstraße 9/1 wird Betreuungsplätze für insgesamt 40 Kinder, davon 20 Plätze für unter 3-jährige (2 Gruppen) und 20 Plätze für 3 bis 6-jährige (1 Gruppe) anbieten, die dort ganztags betreut werden können.

### **Prüfung Teilunterkellerung**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik, der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen und der Verwaltungsausschuss beschlossen die GRDRs 507/2011 mit der Maßgabe, dass das Hochbauamt prüft, ob durch eine Teilunterkellerung die Verlagerung des Technikraumes oder andere für die Kellernutzung unempfindlichen Räume möglich ist, um im Erdgeschoß mehr Platz zu schaffen, unter anderem für die Kinderwagenabstellplätze.

Die nun vorliegende Planung weist das vom Jugendamt vorgegebene Raumprogramm vollständig nach, mit Ausnahme eines Arbeits- und Medienraumes (15 qm). Die Realisierung dieses Raumes ist nur durch eine Teilunterkellerung mit Verlegung von Technik- und Abstellräumen ins Untergeschoss möglich.

Bei geschätzten Zusatzkosten von etwa 150.000,- €, wird dieser Planungsansatz wegen Unwirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt.

### **2. Gebäude**

#### **Standort**

Das unbebaute Grundstück befindet sich im Stadtteil Plieningen, Schießhausstraße 9/1.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein städtischer Spielplatz.

#### **Baurecht**

Die Planung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans.

Die Baugenehmigung wurde am 17.07.2013 erteilt.

## **Baubeschreibung**

Siehe Anlage Nr. 3

## **Barrierefreies Bauen**

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18024 erfüllt. Sämtliche Übergänge und Nutzräume innerhalb des Gebäudes sind barrierefrei zu erreichen.

## **3. Energiekonzept**

Die überwiegend in Massivbauweise geplante, thermische Gebäudehülle der Kita Schießhausstr. 9/1 wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. So erhält die Fassade eine Außendämmung von ca. 200 mm als Wärmedämm-Verbund-System. Die Fenster werden mit Ausnahmen der Türen mit 3-fach Verglasung versehen und die geneigten Dachflächen sind mit einer gedämmten Sparrenkonstruktion und hinterlüfteter Wellzementindeckung angedacht. Die Unterschreitung der Anforderungen nach der EnEV 09 beträgt bei den opaken Bauteilen 57 % und bei den transparenten Bauteilen 39 %.

Es ist geplant das Gebäude mit einer Holz-Pelletanlage zu beheizen. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über einen Pufferspeicher durch eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer.

Die innen liegenden Räume erhalten eine Abluftanlage, die Küche eine Zu- / Abluftanlage (ca. 400 m<sup>3</sup>/h) zur Belüftung erhalten. Bei allen übrigen Räumen erfolgt der Luftaustausch über die Fensterlüftung.

Die Dachflächen werden für die nachträgliche Nutzung einer Photovoltaikanlage vorbereitet.

Primärenergetisch werden die Anforderungen der EnEV 09 mit dem oben beschriebenen Konzept um 63 % unterschritten.

## **4. Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 03.09.2013  
ergab Gesamtkosten von 2.012.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	1.937.000,- €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>75.000,- €</u>
Gesamtkosten	2.012.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 03.09.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 1.937.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse der Gewerke Rohbau-,

Zimmermann- und Dachdeckungsarbeiten, Elektro-Installation, Wärmeversorgungsanlagen und Sanitärinstallation. Es sind somit ca. 60 % aus den Kostengruppen 300 bis 400 submittiert.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Grundstückes ergeben.

Am geplanten Standort gibt es keine Hinweise auf Bodenkontamination.

Sollten trotz der vorliegenden Untersuchungsergebnisse Kosten entstehen sind diese nicht in den Gesamtkosten enthalten.

## 5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.527 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NGF)	499 m <sup>2</sup>

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	531 EUR
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.691 EUR

Diese Kostenkennwerte liegen über den in der GRDRs 949/2005 dargelegten Werten für einen entsprechenden Neubau.

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	425 EUR
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.703 EUR

In die Kennwerte des Neubaus sind unter anderem die Maßnahmen für die gestiegenen gesetzlichen Vorgaben und die beschlossenen höheren städtischen Standards mit eingeflossen, die in den in der damaligen GRDRs 949/2005 verglichenen Gebäuden nicht enthalten waren.

## 6. Termine

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist der Baubeginn Mitte November 2013 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich nach 13-monatiger Bauzeit im Dezember 2014. Die Inbetriebnahme ist somit ca. im Januar/Februar 2015 vorgesehen.

## 7. Personalkosten

Für dieses Projekt werden bei Vergabe an den städtischen Träger und auf der Grundlage der bisherigen Gemeinderatsbeschlüsse zur KiTaVO (GRDRs 482/2011)

10,8124 Stellen benötigt.

Im Stellenplanverfahren 2014/2015 sollen 10,8124 (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 10 und 3,9416 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 4,1452 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 1,2 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,5256 Stellen in Entgeltgruppe EG 3) geschaffen werden. Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 ausführlich dargestellt.

## 8. Folgelasten

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	653.399,00 €
Betriebskosten, jährlich (23)	68.069,00 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	39.000,00 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	7.500,00 €
Verzinsung (5,5 % von ½ der Baukosten)	53.000,00 €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	820.968,00 €
jährliche Folgeeinnahmen	59.280,00 €
<b>Zusätzliche Folgelasten insgesamt</b>	<b>761.688,00 €</b>

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

## 9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe von 2.012.000,00 € wird beim Projekt 7.233216 „Kindertagesstätte Schießhausstraße“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen in Höhe von 1.732.000,00 € aus der Infrastrukturpauschale für Neubaugebiete, Projekt 7.202100, Ausz.gruppe 7871 gedeckt.

Die Mehrkosten in Höhe von 280.000 € werden durch Minderausgaben beim Projekt "KITA Zuffenhausen, Hohlgrabenäcker" (Projektnummer 7.233202) mit einem Betrag von 185.000 € und aus nicht verbrauchten Mitteln der Kita-Ausbaupauschale 2010/2011 (Betriebskosten), Kostenstelle 51009910, Planungspauschale Kitas städt. Träger, Kontengruppe 42510, Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen mit einem Betrag von 95.000 € gedeckt.