

Stuttgart, 15.11.2017

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße 11/13 in Stuttgart-Untertürkheim

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	24.11.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	28.11.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	29.11.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	30.11.2017

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Abbruch der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen in der Öztaler Straße 11 und 13 in Stuttgart-Untertürkheim und dem Neubau der Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen nach den Plänen der

Architekten (se)arch Freie Architekten BDA, Stuttgart (Anlage 2) vom 26.09.2017

der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 28.09.2017

und dem durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag (Anlage 4) vom 10.10.2017

mit voraussichtlichen Gesamtkosten für Abbruch und Neubau in Höhe von brutto 4.826.000 €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 240.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 150.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.826.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen

Projekt-Nr. 7.233324

bis	2017	- Bau -	607.000 €
	2018	- Bau -	2.745.000 €
	2019	- Bau -	1.089.000 €

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen

Projekt-Nr. 7.233324.600

	2018	- Einrichtung Fachamt -	75.000 €
	2019	- Einrichtung Fachamt -	75.000 €

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis	2017	70.000 €
	2018	85.000 €
	2019	80.000 €

Gesamtaufwand 4.826.000 €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.826.000 € wird beim Projekt „7.233324 Kita Öztaler Straße 11/13“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2010/2011“ (Projektnummer 7.519365.910) in Höhe von 80.000 € und aus der Pauschale „Ausbau Kita 2014/2015“ (Projektnummer 7.519365.914) in Höhe von 150.000 € gedeckt. Die restlichen 4.596.000 € werden aus der Pauschale „Ausbau Kita 2016/2017“ (Projektnummer 7.519365.916) finanziert. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233324 Kita Öztaler Straße 11/13 umgesetzt.

3. Folgelasten:

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 231.723 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kitabetriebskostenpauschale 2016/2017, 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 werden keine weiteren Stellenanteile benötigt.

5. Baumfällung

Der für die Ausführung der Baumaßnahmen notwendigen Fällung von einem Bestandsbaum (Nr. 9), gemäß Baumbilanzplan (Anlage 7) wird zugestimmt. Ebenfalls wird ggf. die Fällung der beiden Bestandsbäume (Nr.10+11), gemäß Baumbilanzplan (Anlage 7) notwendig. Der Fällung dieser beiden Bäume, wenn nötig, wird ebenfalls zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 200/2016) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

17.06.2016 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen
21.06.2016 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
22.06.2016 durch den Verwaltungsausschuss

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

Der Bezirksbeirat Untertürkheim wurde am 31.05.2016 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im November 2017 können die Bauarbeiten im Januar 2018 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im November 2019 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.826.000 €	Laufende Aufwendungen	231.723 €
Objektbezogene Einnahmen	---	Laufende Erträge	---
Von der Stadt zu tragen	4.826.000 €	Folgelasten	231.723 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	4.826.000 €	Noch zu veranschlagen	---

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Übersichtspläne
3. Baubeschreibung
4. Kostenblatt
5. Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
6. Freiflächengestaltungsplan
7. Baumbilanzplan
8. Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung:

Allgemein

Infolge des hohen Sanierungsbedarfs und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten sollen die beiden Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

In Zukunft sollen im Neubau sechs Gruppen mit insgesamt 90 Kindern im Ganztagesbetrieb untergebracht werden. Davon drei Gruppen mit Kindern von 0-3 Jahren mit je 10 Plätzen (30) und drei Gruppen von 3-6 Jahren mit je 20 Plätzen (60).

In Stuttgart-Untertürkheim besteht nach wie vor noch Bedarf an Kleinkindplätzen. Die Versorgung liegt im Jahr 2017 bei 23 %. Nach Umsetzung bereits beschlossener Plätze, zu dem u.a. das Vorhaben Öztaler Str. 11/13 gehört, steigt der Versorgungsgrad voraussichtlich auf 26 %. Bis zu einem erforderlichen Versorgungsgrad von ca. 39 % fehlen dann in Untertürkheim noch rund 60 Kleinkindplätze. Zudem besteht noch Bedarf an Ganztagesplätzen für 3- bis 6-Jährige.

Der Neubau orientiert sich straßenseitig an der bestehenden Bauflucht. Bei der Planung wurde darauf geachtet, den Baumbestand soweit als möglich zu erhalten - siehe auch Kapitel Baumbilanz.

Die Außenanlagen werden an die Nutzung angepasst. Der hintere Bereich der Außenanlagen mit Spielgeräten bleibt erhalten.

Ausweichquartier

Die bestehende Einrichtung wird während der Bauzeit in einem Interimsquartier untergebracht werden. Die bestehende Einrichtung in der Öztaler Straße 23 wird derzeit umgebaut und steht als Ausweichquartier voraussichtlich ab Dezember 2017 zur Verfügung.

Raumprogramm

Die Planung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 200/2016) beschlossenen Raumprogramm.

Baurecht

Die Planung erfolgte auf Grundlage der Ortsbausatzung 1935, Baustaffel 4. Die Baugenehmigung wird zum Jahresende 2017 erwartet.

Baumbilanz

Das Baugrundstück liegt nicht innerhalb der Baumschutzsatzung Zone 1 oder 2.

Der Baumbestand auf dem Baugrundstück beträgt momentan 11 Bäume mit Stammumfängen zwischen 70 und 260 cm. Für die Realisierung der Neubaumaßnahme muss zur Schaffung des Behinderten-Stellplatzes ein bereits geschädigter Berg-Ahorn mit Stammumfang 110 cm (Nr.9) vor Baubeginn in der Vegetationsruhe 2017/2018 gefällt werden. Hierfür werden 3 neue Bäume auf dem Baugrundstück gepflanzt. Die weiteren 10 Bäume sollen erhalten werden. Aufgrund des 2,5-geschossigen Neubaus und des schrägen Wuchses von zwei Roskastanien in Richtung Neubau ist der Erhalt der Bäume Nr.10+11 mit Stammumfang 150 und 160 cm aber problematisch. Mittels Rückschnitt der Kronen soll deren Erhalt aber ermöglicht werden. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Kronen doch zu ausladend sind bzw. mit dem 2. Geschoss des Neubaus „kollidieren“ und

daher ein fachgerechter Rückschnitt während der Baumaßnahme nicht möglich sein sollte, dann müssen die beiden Bäume gefällt werden. Baumersatz wird in diesem Fall aufgrund der sehr beengten Verhältnisse und den großen Bestandsbäumen im Freibereich nicht erfolgen.

Baubeschreibung

(siehe Anlage 3)

Barrierefreies Bauen

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

Energiekonzept

Der geplante Neubau ist in Massivbauweise aus Stahlbeton konzipiert. Die thermische Gebäudehülle der Kita Öztaler Straße 11/13 wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Anforderungen an die Gebäudehülle der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung werden bei den opaken Bauteilen um ca. 35 %, bei den transparenten Bauteilen um ca. 32 % unterschritten. Zudem wird der geforderte Primärenergiebedarf nach EnEV 2014 (ohne Verschärfung 01.01.2016) um ca. 30% unterschritten.

So erhält die Fassade eine zweischalige Außenwand mit einer mineralischen Kerndämmung, die Lochfassade wird mit Dreischeibenverglasung versehen, Fenster-Funktionselemente und die Pfosten-Riegel-Fassade im Treppenhaus werden wegen der besseren Bedienbarkeit in hochdämmender Zweischeibenverglasung ausgeführt. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einer thermischen Leistung von 20 kW und einer Jahresarbeitszahl (JAZ) von mindestens 4,0, unterstützt durch eine Gas-Brennwert-Therme mit einer Leistung von 30 kW zur Abdeckung der Spitzenlast.

Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt in allen Bereichen über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Frischwasserstation.

Um eine sommerliche Überhitzung der Gebäude zu vermeiden, wird ein außenliegender Sonnenschutz, teilweise vorgehängt (Balkone), vorgesehen. Zusätzlich wird an der Südwestfassade eine Sonnenschutzverglasung, mit Ausnahme des Treppenhauses, ausgeführt.

Die Außenwand ist zweischalig mit Klinker (ohne Hinterlüftung) ausgeführt. Vor Nebenräumen wird das vorgesetzte Mauerwerk als perforierte Fassade ausgebildet, so dass eine natürliche Belüftung und Belichtung möglich ist.

Die Aufbereitungsküche und die angrenzenden Nebenräume, sowie die Technikräume, werden über ein zentrales Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl > 75 %) versorgt. Sonstige Räume (z.B. Lagerräume) ohne ausreichende Fensterlüftung erhalten Abluftventilatoren.

Die Umsetzung einer PV-Anlage und Solarthermie wurde im Zuge der Variantenbetrachtung des Energiekonzeptes geprüft. Aufgrund starker Verschattung durch den hohen Baumbestand (ca.16 m) auf der Südseite ist eine PV-Anlage oder Solarthermie nicht umsetzbar.

Die Beleuchtung erfolgt flächendeckend durch LEDs.

Das energetische Datenblatt für den Neubau liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 8). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 10.10.2017 ergibt Gesamtkosten von 4.826.000 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau 4.676.000 €
Summe Ausstattung 150.000 €

Gesamtkosten 4.826.000 €

Die im Kostenanschlag vom 10.10.2017 ermittelten Gesamtbaukosten von 4.826.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 51 %. (KG 200-400)

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI) ca. 5.312 m³
Netto-Grundfläche (NGF) ca. 1.066 m²
Kostenkennwerte (ohne Prognose)

1m³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten 618 €
1m² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten 3.077 €

Diese Kostenkennwerte liegen im Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen.

Fördermittel

Es wird geprüft, ob ein Antrag auf Krippenförderung im Hinblick auf den Erhalt von Betreuungsplätzen gestellt wird.

Termine

Voraussichtlich Anfang Januar 2018 kann die bestehende Einrichtung das fertiggestellte Ausweichquartier in der Öztaler Straße 23 beziehen. Anschließend wird der bereits im Vorprojektbeschluss festgelegte Abbruch der beiden Bestandsgebäude durchgeführt.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im November 2017 können die Bauarbeiten im Januar 2018 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im November 2019 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden keine Stellen benötigt.

Folgelasten

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	-
Betriebskosten, jährlich (23)	17.723 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	94.000 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	15.000 €
Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)	105.000 €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	231.723 €
jährliche Folgeeinnahmen	.
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	231.723 €

Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2016/2017, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 51 - 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 in Höhe von 4.826.00 € wird beim Projekt „7.233324 Kita Öztaler Straße 11/13“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2010/2011“ (Projektnummer 7.519365.910) in Höhe von 80.000 € und aus der Pauschale „Ausbau Kita 2014/2015“ (Projektnummer 7.519365.914) in Höhe von 150.000 € gedeckt. Die restlichen 4.596.000 € werden aus der Pauschale „Ausbau Kita 2016/2017“ (Projektnummer 7.519365.916) finanziert.

Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233324 Kita Öztaler Straße 11/13 umgesetzt.