

Stuttgart, 28.06.2013

Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder, Großglocknerstraße 49 in Stuttgart-Untertürkheim

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit zwei Gruppen und 30 Plätzen in der Großglocknerstraße 49 in Stuttgart-Untertürkheim

nach den Plänen der Freien Architektin
Christine Remensperger, Pfizerstraße 8,
70184 Stuttgart

vom 30.04.2013

der Baubeschreibung

vom 30.04.2013

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag

vom 16.05.2013

mit voraussichtlichen Gesamtkosten

von 2.014.000,- €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 50.000,- €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.014.000,- € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt
Projekt-Nr. 7.233218

Bis	2012	- Bau -	30.000,- €
	2013	- Bau -	450.000,- €
	2014	- Bau -	905.000,- €
	2015	- Bau -	414.000,- €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt
Projekt-Nr. 7.233218.600

	2015	- Einrichtung -	50.000,- €
--	------	-----------------	------------

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt
Kontengruppe 4291

Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig	2013		75.000,- €
--	------	--	------------

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis	2012		30.000,- €
	2013		25.000,- €
	2014		25.000,- €
	2015		10.000,- €

Die Kosten in Höhe von 1.814.000,- € sind beim Projekt 7.233218 „Kindertagesstätte Großglocknerstraße 49, Stuttgart-Untertürkheim“ ausgewiesen und werden durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt 7.519365.900.120) gedeckt.

Im Vergleich zum 4.Sachstandbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Baukosten ein Mehrbedarf in Höhe von 150 000,- € verursacht durch erhöhte Submissionsergebnisse.

Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wird als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet.

3. Es wird ein Trägersauswahlverfahren durchgeführt. Sofern der städtische Träger den Betrieb übernimmt wird den jährlichen Aufwendungen von 567.997 € und den nach Saldierung mit den Erträgen von 44.460 € verbleibenden Folgekosten von 523.537 € zugestimmt. Die Mittel sind ab März 2015 bereitzustellen.
Aufwendungen und

Erträge sind für die Zeit ab Inbetriebnahme der Einrichtung im Doppelhaushalt 2014/2015 zu veranschlagen.

Die Mehrkosten bei den jährlichen Folgekosten von 95.206 € sind ebenfalls als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 anzumelden, da keine Deckungsmöglichkeit aus der Kita-Ausbaupauschale besteht.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 508/2011) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Großglocknerstraße 49 und 51 in Stuttgart-Untertürkheim 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 Untertürkheim wurde am 18.10.2011 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juli 2013 können die Bauarbeiten des Abbruchs im August 2013 und des Neubaus im September 2013 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im März 2015 geplant. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im Juni 2013 erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.014.000,- €	Laufende Aufwendungen	567.997,- €
Objektbezogene Einnahmen	0,- €	Laufende Erträge	44.460,- €
Von der Stadt zu tragen	2.014.000,- €	Folgekosten	523.537,- €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.014.000,- €	Noch zu veranschlagen	0,- €

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: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung:

1. Allgemeines:

Die bestehenden städtischen Gebäude Großglocknerstraße 49/51 sollen abgebrochen und der Neubau einer 2-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder auf den städtischen Grundstücken (Flst.77, 77/1, 77/2 und Teil von 2398) realisiert werden.

Der geplante Neubau deckt den Bedarf für 30 Kinder von 0-6 Jahren. Die knappe Gehwegsituation an der Großglocknerstraße wird im Zuge des Neubaufvorhabens entschärft. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt stellt für die notwendigen Außenanlagen der Tageseinrichtung für Kinder eine Teilfläche des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes auf dem Gelände alter Friedhof zur Verfügung.

2. Standort / Gebäude:

Standort

Die geplante Tageseinrichtung liegt an der Großglocknerstraße in Stuttgart-Untertürkheim. Die an dieser Stelle stehenden Altgebäude werden abgebrochen.

Baurecht

Die Planung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans. Der Bauantrag wurde im März 2013 eingereicht. Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im Juni 2013 erteilt.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 2

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 thermische Gebäudehülle der Kita Großglocknerstraße 49 wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. So wird die Fassade in Massivbauweise mit einem 36,5 cm starken Wärmedämmziegel und einer Putzoberfläche ausgeführt. Die Fenster werden mit 3-fach Wärmeschutzverglasung versehen und das Satteldach mit 220 mm Wärmedämmung ausgeführt.

Die Unterschreitung der EnEV 2009 beträgt bei der thermischen Gebäudehülle ca. 24,7 %.

Es ist geplant das Gebäude mit einer Pumpenwarmwasserheizung mit Gas-Brennwert-kessel und Stirlingmotor auszustatten. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral.

Eine mechanische Lüftung erfolgt lediglich in den innen liegenden Räumen und Küche (Zu- und Abluft mit Wärmerückgewinnung), bei den übrigen Räumen ist Fensterlüftung geplant.

Primärenergetisch werden die Anforderungen der EnEV 2009 mit dem oben beschriebenen Konzept um 27,4 % unterschritten. Im Zuge der weiteren Projektuntersuchung wird versucht, die Unterschreitung der EnEV um 30% zu erreichen.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 16.5.2013
ergab Gesamtkosten von 2.014.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	1.964.000,- €
Summe Ausstattung	50.000,- €

Gesamtkosten 2.014.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 16.05.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 1.964.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 50% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Am geplanten Standort konnte der Verdacht auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg durch eine Luftbildauswertung nicht vollständig beseitigt werden, so dass die Beobachtung der weiteren Arbeiten durch eine Fachfirma notwendig ist. Diese Maßnahme ist in den Kosten enthalten, nicht jedoch die Bergungs- und Beseitigungskosten eventueller Funde.

Ebenfalls wurden im Vorfeld Altlasten in den Abbruchgebäuden festgestellt. Für die bisher festgestellten Belastungen ist die Behandlung bzw. Entsorgung in der Kostenerwartung enthalten, nicht jedoch für im Nachhinein zusätzlich festgestellte Belastungen.

5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.172 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	482 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	633 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.854 €

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

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	421 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.686 €

In die Kennwerte des Neubaus sind unter anderem folgende Maßnahmen mit eingeflossen, die in den Gebäuden der damaligen GRDRs 949/2005 nicht enthalten waren:

- Anpassung an die Energieeinsparverordnung 2009 nach GRDRs 165/2010.
- Hohe Auflagen an Schallschutz an der Großglocknerstraße (Außenwände und Fenster).
- Hohe Auflagen der Branddirektion zu Rettungswegen aus dem Gebäude.
- Aufwendige Gründung und Baustelleneinrichtung.
Schutz der denkmalgeschützten Mauer zum Alten Friedhof.

6. Termine

Die Baugenehmigung wurde am 29.05.2013 erteilt.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juli 2013 können die Bauarbeiten des Abbruchs im August 2013 und des Neubaus im September 2013 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im März 2015 geplant.

7. Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt werden bei Vergabe an den städtischen Träger und auf der Grundlage der bisherigen Gemeinderatsbeschlüsse zur KiTaVO (GRDRs 482/2011) 7 Stellen benötigt. Im Stellenplanverfahren 2014/2015 sollen 7 Stellen (davon 3,28 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 2,75 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 0,5 Stellen in S 3 und 0,47 Stellen in Entgeltgruppe E 3) geschaffen werden. Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 dargestellt.

Für die 2 Gruppen werden 7 Stellen (davon 3,28 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 2,75 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 0,5 Stellen in S 3 und 0,47 Stellen in Entgeltgruppe 3) benötigt. Über die Stellenbeschaffungen wird im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2014/2015 entschieden.

8. Folgekosten

Personalkosten 51 (2 Gruppen, für 7 Stellen)	363.331,- €
Betriebskosten (Amt 23 und 51)	106.666,- €
Abschreibung (2% der Baukosten)	39.000,- €
Abschreibung (10% der Ausstattung)	5.000,- €
Verzinsung (5,5% von 1.964.000,- € / 2)	54.000,- €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	567.997,- €
abzgl. jährliche Folgeeinnahmen	44.460,- €
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	523.537,- €

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Personal- und Sachkosten 51 sowie Betriebskosten 23 ein Mehrbedarf in Höhe von insgesamt 95.206 €. Dieser wird als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet, da keine Deckungsmöglichkeit aus der Kita-Ausbaupauschale besteht.

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe von 1.864.000,- € wird beim Projekt 7.233218 „Kindertagesstätte Großglocknerstraße 49, Stuttgart-Untertürkheim“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt 7.519365.900.120) gedeckt.

Aufgrund der jetzt submittierten Gewerke ist eine Kostenerhöhung zu erwarten, die unter anderem aus den folgenden Gründen resultiert:

Dazu kommen die gestiegenen Anforderungen durch die Kleinkindbetreuung. Weitere Mehrkosten resultieren aus der derzeitigen gesättigten Marktsituation und der guten Auftragslage der Unternehmer. Durch die Lage direkt an der Großglocknerstraße gibt es hohe Anforderungen an den Schallschutz, ebenso ist eine aufwendige Baustelleinrichtung erforderlich. Es gibt hohe Auflagen der Branddirektion für die Rettungswege. Der Schutz der denkmalgeschützten Mauer und die Lage direkt an der Straße erfordern umfangreiche Verbau Maßnahmen.

Insgesamt summieren sich die Mehrkosten auf ca. 150.000,- €.

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht ein Mehrbedarf in Höhe von 150 000,- € verursacht durch erhöhte Submissionsergebnisse. Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wird als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet.

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