

Stuttgart, 27.02.2013

Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Hohewartstraße 98 in Stuttgart-Feuerbach

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	08.03.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.03.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.03.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen und 60 Plätzen in der Hohewartstraße 98 (bisher 100) in Stuttgart-Feuerbach
 - nach den Plänen des Architekturbüros D'Inka Scheible Hoffmann Architekten Kelterweg 20, 70734 Fellbach vom 29.01.2013
 - der Baubeschreibung vom 29.01.2013
 - und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 29.01.2013
 - mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 2.599.000 €

wird zugestimmt.

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

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.599.000,- € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt
Projekt-Nr. 7.233209

bis 2012	- Bau -	100.000,- €
2013	- Bau -	1.082.000,- €
2014	- Bau -	1.125.000,- €
2015	- Bau -	65.000,- €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt Projekt-Nr. 7.233209.600

2014 - Einrichtung - 100.000,- €

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

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012	55.000,- €
2013	37.000,- €
2014	30.000,- €
2015	5.000,- €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.599.000 Euro wird beim Projekt „7.233209 Kita Feuerbach, Hohewartstraße 100, Neubau“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2010/2011“ (Projektnummer 7.519365.900.100) im Betrag von 2.384.000 Euro und durch Minderausgaben beim Projekt „Mönchsfeldstraße 111, Else-Heydlauf-Stiftung“ (Projektnummer 7.233403) im Betrag von 85.000 Euro und beim Projekt „Kita Vaihingen, Freibadstr. 86“ (Projektnummer 7.233303) im Betrag von 130.000 Euro gedeckt. Die Bereitstellung von 85.000 Euro beim Projekt „Mönchsfeldstraße 111, Else-Heydlauf-Stiftung“ (Projektnummer 7.233403) wurde im Vorprojektbeschluss (GRDrs 215/2012) genehmigt.

3. Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 780.532,00 € wird zugestimmt. Die Mittel sind im Haushalt ab September 2014 bereitzustellen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 215/2012) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder in der Hohewartstraße 98 in Stuttgart-Feuerbach wurde am

18.05.2012 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

22.05.2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

23.05.2012 durch den Verwaltungsausschuss

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

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Feuerbach wurde am 15.05.2012 beteiligt.

Das Projektbudget wurde im Vorprojektbeschluss mit Gesamtkosten von 2.469.000 € beschlossen. Im Rahmen der jetzt erfolgten Submissionen für die Gewerke Beton- und Stahlbeton, Zimmer- und Holzbau-, Gerüstbau-, Klempner-, Aufzug-, sowie Stark- und Schwachstromarbeiten (ca. 60% der Bausumme), der durch die Gesetzeslage erweiterten Anforderungen an die Gewerke Heizung und Sanitär und der Differenzierung der Außenanlagen entstehen Mehrkosten von rund 130.000 €

brutto. Für die Folgegewerke werden intensive Bemühungen gemacht, Kosten einzusparen.

Termine

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist der Baubeginn Ende Mai/Anfang Juni 2013 möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.599.000,00 €	Laufende Aufwendungen	860.677,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	80.145,00 €
Von der Stadt zu tragen	2.599.000,00 €	Folgelasten	780.532,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.599.000,00 €	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. Allgemeines:

In Feuerbach besteht ein hoher nicht gedeckter Bedarf nach Kleinkind- und Ganztagesbetreuungsplätzen für 3 - 6jährige Kinder.

Am Standort Hohewartstraße 100, an dem sich bereits seit 1974 eine Kindertageseinrichtung mit 2 Gruppen für insgesamt 44 Kinder im Alter von 2 - 6 Jahren befindet, wird ein Neubau für 4 weitere Gruppen, insgesamt 60 Plätze für ganztägige Betreuung – davon 2 Kleinkindgruppen (0 - 3 Jahre) und 2 Gruppen (3 - 6 Jahre) – hinzugefügt.

Der zweigeschossige Neubau steht parallel zur Hohewartstraße. Mit seinem Volumen fügt sich der Baukörper maßstäblich in die umgebende Bebauung ein. Großzügige Öffnungen im Eingangs- und Terrassenbereich schaffen lichtdurchflutete helle Räume.

Das Gebäude wird im Inneren und Äußeren in seiner Erscheinung durch den Baustoff Holz geprägt und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Baukultur. Das Gebäude wird barrierefrei ausgeführt.

Die Realisierung der 4-gruppigen neuen Einrichtung ist auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück baurechtlich möglich. Der Außenspielbereich wird mit dem Spielplatz der Bestandseinrichtung vereint und bietet dann mit einer Fläche von 1.800 m² den insgesamt 104 Kindern aus beiden Einrichtungen genügend Bewegungsfreiheit.

2. Gebäude:

Standort:

Die neue Einrichtung befindet sich auf dem gleichen Grundstück wie die bereits vorhandene zweigruppige Kindertagesstätte von 1974. In der Umgebung befinden sich eine kirchliche Einrichtung mit Pfarrhaus, teilweise mehrgeschossige Wohnbebauungen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Hohewartschule (Grund- und Realschule).

Baurecht:

Die Planung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans. Die Baugenehmigung wird Anfang Februar erwartet.

Vorbeugender Brandschutz:

Aus sämtlichen Aufenthaltsräumen in beiden Geschossen bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie über Balkone mit Treppenabgängen oder erdgeschossig direkt ins Außengelände.

Baubeschreibung:

Siehe Anlage 3

Organisation:

Der Eingang liegt an der Hohewartstraße und ist über eine barrierefreie Rampe zu erreichen. Die Kleinkindbereiche liegen im Erdgeschoß, die Gruppen für die 3 – 6 jährigen Kinder im Obergeschoß.

3. Energiekonzept

Die thermische Hülle des Gebäudes wird mit einem sehr guten baulichen Wärmeschutz versehen. Der geplante Neubau unterschreitet die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mindestens 30 %. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Heizzentrale, die aus einem gasgeführten Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem zusätzlichem Gas-Brennwertkessel besteht. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizzentrale.

An Süd-, West- und Ostseite der Fassade wird jeweils ein außenliegender Sonnenschutz angebracht.

Photovoltaik-Anlage

Die bestehende Baumreihe entlang der Hohewartstrasse überschattet größtenteils die geplante Dachfläche des Neubaus, sodass die Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage auf dem Dach nicht gegeben ist. Eine Photovoltaik-Anlage ist deshalb nicht vorgesehen.

Das dargestellte Energiekonzept ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 22.01.2013
ergab Gesamtkosten von 2.599.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	2.499.000,- €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>100.000,- €</u>
Gesamtkosten	2.599.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 22.01.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 2.599.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse der Gewerke Beton- und Stahlbeton, Zimmer- und Holzbau-, Gerüstbau-, Klempner-, Aufzug-, sowie Stark- und Schwachstromarbeiten. Es sind somit ca. 60 % aus den Kostengruppen 300 bis 400 submittiert.

Das Projektbudget wurde im Vorprojektbeschluss mit Gesamtkosten von 2.469.000 € beschlossen. Im Rahmen der jetzt erfolgten Submissionen, der durch die Gesetzeslage erweiterten Anforderungen an die Gewerke Heizung und Sanitär und der Differenzierung der Außenanlagen entstehen Mehrkosten von rund 130.000 € brutto.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.599.000 € wird beim Projekt „7.233209 Kita Feuerbach, Hohewartstraße 100, Neubau“ ausgewiesen und durch

Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2010/2011“ (Projektnummer 7.519365.900.100) im Betrag von 2.384.000 € und durch Minderausgaben beim Projekt „Mönchsfeldstraße 111, Else-Heydlauf-Stiftung“ (Projektnummer 7.233403) im Betrag von 85.000 € und beim Projekt „Kita Vaihingen, Freibadstr. 86“ (Projektnummer 7.233303) im Betrag von 130.000 € gedeckt. Die Bereitstellung von 85.000 € beim Projekt „Mönchsfeldstraße 111, Else-Heydlauf-Stiftung“ (Projektnummer 7.233403) wurde im Vorprojektbeschluss (GRDrs 215/2012) genehmigt. Für die Folgegewerke werden weitere Bemühungen gemacht, Kosten einzusparen.

Am geplanten Standort liegen bezüglich Kampfmittel- und Altlasten keine Anhaltspunkte vor.

Somit ergeben sich Gesamtkosten bei Fertigstellung von ca. 2.599.000,- €.

5. Wirtschaftlichkeit:

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.021 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	764 m ²

Die Flächen haben sich in zum Vorprojektbeschluss (GRDRs 215/2012, Anlage 2) nur unwesentlich verändert.

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	431 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.268 €

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	418 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.675 €

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:

Die Baugenehmigung wird Anfang Februar erwartet.

Vorbehaltlich der Baubeschlussfassung ist ein Baubeginn Ende Mai/Anfang Juni 2013 möglich. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich nach 14-monatiger Bauzeit im September 2014. Die Inbetriebnahme ist somit ca. im Oktober/November 2014 vorgesehen.

7. Zusätzliche Personalkosten

Es werden 15,07 Stellen zusätzlich zu den in der bereits bestehenden Kita vorhandenen Stellen benötigt. Diese Stellen müssen zusätzlich geschaffen werden. Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 dargestellt.

8. Folgelasten

zusätzl. Betriebs- und Personalkosten jährlich inkl. Afa (51)	642.477,00 €
zusätzl. Betriebskosten jährlich (23)	40.300,00 €
Abschreibung (2% der Baukosten)	47.440,00 €
Verzinsung (5,5% von 2.372.000,00 €)	130.460,00 €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	860.677,00 €
jährliche Folgeeinnahmen	80.145,00 €
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	780.532,00 €

9. Finanzierung

Das Bauvorhaben inklusive Einrichtungskosten und Umzugskosten ist im Haushalt 2010/2011 veranschlagt. Aufgrund der jetzt submittierten Gewerke ist eine Kostenerhöhungen zu erwarten, die unter anderem aus den folgenden Gründen resultiert:

Insbesondere in den Gewerk Heizung, Lüftung, Sanitär war der Aufwand durch die Erhöhung des Energiestandards auf EnEV2009-30% zum Zeitpunkt des Vorprojektbeschlusses noch nicht umfassend erkennbar. Dazu kommen die gestiegenen baulichen Anforderungen durch die Kleinkindbetreuung.

Weitere Mehrkosten resultieren aus der derzeitigen gesättigten Marktsituation und der guten Auftragslage der Unternehmer, was sich auch aus der bei den Schlüsselgewerken Zimmermann und Elektro geringen Anzahl von jeweils drei Angeboten ablesen lässt.

Es steht daher nicht zu erwarten, dass durch eine erneute Ausschreibung bessere Ergebnisse erzielt werden können.

Bei den Außenanlagen ist durch die Zusammenlegung der vorhandenen Spielflächen mit den neuen Spielflächen und der damit einhergehenden Differenzierung in Kleinkindbereiche und Bereiche für die größeren Kinder ebenfalls eine Kostenerhöhung zu verzeichnen.

Für die Folgegewerke und im Zuge der Bauausführung werden weitere Bemühungen gemacht, Kosten einzusparen.

Insgesamt summieren sich die Mehrkosten auf ca. 130.000 €. Diese werden durch Minderausgaben beim Projekt Freibadstr. 86, Umbau und Erweiterung der TfK einschl. Ausweichquartier (Projektnummer 7.233303) gedeckt. Die Umbuchung erfolgt aus der Pauschale „Ausbau Kita 2010/2011“ (Projektnummer 7.519365.900.100).

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