

Stuttgart, 22.09.2017

## **Abbruch und Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder, Dilleniusstraße 29 in Stuttgart-Bad Cannstatt**

### **Baubeschluss**

### **Beschlussvorlage**

| Vorlage an                          | zur              | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beratung         | öffentlich  | 06.10.2017     |
| Ausschuss für Umwelt und Technik    | Beratung         | öffentlich  | 10.10.2017     |
| Verwaltungsausschuss                | Beratung         | öffentlich  | 11.10.2017     |
| Gemeinderat                         | Beschlussfassung | öffentlich  | 12.10.2017     |

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

1. Dem Neubau der Tagesstätte für Kinder Dilleniusstraße 29  
in Stuttgart-Bad Cannstatt nach den Plänen des

Architekturbüros

Architektur 109, Stuttgart (Anlage 4)

vom 13.02.2016

der Baubeschreibung (Anlage 5)

vom 13.02.2016

und dem durch das Hochbauamt geprüften  
Kostenanschlag (Anlage 2)

vom 04.07.2017

mit voraussichtlichen Gesamtkosten der  
Baumaßnahme bei Fertigstellung in Höhe

von **3.980.000 €**

wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für den Abbruch des bestehenden Gebäudes in Höhe von 86.000 €, für die Außenanlagen in Höhe von 331.000 € (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 150.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.980.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233318

|     |      |                   |                  |
|-----|------|-------------------|------------------|
| bis | 2017 | - Planung / Bau - | 550.000 €        |
|     | 2018 | - Bau -           | 2.520.000 €      |
|     | 2019 | - Bau -           | <u>520.000 €</u> |
|     |      |                   | 3.590.000 €      |

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen  
Projekt-Nr. 7.233318.600

|  |      |                         |                  |
|--|------|-------------------------|------------------|
|  | 2019 | - Einrichtung Fachamt - | <u>150.000 €</u> |
|  |      |                         | 150.000 €        |

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

|     |      |                 |
|-----|------|-----------------|
| bis | 2017 | 170.000 €       |
|     | 2018 | 45.000 €        |
|     | 2019 | <u>25.000 €</u> |
|     |      | 240.000 €       |

---

|               |             |
|---------------|-------------|
| Gesamtaufwand | 3.980.000 € |
|---------------|-------------|

Der Gesamtaufwand beträgt 3.980.000 €. Hiervon sind 3.810.000 € im Finanzhaushalt, über das PSP-Element 7.519365.914 und zu 70.000 Euro im Ergebnishaushalt über die Kostenstelle 51009914 finanziert.

100.000 € wurden bereits im Haushalt 2012/2013 beim Projekt 7.519365.912 Investitionspauschale Ausbau Kita 2012/2013, AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen als Planungsmittel veranschlagt.

Die Finanzierungsmittel werden für den Vollzug auf das Projekt 7.233318 Kita Bad Cannstatt, Dilleniusstraße 29, umgesetzt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 766.928 € wird zugestimmt.

Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2014/2015, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 -Jugendamt, Projekt 7.519365.914 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt.

#### 4. Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 10,1383 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 3,3223 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 3,1339 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 2,4 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,2821 Stellen in Entgeltgruppe EG3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 519.978,79 €. Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich aus Veränderungen der Angebotsformen und werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau haushaltsplanerisch umgesetzt.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, Personal im Umfang von 10,1383 Vollzeitkräften zu beschäftigen. Über eine Stellenschaffung wird ggf. zum Stellenplan 2020 entschieden.

#### Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 176/2015) für die zur Entscheidung stehende Maßnahme wurde am

20.03.2015 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

21.04.2015 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

22.04.2015 durch den Verwaltungsausschuss

gefasst.

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

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt wurde am 25.03.2015 über die Maßnahme informiert.

#### Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Oktober 2017 können die Bauarbeiten im November 2017 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Sommer 2019 geplant.

#### Finanzielle Auswirkungen

| Einmalige Kosten                              |             | Laufende Folgekosten jährlich |           |
|---|-------------|-------------------------------|-----------|
| Gesamtkosten der Maßnahme                     | 3.980.000 € | Laufende Aufwendungen         | 819.578 € |
| Objektbezogene Einnahmen                      | 0 €         | Laufende Erträge              | 52.650 €  |
| Von der Stadt zu tragen                       | 3.980.000 € | Folgelasten                   | 766.928 € |
| <b>Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung</b> |             |                               |           |
| Veranschlagt                                  | 3.980.000 € | Noch zu veranschlagen         | 0 €       |

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

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

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

**Anlagen**

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt

## **Ausführliche Begründung:**

### **Allgemein**

Bei der derzeit 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Dilleniusstraße 29, in Bad Cannstatt handelt es sich um ein Flachdachgebäude aus den 70er-Jahren. Die Einrichtung lässt sich auf dem Grundstück nicht um die geforderten drei Gruppen erweitern. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 6-gruppigen Neubau ersetzt werden.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 80 Kinder in 6 Gruppen, davon 4 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 40 Plätzen und 2 Gruppen 3- bis 6-Jährige mit ca. 40 Plätzen untergebracht werden.

Die Außenanlagen werden entsprechend den geänderten Anforderungen neu hergestellt und angepasst.

### **Ausweichquartier**

Die bestehende Einrichtung ist während der Bauzeit in einem Interimsquartier untergebracht. Das Quartier in Containerbauweise wurde in der Seubertstraße 17 auf der Spielwiese nahe der bestehenden Tageseinrichtung errichtet.

### **Raumprogramm**

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 176/2016) beschlossenen Raumprogramm.

### **Baurecht**

Die Planung erfolgte auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans in Abstimmung mit dem Baurechts- und Stadtplanungsamt.

Alternative Gebäudeformen sowie eine 2-geschossige Ausführung wurden geprüft, jedoch aufgrund der restriktiven baurechtlichen Vorgaben und den Belangen der Stadtklimatologie wieder verworfen.

Die Baugenehmigung wurde am 18.08.2016 erteilt.

### **Baumbilanz**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung.

Durch die Vergrößerung der Tageseinrichtung Dilleniusstraße wird ein entsprechend größerer Baukörper benötigt, dadurch werden Baumfällungen unumgänglich. Es wurde versucht, möglichst schonend mit dem Baumbestand umzugehen und Bäume zu erhalten. Da die notwendigen Baumfällungen wegen des begrenzten Fällzeitraums bereits vor dem Baubeschluss durchgeführt werden mussten, wurde die Maßnahme vorher im UTA am 22.11.2016 mitgeteilt (GRDRs 848/2016).

Für den Neubau der Kindertagesstätte wurden 27 Bäume gefällt, für das Ausweichquartier 6 Bäume. Bei der Herstellung der Außenanlagen des Neubaus werden daher auf dem Baugrundstück insgesamt 33 neue, überwiegend heimische Laubbäume gepflanzt.

## Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

### Barrierefreies Bauen

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

### Energiekonzept

Der Heizwärmebedarf wird über eine bivalent betriebene Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Gas-Brennwertkessel gedeckt. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über eine mit Heizwasser betriebene Frischwasserstation.

Für die Aufbereitungsküche und die Sanitärbereiche ist eine Lüftungsanlage mit Zu-/Abluftgeräten mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Ins Lüftungskonzept für die innenliegenden Wickelräume werden aus Synergiegründen die benachbarten Gruppenräume mit einbezogen. Die übrigen Räume erhalten Fensterlüftung.

Primärenergetisch werden die Anforderungen der EnEV 2014 mit dem oben beschriebenen Konzept um mindestens 39,7 % unterschritten und genügen den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010).

Das energetische Datenblatt für den Neubau liegt als Anlage 6 dem Baubeschluss bei.

Das Gebäude wurde vom Amt für Umweltschutz hinsichtlich einer Photovoltaiknutzung auf der Dachfläche untersucht. Die Dachfläche wird begrünt und ist für die Nutzung einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Mit dem Amt für Umweltschutz wurde abgestimmt, die Anlage mit dem Gewerk der Starkstromanlagen auszuführen und aus Contracting-Mitteln zu finanzieren. Die Kosten für die Solaranlage sind somit nicht im Beschluss enthalten.

Das dargestellte Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

### Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 04.07.2017  
ergab Gesamtkosten brutto von 3.980.000 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

|   |                  |
|---|------------------|
| Gesamtbaukosten Neubau brutto           | 3.413.000 €      |
| Kosten Abriss Bestandsgebäude brutto    | 86.000 €         |
| Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto | 331.000 €        |
| <u>Summe Ausstattung brutto</u>         | <u>150.000 €</u> |
| Gesamtkosten brutto                     | 3.980.000 €      |

Die im Kostenanschlag vom 04.07.2017 ermittelten Gesamtkosten von 3.980.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 60 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

An dieser Stelle muss auch auf ein Kostenrisiko beim Abbruch der Bausubstanz aus den 70er-Jahren hingewiesen werden. Im Vorfeld der Planungen wurde eine Schadstoffanalyse vorgenommen. Entsprechend deren Befund wurde ein entsprechender Kostenansatz für die Beseitigung von Problemstoffen berücksichtigt, nicht jedoch für eventuelle im Nachhinein zusätzlich festgestellt Belastungen.

Aus den Erfahrungen der Erstellung des Ausweichquartieres wird bezüglich Altlasten und Kampfmittel auf ein derzeit nicht endgültig abwägbares Kostenrisiko hingewiesen.

### **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Brutto-Rauminhalt (BRI) | 5.630 m <sup>3</sup> |
| Netto-Grundfläche (NGF) | 1.243 m <sup>2</sup> |

Kostenkennwerte:

|   |         |
|---|---------|
| 1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten | 680 €   |
| 1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten | 3.081 € |

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen und sind der Marktsituation geschuldet.

### **Fördermittel**

Für die Maßnahme werden Bundesfördermittel beantragt.

### **Termine**

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Oktober 2017 sind folgende Termine geplant:

|  |               |
|--|---------------|
| Beginn Abbrucharbeiten Bestandsgebäude | August 2017   |
| Beginn Neubau                          | November 2017 |
| Fertigstellung Neubau                  | Sommer 2019   |
| Übergabe fertiges Gebäude an Amt 23    | Sommer 2019   |

### **Zusätzliche Personalkosten**

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 10,1383 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 3,3223 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 3,1339 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 2,4 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,2821 Stellen in Entgeltgruppe EG3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 519.978,79 €. Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich aus Veränderungen der Angebotsformen und werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau haushaltsplanerisch umgesetzt.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, Personal im Umfang von 10,1383 Vollzeitkräften zu beschäftigen. Über eine Stellenschaffung wird ggf. zum Stellenplan 2020 entschieden.

## **Folgelasten**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)   | 603.979 €       |
| Betriebskosten jährlich (23)                  | 37.599 €        |
| Abschreibung (2 % der Baukosten)              | 77.000 €        |
| Abschreibung (10 % der Ausstattung)           | 15.000 €        |
| <u>Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)</u> | <u>86.000 €</u> |
| Jährliche zusätzliche Folgeausgaben           | 819.578 €       |
| <br>  |                 |
| <u>Jährliche Folgeeinnahmen</u>               | <u>52.650 €</u> |
| Zusätzliche Folgelasten insgesamt             | 766.928 €       |

Die Mittel für die Folgelasten in Höhe von 588.928 € (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebspauschale 2014/2015, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert.

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

## **Finanzierung**

Der Gesamtaufwand beträgt 3.980.000 €. Hiervon sind 3.810.000 € im Finanzhaushalt, über das PSP-Element 7.519365.914 und zu 70.000 Euro im Ergebnishaushalt über die Kostenstelle 51009914 finanziert.

100.000 € wurden bereits im Haushalt 2012/2013 beim Projekt 7.519365.912 Investitionspauschale Ausbau Kita 2012/2013, AuszGr. 7873 - Sonstige Baumaßnahmen als Planungsmittel veranschlagt.

Die Finanzierungsmittel werden für den Vollzug auf das Projekt 7.233318 Kita Bad Cannstatt, Dilleniusstraße 29, umgesetzt.