

Stuttgart, 12.06.2013

Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit Familienzentrum, Duisburger Straße 53 in Stuttgart-Bad Cannstatt

Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.06.2013
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	28.06.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	03.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.07.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen und einem Familienzentrum in der Duisburger Straße 53 in Stuttgart-Bad Cannstatt nach den Plänen des Architekturbüros Aldinger Architekten, vom 21.03.2013
Große Falterstraße 23 A, 70597 Stuttgart,
der Baubeschreibung vom 21.03.2013
und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 23.04.2013
mit voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung einschließlich Kosten für Abbruch und die Einrichtung von **4.514.000,00 EUR**
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.514.000,- EUR wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt
Projekt-Nr. 7.233205

Bis	2012	- Bau -	105.000,- €
	2013	- Bau -	998.000,-€
	2014	- Bau -	2.500.000,-€
	2015	- Bau -	306.000,-€

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt
Projekt-Nr. 7.233205.600
2015 - Einrichtung - 175.000,- €

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt
Kontengruppe 4291 Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig
2013 238.000,- €

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

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen
bis 2012 110.000,- €
2013 42.000,- €
2014 30.000,- €
2015 10.000,- €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.514.000 Euro ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365.900.120 Kita-Investitionskostenpauschale, KontenGr. 7873 finanziert und für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233205 Kita Duisburger Straße 53, Bad Cannstatt, umgesetzt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt brutto 1.280.987 € (netto 1.215.157) wird zugestimmt.

Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2012/2013, THH 500 – Jugendamt, Amtsbereich 5103651, Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen mit insgesamt 748.039 € veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung im Februar 2015 entsprechend umgesetzt. Die bisher ungedeckten Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von 314.448 EUR werden im Rahmen des nächsten Sachstandsberichts zur Deckung aus der Kita-Ausbaupauschale vorgesehen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 238/2012) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder mit Familienzentrum in der Duisburger Straße 53 in Stuttgart-Bad Cannstatt wurde am

18.05.2012 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

22.05.2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

20.06.2012 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 23.05.2012 über die Maßnahme informiert.

Termine

Der für den Neubau notwendige Abbruch der Bestandsgebäude wurde bereits im Vorprojektbeschluss beschlossen und erfolgt voraussichtlich ab 24.06.2013.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juni 2013 können die Bauarbeiten für den Neubau Mitte August 2013 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Februar 2015 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.514.000,00 €	Laufende Aufwendungen	1.280.987 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	65.830 €
Von der Stadt zu tragen	4.514.000,00 €	Fogelasten	1.215.157 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	4.514.000,00 €	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: Baubeschreibung
- 3: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Energetisches Datenblatt
- 6: Deckblatt Kostenermittlung

Ausführliche Begründung:

1. Allgemeines:

Tageseinrichtung für Kinder

Im Stadtteil Neckarvorstadt im Stadtbezirk Bad Cannstatt besteht ein großer Mangel an Betreuungsplätzen für Kleinkinder unter 3 Jahre. Der Wartelistenabgleich 2011 ergab, dass im Stadtteil Neckarvorstadt 36 Kinder im Alter bis zu 3 Jahren nicht versorgt werden konnten. In der Neckarvorstadt standen 2011 für 128 Kleinkinder lediglich 28 Plätze zur Verfügung. Dies entspricht einem Versorgungsgrad von nur 22%. Um den Rechtsanspruch auf einen Kleinkindplatz zu erfüllen, ist in Stuttgart von einem Versorgungsgrad von 60% auszugehen. Um eine Versorgung in dieser Höhe zu erreichen, wären in der Neckarvorstadt 49 zusätzlich Plätze erforderlich.

Hinzu kommt, dass die Kindertageseinrichtung in der Neckartalstraße 95/97 mit 40 Kindern (8 Kinder unter 3 Jahre, 32 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahre) aufgrund der dort engen und niedrigen Raumverhältnisse und der unzureichenden Außenspielfläche aufgegeben werden muss.

Die neue Tageseinrichtung in der Duisburger Str. 53 wird Betreuungsplätze für insgesamt 80 Kinder, davon 40 Plätze für unter 3-jährige und 40 Plätze für 3-6-jährige anbieten, die dort ganztags betreut werden können. Hier werden zunächst die 40 Kinder aus der Neckartalstr. 95/97 aufgenommen. Die Kapazität von weiteren 40 Plätzen dient der allgemeinen der Verbesserung der Versorgungslage in der Neckarvorstadt.

Kinder- und Familienzentrum

Im Stadtteil Neckarvorstadt liegt der Anteil an Familien mit Kindern, die Arbeitslosengeld II erhalten mit 28,5% weit über dem Durchschnitt des Bezirks Bad Cannstatt mit 16,4% und dem städtischen Durchschnitt mit 12,6%. Der Bonuscard-Anteil der Kinder in den bestehenden Tageseinrichtungen der Neckarvorstadt (städt. Kita Brückenstraße 45 A, städt. Kita Neckartalstraße 95/97, katholischer Kindergarten St. Martin) beträgt 55%. Die Zahlen weisen auf ein überdurchschnittliches Armutspotential bei den Familien im Stadtteil hin und verdeutlichen den besonderen Unterstützungs- und Förderbedarf der Kinder und deren Familien.

Vor diesem Hintergrund ist die Betriebsführung der neuen 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Duisburger Str. 53 als Kinder- und Familienzentrum nach dem Konzept „KiFaZ“ (vgl. GRDRs 424/2011) erforderlich. Dieses Konzept ermöglicht die Intensivierung der individuellen Bildungsförderung der Kinder und eine Ausweitung der Bildungsarbeit auf die ganze Familie. Für die Umsetzung des KiFaZ- Konzeptes werden im Erdgeschoss des Neubaus zusätzliche Räumlichkeiten (z.B. Mehrzweckraum, Gruppenraum, Elterncafe, vgl. Anlagen 3 und 4) geschaffen.

Der Neubau nach den Plänen des Büros Aldinger Architekten wird durch einen Außenspielbereich ergänzt, der mit etwa 1.300 m² Fläche den 80 Kindern genügend

Bewegungsfreiheit bietet.

2. Standort / Gebäude

Standort

Die geplante Tageseinrichtung liegt an der Duisburger Straße als Teil des sogenannten „Krefelder Areals“. Die an dieser Stelle stehenden Altgebäude (Block D + F) werden abgebrochen (siehe Vorprojektbeschluss GR Drs 238/2012).

Baurecht

Die Planung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans. Die Baugenehmigung wurde am 21.02.2013 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 Duisburger Str. wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. So erhält die Fassade eine Kerndämmung. Die Fenster werden mit 3-fach Verglasung versehen und das Flachdach als Warmdachkonstruktion mit einer thermisch wirksamen Dämmschichtdicke von 180 mm ausgeführt.

Die Unterschreitung der Anforderungen nach der EnEV beträgt bei den opaken Bauteilen 33,8 % und bei den transparenten Bauteilen 47,4 %.

Es ist geplant das Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung in den Gruppenräumen und über Standardheizkörper in den übrigen Räumen.

Entsprechend werden zwei Regelkreise eingerichtet. Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Fernwärme mittels Speicherladesystem.

Lediglich die innen liegenden Räume (WC) werden unter Absaugung der Raumluft mechanisch gelüftet, bei den übrigen Räumen erfolgt der Luftaustausch über die Fenster.

Primärenergetisch werden die Anforderungen der EnEV mit dem oben beschriebenen Konzept um 39,3 % unterschritten.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 23.04.2013

ergab Gesamtkosten von 4.514.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	4.339.000,- €
Summe Ausstattung	175.000,- €

Gesamtkosten 4.514.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 23.04.2013 ermittelten Gesamtbaukosten von 4.514.000,- € 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 und im Hofbereich festgestellt, deren fachgerechte Behandlung bzw. Entsorgung durch das Amt für Umweltschutz begleitet wird. Für den bisherigen Befund 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)	6.184 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	1.291 m ²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	455 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.178 €

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:

- Anforderungen an den Energieverbrauch des Gebäudes nach GRDRs 165/2010.
- aufwändige Gründung.

6. Termine

Der für den Neubau notwendige Abbruch der Bestandsgebäude wurde bereits im Vorprojektbeschluss GRDRs 238/2012 beschlossen. Als letzter Nutzer wird die Polizei das Gebäude nach Fertigstellung ihres Ersatzquartiers räumen, so dass der Abbruch voraussichtlich ab 24. Juni 2013 beginnen kann.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juni 2013 können die Bauarbeiten für den Neubau Mitte August 2013 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Februar 2015 geplant.

7. Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden unter Berücksichtigung des in der Neckartalstr. 95/97 vorhandenen Personals zusätzlich 16,2417 Stellen benötigt.

Im Stellenplanverfahren 2014/2015 werden deshalb 16,2417 Stellen (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13 und 1 Stelle in Entgeltgruppe S 10 und 5,9657 Stellen in Entgeltgruppe S 8 und 4,8247 Stellen in Entgeltgruppe S 6 und 2,4 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 1,0 Stelle in Entgeltgruppe E 3 und 0,0513 Stellen in Entgeltgruppe E 2ü) beantragt.

8. Folgelasten

Zusätzliche Folgelasten (4 Gruppen)

Personalkosten	853.362 €
Betriebskosten Amt 51	101.500 €
Betriebskosten Amt 23	107.625 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	85.000 €
Abschreibung (10% der Ausstattung)	17.500 €
<u>Verzinsung</u>	<u>116.000 €</u>
Kosten jährlich	1.280.987 €
<u>./. Erträge</u>	<u>65.830 €</u>
Folgekosten jährlich	1.215.157 €

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.514.000 Euro ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365.900.120 Kita-Investitionskostenpauschale, KontenGr. 7873 finanziert und

für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233205 Kita Duisburger Straße 53, Bad Cannstatt, umgesetzt. Die darin enthaltenen bisher ungedeckten 106.000 Euro werden im Rahmen des nächsten Sachstandsberichts aus der Kita-Ausbaupauschale gedeckt.

Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2012/2013, THH 500 – Jugendamt, Amtsbereich 5103651, Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen mit insgesamt 748.039 € veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung im Februar 2015 entsprechend umgesetzt. Die bisher ungedeckten Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von 314.448 EUR werden im Rahmen des nächsten Sachstandsberichts zur Deckung aus der Kita-Ausbaupauschale vorgesehen.