

Stuttgart, 10.03.2014

Sanierung und Erweiterung Tageseinrichtung für Kinder, Vaihinger Straße 75 in Stuttgart-Möhringen

- Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	21.03.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.03.2014
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.03.2014

Beschlußantrag:

1. Der Generalsanierung und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen in der Vaihinger Straße 75 in Stuttgart-Möhringen nach den Plänen des
 - Architekturbüros COAST Architekten, Helfferichstraße 1, 70192 Stuttgart vom 18.10.2013
 - der Baubeschreibung vom 18.10.2013
 - und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 17.02.2014
 - mit voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung einschließlich Kosten für die Einrichtung von 2.360.000,00 €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.360.000,00 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230

Amt für Liegenschaften und Wohnen / Projekt-Nr. 7233304

bis 2012	- Bau -	25.000,00 €
2013	- Bau -	85.000,00 €
2014	- Bau -	1.250.000,00 €
2015	- Bau -	784.000,00 €

Teilfinanzhaushalt 230

Amt für Liegenschaften und Wohnen / Projekt-Nr. 7.233304.600

2015 - Einrichtung Fachamt - 80.000,00 €

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

Kondengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2012	5.000,00 €
2013	61.000,00 €
2014	45.000,00 €
2015	25.000,00 €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.360.000 € ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita Investitionskostenpauschale 2012/2013, KontenGr. 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233304, Kita Vaihinger Straße 75, Stuttgart-Möhringen, umgesetzt.

3. Folgelasten

Die Betriebsträgerschaft wird wie bisher durch die Evangelische Kirchengemeinde Martinskirche fortgesetzt. Für die beabsichtigte Gruppenerweiterung und Angebotsänderung des freien Trägers in der Einrichtung ist mit einer Erhöhung des Betriebskostenzuschusses von 362.600 € p. a. zu rechnen. Dieser Erhöhungsbetrag ist in der GRDRs 829/2013, Anlage 4, Liste 1.1 dargestellt und wurde im Rahmen der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2014/2015 in die Kita-Ausbaupauschale 2014/2015 im THH 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen aufgenommen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 800/2012) für die Generalsanierung und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder in der Vaihinger Straße 75 in Stuttgart-Möhringen wurde am

- 29.01.2012 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik
- 30.01.2012 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

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

Der Bezirksbeirat Möhringen wurde am 07.12.2012 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im März 2014 können die Bauarbeiten Anfang April 2014 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist

nach 15-monatiger Bauzeit im Juni 2015 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.360.000,00 €	Laufende Aufwendungen	362.600 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	0 €
Von der Stadt zu tragen	2.360.000,00 €	Fogelasten	362.600 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.360.000,00 €	Noch zu veranschlagen	0 €

Beim Regierungspräsidium Stuttgart wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Erhaltung und Pflege des denkmalgeschützten Gebäudes in Höhe von 110.000 € gestellt. Über den Antrag wird noch im Förderjahr 2014 entschieden. Der Förderbetrag ist in der dargestellten Finanzierung nicht enthalten.

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

Das städtische Gebäude Vaihinger Straße 75 in Stuttgart-Möhringen wird saniert und von 2 auf 4 Gruppen erweitert. Die Einrichtung wird auch nach der Sanierung weiterhin durch die Evangelische Kirchengemeinde Martinskirche betrieben.

Die Tageseinrichtung für Kinder wurde in 1930er Jahren erbaut und ist stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Maßnahmen wurden mit der Denkmalschutzbehörde und der Evangelischen Kirchengemeinde abgestimmt, die auch in den weiteren Planungsprozess eingebunden ist.

Gegenüber der im Vorprojektbeschluss vorgestellten Planung haben sich folgende Punkte geändert:

1. Die Anzahl der Betreuungsplätze konnte von 60 auf 75 erhöht werden. Von den insgesamt 4 Gruppen sind 3 Gruppen für 65 Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren sowie 1 Gruppe für 10 Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren vorgesehen. Die Förderrichtlinien des Kommunalverbands für Jugend und Soziales (KVJS) wurden hierbei berücksichtigt.
2. Das denkmalgeschützte Gebäude kann zukünftig durch den Einbau eines Aufzugs barrierefrei erschlossen werden.

Der notwendige Freibereich wird an die neue Nutzung angepasst und kann auf der vorhandenen Grundstücksfläche realisiert werden. Der vorhandene Baumbestand wird prinzipiell erhalten und nur bei schlechtem Erhaltungszustand durch Neupflanzungen auf dem Grundstück ersetzt.

Während der Bauzeit wird die Evangelische Kirchengemeinde den Betrieb der Bestandseinrichtung in das Kinderhaus „KiCK“ in der Meßstetter Straße 39 in Stuttgart-Möhringen auslagern.

2. Standort / Gebäude

Standort

Die Einrichtung liegt in der Vaihinger Straße 75 in Stuttgart-Möhringen im Anschluss an den Alten Friedhof.

Baurecht

Die Planung erfolgt auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans. Die Baugenehmigung wurde am 02.09.2013 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. Wärmeschutz und Energie

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind die sinnvollen Möglichkeiten zur Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes der thermischen Gebäudehülle äußerst eingeschränkt. So wird im Bereich der Außenwand und der Fenster im Erdgeschoss der vorhandene Zustand weitestgehend belassen.

Im Dachgeschoss ist ein mit dem Denkmalschutz abgestimmter, moderat gedämmter Dachschrägenaufbau mit neuem Unterdach vorgesehen. Auch Teilbereiche des Untergeschosses werden umgebaut und mit einem zeitgemäßen baulichen Wärmeschutz versehen.

Zudem wird das Gebäude mit einem neuen, effizienten Gas-Brennwertkessel ausgestattet. Um Schäden durch erhöhte Raumlufftfeuchtigkeit zu vermeiden und die Gerüche besser abführen zu können, wird in der Küche eine kleine Zu- / Abluftanlage mit WRG vorgesehen (ca. 400 m³/h).

Die Anforderungen der EnEV 2009 und damit auch die Vorgaben aus dem Energieerlass an vergleichbare Neubauten bzw. einen sanierten Altbau können aufgrund der denkmal-schützerischen Vorgaben mit dem dargestellten Konzept nicht umgesetzt werden (Überschreitung beim Primärenergiebedarf +16,6 %).

Das Amt für Umweltschutz wurde in die Planung mit eingebunden.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 17.02.2014 ergab Gesamtkosten von 2.360.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Kita	2.280.000,- €
Summe Ausstattung	80.000,- €
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> 2.360.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 17.02.2014 ermittelten Gesamtbaukosten von 2.280.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 40% der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	3.902 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	799 m ²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	417 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.036 €

Diese Kostenkennwerte liegen unter den Werten vergleichbarer aktueller Neubauprojekte, jedoch teilweise 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	422 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.692 €

Der im Vergleich zu den obigen Zahlen leicht erhöhte Kostenwert NGF resultiert aus dem Umgang mit einem Baudenkmal und den damit verbundenen Auflagen des Denkmalschutzes. Ein Antrag zur Förderung des denkmalbedingten Mehraufwands wurde gestellt.

6. Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im März 2014 können die Bauarbeiten Anfang April 2014 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 15-monatiger Bauzeit im Juni 2015 geplant. Die Verzögerung des Fertigstellungstermins gegenüber der im Vorprojektbeschluss dargestellten Terminalschiene resultiert aus dem zusätzlichen Abstimmungsprozess zur Erhöhung der Zahl der Betreuungsplätze, der Anpassung der Planung an eine barrierefreie Erschließung sowie aus der Abstimmung der denkmalpflegerischen Belange.

7. Zusätzliche Personalkosten

Da die Betriebsträgerschaft durch die Evangelische Kirchengemeinde Stuttgart-Möhringen fortgesetzt wird, fallen keine städtischen Personalkosten an.

8. Folgelasten

Da keine städtische Trägerschaft geplant ist, werden als Folgelasten lediglich die zusätzlichen Förderbeträge (Personal- und Sachkostenförderung) des externen Trägers dargestellt.

<u>Laufende Aufwendungen</u>	<u>362.600 €</u>
Folgekosten jährlich	362.600 €

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.360.000 Euro ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2012/2013, KontenGr. 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233304, Kita Vaihinger Straße 75, Stuttgart-Möhringen, umgesetzt.

Die Betriebsträgerschaft wird wie bisher durch die Evangelische Kirchengemeinde Martinskirche fortgesetzt. Für die beabsichtigte Guppenerweiterung und Angebotsänderung des freien Trägers in der Einrichtung ist mit einer Erhöhung des Betriebskostenzuschusses von 362.600 € p. a. zu rechnen. Dieser Erhöhungsbetrag ist in der GRDRs 829/2013, Anlage 4, Liste 1.1 dargestellt und wurde im Rahmen der Beschlussfassung des Haushaltsplans 2014/15 in die Kita-Ausbaupauschale 2014/2015 im THH 510 -Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen aufgenommen.

Die für die Interimsunterbringung im Kinderhaus „KiCK“ anfallenden zusätzlichen Aufwendungen der Evangelischen Kirchengemeinde können derzeit noch nicht beziffert werden. Eine Deckung der Mehraufwendungen ist möglich aus hierfür vorgesehenen Mitteln in Höhe von 470.000 EUR beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, Kostenstelle 23309751, Planungs-KST Ausweichquartiere Amt 51, Kontengr. 42310, Mieten und Pachten. Die Mittel werden bei Bedarf in den Teilhaushalt 510, Jugendamt, Amtsbereich 5103161 Förderung freier Träger von Tageseinrichtungen und Tagespflege, Kontengruppe 43100, Zuweisungen und Zuschüsse umgesetzt.

Beim Regierungspräsidium Stuttgart wurde ein Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Erhaltung und Pflege des denkmalgeschützten Gebäudes in Höhe von 110.000 € gestellt. Über den Antrag wird noch im Förderjahr 2014 entschieden. Der Förderbetrag ist in der dargestellten Finanzierung nicht enthalten.