

Stuttgart, 10.03.2014

**Umbau und Erweiterung einer Tageseinrichtung für Kinder,
Sattelstraße 73 in Stuttgart-Untertürkheim**

- 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. Dem Umbau und der Erweiterung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder, Sattelstraße 73 in Stuttgart-Untertürkheim, um zwei auf insgesamt drei Gruppen und 45 Plätzen
 - nach den Plänen der Freie Architekten Michel + Wolf + Partner, Kronenstraße 24, 70173 Stuttgart vom 29.11.2013
 - der Baubeschreibung vom 29.11.2013
 - und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 07.02.2014
 - mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 2.533.000,- €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 75.000,- €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.533.000,- € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt / Projekt-Nr. 7.233307

Bis 2012	- Bau -	30.000,- €
2013	- Bau -	200.000,- €
2014	- Bau -	1.400.000,- €
2015	- Bau -	500.000,- €
2016	- Bau -	228.000,- €

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt / Projekt-Nr. 7.233307.600

2015	- Einrichtung -	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	40.000,- €
2014	25.000,- €
2015	5.000,- €

Die Kosten in Höhe von 2.133.000,- € (Gesamtkosten Vorprojektbeschluss 2.123.000 € + 10.000 € für die Einrichtung aus GRDs 672/2012) sind beim Projekt 7.233307 „Kindertagesstätte Sattelstraße 73, Stuttgart-Untertürkheim“ ausgewiesen und werden durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt 7.519365.900.120) gedeckt.

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDs 177/2013) bestand bei den Baukosten ein Mehrbedarf in Höhe von 200.000,- €, verursacht durch eine aufwendige Gründung infolge schlechten Baugrunds, Beseitigung von schadstoffbelastetem Baugrund und Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.

Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wurde als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet und ist im Haushaltsplan 2014/2015 enthalten.

Darüber hinaus bestätigt sich durch bereits submittierte Angebote ein weiterer Mehrbedarf bei den Baukosten in Höhe von 200.000,- € (siehe ausführliche Begründung). Dieser wird durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstandsbericht gedeckt.

3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Kosten für die Herrichtung und Anmietung sowie Umzugskosten für die Interimsunterbringung des Kita-Betriebs an. Der Aufwand in Höhe von insgesamt ca. 310.000 € ist im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 230, des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartiere Kita, Anmietkosten, finanziert und wird für den Vollzug auf Baukosten (Kostenstelle 23309651, Sachkonto 42110000) und Anmietkosten (Kostenstelle 23309600, Sachkonto 42310000) umgesetzt.
4. Den jährlichen Aufwendungen von 694.245 € und den nach Saldierung mit den Erträgen von 62.595 € verbleibenden Folgekosten von 631.650 € wird zugestimmt. Die Mittel für die jährlichen Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von 378.836 € werden aus der Betriebskostenpauschale des Kita-Ausbauprogramms 2012/2013, THH 510, Amtsbereich 5103651, Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510, Aufwendungen für sonstige Sach- und Dienstleistungen gedeckt. Die bisher ungedeckten jährlichen Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) in Höhe von 191.909 € werden durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstandsbericht finanziert.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 508/2011) für die Sanierung und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder in der Sattelstraße 73 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

mit Gesamtkosten von 2.123.000,00 € 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 März 2014 kann mit dem Umbau und der Erweiterung im April 2014 begonnen werden. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 16-monatiger Bauzeit im Juli 2015 geplant. Die Baugenehmigung ist erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	2.533.000,- €	Laufende Aufwendungen	694.245,- €
Objektbezogene Einnahmen	0,- €	Laufende Erträge	62.595,- €
Von der Stadt zu tragen	2.533.000,- €	Folgelasten	631.650,- €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	2.533.000,- €	Noch zu veranschlagen	0,- €

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Kosten für die Herrichtung und Anmietung sowie Umzugskosten für die Interimsunterbringung der Kita-Betriebe an. Der Aufwand in Höhe von insgesamt 310.000,00 € wurde in den Teilhaushalt 230 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen eingestellt.

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 bestehende 1-gruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder Sattelstraße 73 (Flst. 2486/2) soll saniert und unter Einbezug des angrenzenden und nicht mehr angenommenen öffentlichen Spielplatzes (Flst. 2486/3) mit einem Neubau zu einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder erweitert werden.

Die erweiterte Einrichtung deckt den Bedarf für 45 Kinder von 0 - 6 Jahren. Davon sind 30 Ganztagesplätze für 3 - 6 Jährige und 15 für 0 - 3 Jährige.

Im Zuge des Bauvorhabens wird eine Interimsunterbringung für die Bestandseinrichtung erforderlich. Die Unterbringung wird in einer Systembautenanlage auf einem der zwei nahegelegenen Sportplätzen in der Wallmerstraße erfolgen.

Für das Bauvorhaben müssen 3 Bäume 2 Weißdorn (StU 55 cm bzw. 62 cm) und 1 Feldahorn (StU 145 cm) gefällt werden.

Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück ist nicht möglich, weil der weitere Baumbestand erhalten bleibt.

Als Ersatzpflanzung sind 3 Spitzahorn in der Augsburger Straße vorgesehen.

2. Standort / Gebäude

Standort

Die geplante Tageseinrichtung liegt an der Sattelstraße 73 in Stuttgart-Untertürkheim. Das an dieser Stelle stehende Gebäude wird saniert und erweitert.

Baurecht

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

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

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 des Gebäudes wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Fenster werden mit 3-fach Wärmeschutzverglasung versehen.

Bei der thermischen Gebäudehülle werden die Anforderungen nach EnEV 09 für die opaken Bauteile um 46 %, bei den transparenten Bauteilen um 45 % und bei den ‚Glasdächern, Lichtbändern, Lichtkuppeln‘ um 51 % unterschritten.

Es ist geplant das Gebäude mit einer Pumpenwasserheizung mit Gasbrennwertkessel und Mini-BHKW auszustatten. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Räumen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit Elektrodurchlauferhitzern.

Eine mechanische Lüftung erfolgt 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 09 mit dem oben beschriebenen Konzept um 31 % unterschritten.

4. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 07.02.2014
ergab Gesamtkosten von 2.533.000,- €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Kita	2.458.000,- €
Summe Ausstattung	75.000,- €

Gesamtkosten 2.533.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 07.02.2014 ermittelten Gesamtbaukosten von 2.458.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 50 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Kosten für die Herrichtung und Anmietung sowie Umzugskosten für die Interimsunterbringung der Kita-Betriebe an. Der Aufwand in Höhe von insgesamt 310.000,00 € wurde in den Teilhaushalt 230 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen eingestellt.

Am geplanten Standort gibt es Verdacht auf Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg. Die Untersuchung durch eine Fachfirma ist notwendig. Diese Maßnahme ist in den Kosten enthalten, nicht jedoch die Bergungs- und Beseitigungskosten eventueller Funde.

5. Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.723 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	599 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	648 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.947 €

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	422 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.692 €

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 Energiesparverordnung 2009 nach GRDRs 165/2010.
- Hohe Auflagen der Branddirektion zu Rettungswegen aus dem Gebäude.
- Aufwendige Gründung.
- Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen.
- Höhere Aufwendungen durch die Anbindung des bestehenden Altbaus.

6. Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im März 2014 kann mit dem Umbau und der Erweiterung im April 2014 begonnen werden. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 16-monatiger Bauzeit im Juli 2015 geplant. Die Baugenehmigung ist erteilt.

7. Zusätzliche Personalkosten

Unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Stellen werden für die Erweiterung folgende zusätzliche Stellen benötigt. Diese Stellen müssen im kleinen Stellenplanverfahren 2015 oder im Stellenplanverfahren 2016/2017 geschaffen werden.

Es werden 8,4792 Stellen benötigt, davon 4,0331 Stellen in S8, 3,0064 Stellen in S6, 0,8500 Stellen in S3 und 0,5897 Stellen in E3. Diese Stellen müssen zusätzlich geschaffen werden.

Die jährlichen Personalkosten werden unter Punkt 8 dargestellt.

8. Folgelasten

Betriebs- und Personalkosten jährlich (51)	523.159 EUR
Betriebskosten jährlich (23)	47.586 EUR
Abschreibung (2 % der Baukosten)	49.000 EUR
Abschreibung (10% der Ausstattung)	7.500 EUR
<u>Verzinsung (5,5 % von 1/2 der Baukosten)</u>	<u>67.000 EUR</u>
Kosten jährlich	694.
245 EUR	
<u>./. Erträge</u>	<u>62.595 EUR</u>
Folgekosten jährlich	631.650 EUR

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht bei den Betriebskosten Amt 23 und den Betriebs- und Personalkosten Amt 51 ein Mehrbedarf in Höhe von 191.909 €. Dieser wird durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstandsbericht finanziert.

9. Finanzierung

Der Gesamtaufwand der Maßnahme in Höhe von 2.133.000,-€ wird beim Projekt 7.233307 „Kindertagesstätte Sattelstraße 73, Stuttgart-Untertürkheim“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt 7.519365) gedeckt.

Aufgrund des schlechten Baugrunds sind eine aufwendige Gründung, Beseitigung von Schadstoffen und Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt summieren sich die Mehrkosten auf ca. 200.000,- €.

Im Vergleich zum 4. Sachstandsbericht (GRDRs 177/2013) besteht ein Mehrbedarf in Höhe von 200 000,- €. Eine Deckung aus der Kita Ausbaupauschale ist nicht möglich. Der Mehrbedarf wurde als Nachfinanzierung zum Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet und ist im Haushaltsplan 2014/2015 enthalten.

Darüber hinaus ergibt sich ein weiterer Mehrbedarf bei den Baukosten in Höhe von 200.000,- €. Dieser wird durch eine Umschichtung in der Kita-Ausbaupauschale im nächsten Sachstandsbericht gedeckt.

Verursacht durch die Submissionen im Dezember 2013 (Rohbauarbeiten und Technische Gewerke) entstehen Mehrkosten in Höhe von 250.000,- €, die durch Vereinfachung in Bereichen der Fassade auf Mehrkosten von 200.000,- € reduziert werden konnten.

Der weitere Mehrbedarf resultiert aus folgenden Gründen.
Zusätzliche Auflagen bei der Baugenehmigung wie 2. Fluchttreppe und Brandschutzabschlüsse.

Die derzeitige gesättigte Marktsituation und die gute Auftragslage der Unternehmer.

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