

Stuttgart, 21.04.2016

**Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit 5 Gruppen, Thaerstraße 45 in
Stuttgart-Weilimdorf**

- Baubeschluss -

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	29.04.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	03.05.2016
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	11.05.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.05.2016

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit 5 Gruppen und 70 Plätzen in der Thaerstraße 45 in Stuttgart-Weilimdorf nach den Plänen der
 - Architektengruppe Kist, Waldmann & Partner, Stuttgart (Anlage 4) vom 25.02.2016
 - der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 25.02.2016
 - und dem durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag (Anlage 2) vom 22.03.2016 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 3.470.000,- €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 125.000,- €

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.470.000,- € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen / Projekt-Nr.
7.233220

bis 2015	Bau -	257.750,- €
2016	Bau -	1.000.000,- €
2017	Bau -	1.600.000,- €
2018	Bau -	487.250,- €

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

7.233220.600

2017	Einrichtung Fachamt -	125.000,- €
------	-----------------------	-------------

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen	
bis 2015	75.000,- €
2016	40.000,- €
2017	54.000,- €

Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.470.000,- € wird beim Projekt 7.233220 „Kita Thaerstraße 45, Weilimdorf“, ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt Nummer 7.519365.912) in Höhe von 3.300.000,- € gedeckt. Infolge der vorliegenden Submissionsergebnisse müssen weitere 170.000,- € durch Umschichtungen innerhalb der Kita-Projekte, dargestellt im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau, finanziert werden.

3. Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 1.189.341,- € wird zugestimmt. Die Mittel für die jährlichen Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) 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 und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in die Ämterbudgets umgesetzt

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Vorprojektbeschluss (303/2011) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am:

15.07.2011 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

19.07.2011 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

20.07.2011 durch den Verwaltungsausschuss

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

Der Bezirksbeirat Weilimdorf wurde am 29.06.2011 über die Maßnahme informiert. In einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Bezirksamt Weilimdorf am 07.07.2011 wurde interessierten Bürgern von Weilimdorf das Vorhaben erläutert und Fragen beantwortet.

Termine

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 05.06.2014, die Baugenehmigung liegt seit 11.09.2015 vor.

Unter der Voraussetzung einer Baubeschlussfassung im Mai 2016 sind folgende Realisierungstermine geplant:

Baubeginn: Juni 2016
 Bauzeit: ca. 18 Monate
 Fertigstellung: Anfang Dezember 2017

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.470.000,00 €	Laufende Aufwendungen	1.290.351,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €	Laufende Erträge	<u>101.010,00 €</u>
Von der Stadt zu tragen	3.470.000,00 €	Folgelasten	1.189.341,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung			
Veranschlagt	3.470.000,00 €	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: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung

Allgemein

Das städtische Flurstück 5021 in Stuttgart-Weilimdorf wird im Westen begrenzt durch die Thaerstraße. Im Süden des Grundstücks verläuft senkrecht zur Thaerstraße die Rastatter Straße, im Norden und Westen schließt sich eine öffentliche Grünfläche an, die das Grundstück der Tageseinrichtung für Kinder von der 2-geschossigen Wohnbebauung entlang der Gernsbacher Straße trennt.

Um möglichst wenig Fläche zu versiegeln und die bestehenden Bäume und die Grünfläche zu schonen, wurde der Neubau weitestgehend auf die bisherige Parkplatzfläche beschränkt.

Der Eingang zur Tageseinrichtung, die Zufahrt zu den Stellplätzen und die Anlieferung zur Küche erfolgt von der Thaerstraße, wobei auf eine räumliche Trennung der befahrbaren Fläche und des Eingangsbereiches geachtet wurde.

Der Spielbereich orientiert sich hauptsächlich nach Süden in Richtung Rastatter Straße, ergänzt durch zusätzliche Angebote im Osten zur öffentlichen Grünfläche und im Westen zur Thaerstraße.

Baubeschreibung

Siehe Anlage Nr. 5

Bedarf

Der Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf ist für Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnort. Durch Aufsiedlung und Nachverdichtungen ist die Bevölkerungszahl in den letzten Jahren gestiegen. Aktuell hinzu kommen die Zuzüge aus den Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge.

Die Versorgung mit Plätzen für unter 3-Jährige liegt mit einer Versorgungsquote von 28 % noch unter dem städtischen Durchschnitt. Der Versorgungsgrad für Ganztagesplätze für 3- bis 6-Jährige beträgt 44 %.

Die Einrichtung Thaerstraße ist ein elementarer Baustein für die dauerhafte Verbesserung der Betreuungsangebote im Bezirk Weilimdorf. Diese neuen Plätze sind für den bedarfs-gerechten Ausbau der Kleinkindbetreuung fest eingeplant und unverzichtbar.

Baurecht

Die Planung erfolgt auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans. Die Baugenehmigung wurde am 11.09.2015 erteilt.

Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 (i. V. mit LTB) erfüllt.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 34 % und genügt den städtischen Vorgaben des Energieerlasses (GRDRs 165/2010).

Die thermische Gebäudehülle der Kita wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. An die Fassade wird ein Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerverkleidung angebracht. Die Pfosten-Riegel-Verglasungen wird in 3-facher Verglasung und die Fenster-Funktionselemente aufgrund der besseren Bedienbarkeit in 2-facher Verglasung ausgeführt. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Alu-Raffstores geplant.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einem Spitzenlast Gas-Brennwertkessel. Als Heizsystem ist eine Fußboden-Niedertemperaturheizung vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral verbrauchsnahe über Untertischboiler und Durchlauferhitzer.

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

Die begrünte Dachfläche wird mit einer PV-Anlage mit einer Leistung von 9,9 kW/p ausgestattet.

Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 6).

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 22.03.2016 ergab Gesamtkosten von 3.470.000,- €

Die im Kostenanschlag vom 22.03.2016 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.470.000,- € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 47 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Am geplanten Standort besteht der Verdacht auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg. Eventuell notwendige Maßnahmen hinsichtlich der Kampfmittelbeseitigung können vor Baubeginn nicht abgeschätzt werden. Weiterhin ist im Bau Feld mit Kulturdenkmälern gemäß § 2 DschG zu rechnen. Die Auswirkung auf den dargestellten Bauablauf können zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhergesagt werden.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Die ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 3.470.000,- € teilen sich auf die einzelnen Maßnahmen wie folgt auf:

Erschließung	23.000,- €
Bauwerkskosten	2.374.000,- €
Herstellen der Außenanlagen	241.000,- €
Nebenkosten	681.000,- €
Prognose	26.000,- €
<u>Einrichtung</u>	<u>125.000,- €</u>
Gesamtkosten <u>inkl.</u> Einrichtung TfK mit 5 Gruppen	3.470.000,- €

Fördermittel

Die zu erwartenden Bundeszuschüsse für das Projekt betragen ca. 360.000,- €.

Wirtschaftlichkeit / Kennwerte

Fläche des Baugrundstücks	2.268,0 m ²
Bebaute Fläche	545,0 m ²
Nettogeschossfläche	948,7 m ²
Umbauter BRI	4.959,0 m ³

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	478,- €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.502,- €

Diese Kostenkennwerte liegen im Rahmen der aktuell realisierten Neubauten.

Termine

Die im Vorprojektbeschluss vorgesehenen Rahmentermine konnten nicht realisiert werden. Grund hierfür war der ungewöhnlich lange Abstimmungsbedarf im Bezirk zur Bebauungsplanänderung. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 05.06.2014 und damit rund 2 Jahre später als in der GRDRs 303/2011 prognostiziert.

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Mai 2016 können die Bauarbeiten Anfang Juni 2016 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im Dezember 2017 geplant.

Personalkosten

Für dieses Projekt werden auf der Grundlage der bisherigen Gemeinderatsbeschlüsse 17,4065 Stellen benötigt. Das Jugendamt wird ermächtigt 17,4 Mitarbeiter/-innen ohne Blockierung von Planstellen mit Wirkung ab 01.10.2017 zu beschäftigen.

Über die erforderliche Stellenschaffung wird im Rahmen des Stellenplanverfahrens 2018/2019 entschieden.

Folgelasten

Personal- und Betriebskosten, jährlich (Amt 51)	1.060.626,- €
Betriebskosten, jährlich (Amt 23)	74.725,- €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	67.000,- €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	13.000,- €
Verzinsung (4,5 % der halben Baukosten)	75.000,- €
jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.290.351,- €
jährliche Folgeeinnahmen	101.010,- €
Zusätzliche Folgelasten insgesamt	1.189.341,- €

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

Finanzierung

Der Gesamtaufwand in Höhe von 3.470.000,- € wird beim Projekt 7.2332.20 „Kita Thaer-straße 45, Weilimdorf“ ausgewiesen und durch Budgetumbuchungen aus der Pauschale „Ausbau Kita 2012/2013 (Projekt Nummer 7.519365.912)“ in Höhe von 3.300.000,- € gedeckt. Infolge der vorliegenden Submissionsergebnisse müssen weitere 170.000,- € durch Umschichtungen innerhalb der Kita-Projekte, dargestellt im nächsten Sachstands-bericht zum Kita-Ausbau, finanziert werden.



Anlage 2 .pdf



Anlage 3 .pdf



Anlage 4 .pdf



Anlage 5 .pdf



Anlage 6.pdf