

Stuttgart, 01.10.2021

## Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Körschstraße 22 in Stuttgart-Plieningen

### Baubeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	08.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	12.10.2021
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	13.10.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.10.2021

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

### Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Körschstraße 22 in Stuttgart-Plieningen

nach den Plänen des Architekten  
Walter Huber Architekten (Anlage 4) vom August 2021

der Baubeschreibung (Anlage 5) vom August 2021

und dem durch das Hochbauamt geprüften  
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 26.08.2021

mit voraussichtlichen Gesamtkosten der  
Baumaßnahme einschließlich Abbruch und  
Einrichtung bei Fertigstellung in Höhe von 6.835.000 EUR

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Photovoltaikanlage (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 40.000 EUR, die Außenanlagen in Höhe von 588.500 EUR (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 EUR.

2. Die Auszahlungen in Höhe von 6.835.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233245 Kita Plieningen, Körschstraße 22, Neubau wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt, finanziert.
3. Den Mehrkosten beim o. g. Projekt gegenüber dem Projektbeschluss in GRDRs 357/2020 in Höhe von 440.000 EUR wird zugestimmt. Die zusätzlichen Kosten beim Gewerk Geothermie zur Erreichung der Klimaneutralität in Höhe von 45.000 EUR werden aus den Mitteln für klimaneutrales Bauen im Teilfinanzhaushalt 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965 Pauschale für klimaneutrales Bauen finanziert. Der weitere Mittelbedarf in Höhe von 395.000 EUR ist beim o. g. Projekt als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2022 / 2023 im Haushaltsjahr 2023 berücksichtigt.

#### 4. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 998.287 EUR wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-BetriebskostenspauSchale 2020/2021, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in Städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt und werden mit Inbetriebnahme der Einrichtung entsprechend in den Ämterbudgets umgesetzt.

#### 5. Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 13,4280 Stellen benötigt (davon 1,00 Stellen in Entgeltgruppe S 13 und 4,9317 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 4,8309 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 2,05 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,6154 Stellen in Entgeltgruppe E3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 752.330 EUR.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 13,4280 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 entschieden.

### **Kurzfassung der Begründung**

Der Projektbeschluss (GRDRs 357/2020) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

19.05.2020 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

29.05.2020 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

gefasst.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Plieningen wurde am 21.10.2019 über die Maßnahme informiert.

## Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Oktober 2021** können die Bauarbeiten im **Januar 2022** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im **Sommer 2023** geplant.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Auszahlungen einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen in Höhe von 6.835.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233245 Kita Plieningen, Körschstraße 22, Neubau wie folgt gedeckt:

### Bau (einschließlich aktivierungsfähige Eigenleistungen)

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen

2021 und früher	2.981.000 EUR
2022	3.460.000 EUR
2023	215.000 EUR

### Einrichtung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

2023	180.000 EUR
------	-------------

### nachrichtlich aktivierte Eigenleistungen

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

2021 und früher	136.000 EUR
2022	75.000 EUR
2023	70.000 EUR

Die Gesamtkosten betragen 6.835.000 EUR (einschließlich aktivierungsfähiger Eigenleistungen in Höhe von 281.000 EUR) brutto. Hiervon stehen beim Projekt 7.233245 Mittel in Höhe von insgesamt 6.395.000 EUR im Haushaltsjahr 2021 und der Finanzplanung zur Verfügung.

Die zusätzlichen Kosten beim Gewerk Geothermie zur Erreichung der Klimaneutralität in Höhe von 45.000 EUR werden aus den Mitteln für klimaneutrales Bauen im Teilfinanzhaushalt 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965 Pauschale für klimaneutrales Bauen finanziert und mit Aufstellung des Doppelhaushaltsplans 2022 / 2023 zum Projekt 7.233245 umgesetzt.

Die zusätzlichen Mehrkosten in Höhe von 395.000 EUR brutto sind als Vorbelastung für das Haushaltsjahr 2023 im Entwurf des Doppelhaushalt 2022 / 2023 beim o. g. Projekt berücksichtigt.

In Höhe der im Jahr 2022 benötigten Mittel wird die im Haushaltsjahr 2021 beim Projekt 7.233245 veranschlagte Verpflichtungsermächtigung von 3.414.000 EUR in Anspruch genommen. Für die weiteren benötigten Mittel von 45.000 EUR im Jahr 2022 und 215.000 EUR im Jahr 2023 werden die im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt im Haushaltsjahr 2021 veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen im Rahmen der Deckungsfähigkeit in Anspruch genommen.

Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage erfolgen.

Auf die Folgelastenberechnung (Anlage 7) wird verwiesen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

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

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Berechnung Flächen und Rauminhalt
- 4: Pläne
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt
- 7: Folgelastenberechnung

## **Ausführliche Begründung:**

### **Allgemein**

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen ist mit 35 % nicht ausreichend. Der Versorgungsrichtwert für den Bezirk liegt bei mindestens ca. 39 %. Durch die zusätzlichen Plätze in der Körschstraße kann sich der statistische Versorgungsgrad je nach weiterer Entwicklung der Kinderzahlen auf rund 41 bis 43 % verbessern.

Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt die Versorgungsquote derzeit bei 98 %, davon sind lediglich 44 % Ganztagesplätze. Durch die zusätzlichen Plätze in der Körschstraße wird sich der statistische Versorgungsgrad auf rund 100 % verbessern, die Ganztagesversorgung erhöht sich auf rund 52 %.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Körschstraße wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen neben den zwei bestehenden VÖ-Gruppen für 3- bis 6-Jährige mit jeweils 22 Plätzen drei neue Ganztags-Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit jeweils 10 Plätzen untergebracht werden sowie eine neue Ganztagsgruppe für 0- bis 6-Jährige mit 5 Plätzen für unter 3-Jährige und 10 Plätzen für 3- bis 6-Jährige.

Die Außenanlagen und die Einrichtung werden entsprechend den Anforderungen neu geplant und hergestellt bzw. beschafft.

### **Raumprogramm**

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektabschluss (GRDRs 791/2019) beschlossenen Raumprogramm.

### **Standort / Gebäude**

Im Bestandsgebäude Körschstraße 22 werden durch den städtischen Betriebsträger zwei Gruppen im Alter von drei bis sechs Jahren ohne Mittagsangebot und in verlängerten Öffnungszeiten betreut. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt, ist nach Grundstücksuntersuchungen nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch einen nicht bzw. nur mit größeren Auflagen überbaubaren Entwässerungskanal eingeschränkt.

Die Umsetzung einer Einrichtung mit mehr als vier Gruppen musste daher im Zuge der Architektorauswahl durch den vorgelegten Entwurf zunächst geklärt werden. Durch die gewählte Anordnung auf dem Grundstück und die innere Organisation des Gebäudes konnten die für sechs Gruppen erforderlichen Flächen realisiert werden.

Die Baugenehmigung hierfür wurde am 10.06.2021 erteilt.

### **Interimsgebäude**

Das Interimsquartier für die bestehende Tageseinrichtung Körschstraße 22 wird in der Scharnhäuser Straße 19 erstellt. Der Umzug der Einrichtung wird direkt vor Beginn der Abbrucharbeiten am Bestandsbau erfolgen.

### **Baumbilanz**

Gemäß beiliegender Baumbilanz war es für den Neubau notwendig, sieben Bestandsbäume zu fällen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen von ebenfalls 7 neuen Bäumen vorgesehen.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Aus allen Aufenthaltsräumen und den übrigen Räumen ist die Entfluchtung gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept möglich.

### **Baubeschreibung**

Siehe Anlage Nr. 5

### **Barrierefreies Bauen**

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

### **Energiekonzept**

Mit dem Projektbeschluss (GRDRs 357/2020) wurde ein aktualisiertes Energiekonzept beschlossen, welches Inhalte der Vorlage „Weltklima in Not – Stuttgart handelt“ (GRDRs 975/2019) berücksichtigt.

Der Bauantrag zu dem Neubau wurde vor dem Inkrafttreten des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingereicht. Deshalb ist bei diesem Bauvorhaben noch die Energieeinsparverordnung (EnEV) als Vorgabe für die energetischen Standards maßgeblich. Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um 57,5 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 32 % (opake Bauteile), 40 % (transparente Bauteile) bzw. 62 % (Glasdächer, Lichtbänder, Lichtkuppeln) und erfüllt die aktuellen städtischen Vorgaben gemäß GRDRs 1493/2019.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist an den Glasfassaden ein außenliegender Sonnenschutz, als textiler Sonnenschutz in hellem Farbton für maximalen Tageslichtanteil vorgesehen.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit einer Geothermie-Wärmepumpe und einem Pufferspeicher ausgestattet. Die Wärmeverteilung und -übergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Die Vor- und Rücklaufemperatur des Heizwassers betragen 40 / 32 °C. Im Sommer ist über dieses System auch eine Verbesserung der Raumtemperaturen möglich. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern.

Für das in den Hang geschobene Gartengeschoss, die Sanitärbereiche und die zentrale Halle ist ein zentrales Belüftungsgerät mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (WRG  $\geq$  75 %) und einer automatischen Steuerung vorgesehen. Eine Nachtlüftung erfolgt durch Fensteröffnungen (mit Einbruch- und Insektenschutz) in den fassadenseitigen Räumen und die zentrale Halle mit offenbaren Oberlichtern und wird durch die Geothermie unterstützt.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. Bezüglich der Belichtung der innenliegenden Flure wurden die Fassaden der Giebelseiten optimiert.

Die Photovoltaik-Anlage wird auf der südlichen Dachfläche mit einer Größe von 210 m<sup>2</sup> (42 kWp) angeordnet. Eine mögliche Verschattung der Module durch den Baumbestand wird durch eine entsprechende Regelungstechnik der Module ausgeglichen.

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

Das dargestellte Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

### **Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 26.08.2021  
ergab Gesamtkosten von 6.835.000 EUR (inkl. PV-Anlage)

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau brutto	6.005.000 EUR
Abbruch Bestandsgebäude	65.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	585.000 EUR
Summe Ausstattung brutto	180.000 EUR

---

Gesamtkosten. 6.835.000 EUR

Die im Kostenanschlag vom 26.08.2021 ermittelten Gesamtkosten von 6.835.000 EUR brutto beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 61 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Gegenüber den im Projektbeschluss dargestellten Kosten von 6.395.000 EUR ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 440.000 EUR. Dieser wird verursacht durch die bis dato vorliegenden Submissionsergebnisse.

Die sehr hohe Baupreissteigerung der vergangenen Monate zeigt sich durchgängig in allen Bau- und Technikgewerken. Der Rücklauf war bei den ausgeschriebenen Gewerken gering, so dass aufgrund fehlender Alternativen und zur Einhaltung der Bautermine auf Angebote zugegriffen werden muss, die teilweise deutlich über dem hierfür vorgesehenen Budget liegen.

### **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	5.858 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NGF)	1.180 m <sup>2</sup>

Kostenkennwerte:

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	765 EUR
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	3.799 EUR

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen.

### **Termine**

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im **Oktober 2021** können die Bauarbeiten im **Januar 2022** beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im **Sommer 2023** geplant.

### **Zusätzliche Personalkosten**

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 13,4280 Stellen benötigt (davon 1,00 Stellen in Entgeltgruppe S 13 und 4,9317 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 4,8309 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 2,05 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,6154 Stellen in Entgeltgruppe E3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 752.330 EUR.

Ursprünglich war ein Personalbedarf von 14,1779 Stellen mit einem Aufwand von 755.807,59 EUR vorgesehen. Eine Korrektur des Finanzbedarfs erfolgt mit dem nächsten Kita-Sachstandsbericht.

Das Jugendamt wird ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, außerhalb des Stellenplanes im Umfang von 13,4280 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 entschieden.

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	864.580 EUR
Betriebskosten jährlich (23)	61.782 EUR
Abschreibung (2 % der Baukosten)	133.100 EUR
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	18.000 EUR
<hr/>	<hr/>
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.077.462 EUR
Jährliche Folgeeinnahmen	79.175 EUR
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	998.287 EUR

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 998.287 EUR wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2020/2021, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in Städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

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