

Stuttgart, 10.05.2019

## Neubau Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen

### Baubeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	24.05.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	28.05.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.06.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.06.2019

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

### Beschlussantrag

1. Dem Abbruch und Neubau der Tageseinrichtung für Kinder mit 6 Gruppen in der Frauenstegstraße 50, Stuttgart-Zuffenhausen

nach den Plänen der Architekten  
Selbmann Architektur (Anlage 3) vom 14.03.2019

der Baubeschreibung (Anlage 5) vom 14.03.2019

und dem durch das Hochbauamt geprüften  
Kostenanschlag (Anlage 2) vom 25.03.2019

mit voraussichtlichen Gesamtkosten der  
Baumaßnahme einschließlich Abbruch und  
Einrichtung bei Fertigstellung in Höhe von 4.520.000 €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 319.200 € (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 150.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.520.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt  
Projekt-Nr. 7.233319

Bis	2016	- Planung -	62.000 €
	2017	- Planung -	41.000 €
	2018	- Planung -	120.000 €
	2019	- Planung/Bau -	1.500.000 €
	2020	- Bau -	2.120.000 €
	2021	- Bau -	329.000 €
			<hr/>
			4.172.000 €

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt  
Projekt-Nr. 7.233319.600

	2021	- Einrichtung Fachamt -	150.000 €
			<hr/>
			150.000 €

- wird im nächsten Sachstandsbericht nachgetragen.

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

Bis	2017	50.000 €
	2018	20.000 €
	2019	60.000 €
	2020	50.000 €
	2021	20.000 €
		<hr/>
		200.000 €

---

Gesamtaufwand	4.520.000 €
---------------	-------------

Die Gesamtkosten betragen 4.520.000 €.

Hiervon sind 3.965.000 € im Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, beim Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas ("Kita-Pauschale"), Ausz.Gr. 7873 – Bau (Pauschale) sowie 135.000 € im Teilergebnishaushalt 510 – Jugendamt, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt. Weitere 420.000 € werden gemäß des 8. Sachstandsbericht (GRDrs 688/2018) aus freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 (Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas ("Kita-Pauschale"), Ausz.Gr. 7873 – Bau (Pauschale)) finanziert.

Diese Mittel werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233323 „Kita Zuffenh Frauenstegstr. 50, Neubau“ umgesetzt.

### 3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 1.448.000 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenauschale, 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 die Ämterbudgets umgesetzt.

### 4. Stellenplan

Für dieses Projekt werden bei Betrieb durch den städtischen Träger insgesamt 20,9106 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 15, 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13, 7,4776 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 8,2804 Stellen in Entgeltgruppe S 8a, 2,05 Stellen in Entgeltgruppe S 3, 1 Stelle in Entgeltgruppe EG3 und 0,1026 Stellen in Entgeltgruppe EG2Ü). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 1.112.846,26 €. Ursprünglich war ein Personalbedarf von 20,8881 Stellen mit einem Aufwand von 1.153,699 € im Kita-Ausbauprogramm (Betriebskosten) zum HH 16/17 vorgesehen.

Das Jugendamt wird bei Betrieb durch den städtischen Träger ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, im Umfang von 20,9106 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird ggf. zum Doppelhaushalt 2022/2023 entschieden. Es ist beabsichtigt die Betriebsträgerschaft auszuschreiben.

## **Kurzfassung der Begründung**

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 257/2017) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

21.07.2017 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

25.07.2017 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

26.07.2017 durch den Verwaltungsausschuss

gefasst.

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

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen wurde am 18.07.2017 über die Maßnahmen informiert.

## **Termine**

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juni 2019 können die Bauarbeiten voraussichtlich im Juli 2019 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 20-monatiger Bauzeit im Frühjahr 2021 geplant.

## Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.520.000 €	Laufende Aufwendungen	1.570.000 €
Objektbezogene Einnahmen		Laufende Erträge	122.000 €
Von der Stadt zu tragen	4.520.000 €	Fogelasten	1.448.000 €
<b>Mittel im Haushaltsjahr/Finanzplanung</b>			
Veranschlagt	4.520.000 €	Noch zu veranschlagen	0 €

### 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. Planverkleinerungen
4. Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
5. Baubeschreibung
6. Energetisches Datenblatt

## **Ausführliche Begründung:**

### **Allgemein**

Die neue Einrichtung ersetzt eine Kindertagesstätte der evangelischen Kirche, welche 1974 in Erbpacht auf städtischem Grund errichtet wurde.

Der Neubau bietet in 6-Gruppen Platz für ca. 85 Kinder, davon 3 Gruppen für 0 bis 3 Jährige mit insgesamt ca. 30 Plätzen, eine Gruppe für 0 bis 6 Jährige mit ca. 15 Plätzen und 2 Gruppen für 3 bis 6 Jährige mit insgesamt ca.40 Plätzen.

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

### **Raumprogramm**

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 257/2017) beschlossenen Raumprogramm für eine 6-gruppige Einrichtung.

### **Baurecht**

Die Planung erfolgte auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans in dem schon die Nutzung als Kindergarten ausgewiesen wurde. Sie wurde mit dem Baurechts- und Stadtplanungsamt abgestimmt.

Das bestehende Gebäude, welches im Erbbau von der evangelischen Kirche errichtet und betrieben wurde und mittlerweile ungenutzt ist, wird abgerissen.

Bei der artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung wurde festgestellt, dass keine Ausgleichsmaßnahmen für geschützte oder gefährdete Arten notwendig sind.

Die Baugenehmigung wurde am 18.12.2018 erteilt.

### **Baumbilanz**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung. Es wurde versucht, möglichst schonend mit dem Baumbestand umzugehen und Bäume zu erhalten.

Für die Freimachung des Baufelds Neubau Kindertagesstätte wurde die Fällung von 6 Bäumen erforderlich. Sie erfolgten bereits im Fällzeitraum 2018/2019. Im Zuge der geplanten Außenanlagen wird die Fällung von weiteren 3 Bäumen notwendig. Diese Fällungen sind möglichst spät innerhalb des nächsten Fällzeitraums 2019/2020 geplant.

Der Baumersatz erfolgt nach Beendigung der Bauarbeiten mit der Neupflanzung von 11 Bäumen auf dem Gelände (siehe Vorprojektbeschluss GRDRs 257/2017).

### **Vorbeugender Brandschutz**

Aus den Aufenthaltsräumen in beiden Geschossen bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie. Für die übrigen Räume ist die Entfluchtung gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept vorgesehen.

### **Baubeschreibung**

Siehe Anlage Nr. 5

## Barrierefreies Bauen

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

## Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30 % und genügt den städtischen Vorgaben (siehe GRDRs 165/2010).

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz, Nachtauskühlung) eingerichtet. Die Wärmeversorgung der Kindertageseinrichtung erfolgt über einen Pelletkessel (43 kW) und zusätzlichem Wärmespeicher. Als Heizsystem ist eine Fußboden-Niedertemperaturheizung mit einer Vor- und Rücklauftemperatur des Heizwassers von  $T_V / T_R = 35 \text{ °C} / 30 \text{ °C}$  vorgesehen. Die Warmwasserbereitung der Küche und der Sanitärbereiche erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Für den Küchenbereich ist eine maschinelle Belüftung mit einer hocheffizienten Wärmehückgewinnung (Rückwärmzahl  $\geq 0,80$ ) geplant. Die innenliegenden Sanitärbereiche sind mit einer Abluftanlage ausgestattet. Die Beleuchtung der Räume erfolgt komplett über LED-Leuchten. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, eine Anlage wird umgesetzt. Die genaue Anordnung und Ausbildung wird noch mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die Kosten für die Photovoltaikanlage sind nicht im Baubeschluss enthalten.

Das energetische Datenblatt des Neubaus liegt dem Baubeschluss bei (siehe Anlage 6). Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung und der Beleuchtung ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

## Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 19.03.2019 ergab Gesamtkosten von

4.520.000 €

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau brutto	4.050.800 €
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	319.200 €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>150.000 €</u>

Gesamtkosten 4.520.000 €

Die im Kostenanschlag vom 19.03.2019 ermittelten Gesamtbaukosten von 4.520.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 46 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen. Zusätzlich enthalten ist das Submissionsergebnis der Abbrucharbeiten (KG 200).

Bei den Ausschreibungen der Zimmererarbeiten und Dachabdichtungsarbeiten sind in beiden Fällen keine Angebote eingegangen, diese Gewerke sind folglich nicht in der o. g. Prozentangabe enthalten und werden erneut ausgeschrieben. Um die weiteren Projekttermine und die Gesamtfertigstellung nicht zu gefährden erfolgt die erneute Submission zu diesen Gewerken erst nach Baubeschluss. Daher werden die im Vorprojektbeschluss genannten 50 % Submissionsergebnisse bei diesem Baubeschluss geringfügig unterschritten.

Gegenüber den zur Haushaltsplananmeldung 2016/2017 berechneten Kosten und den im Sachstandsbericht 8 (GRDrs 688/2018) finanzierten zusätzlichen Mitteln ergibt sich aktuell kein Mehrbedarf.

### **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.934 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NRF)	1.003 m <sup>2</sup>

Kostenkennwerte:

1 m <sup>3</sup> BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	616 €
1 m <sup>2</sup> NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.946 €

Diese Kostenkennwerte liegen im mittleren Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen. Die vorliegenden Kostenkennwerte sind folgendermaßen begründet:

- Um das Flächenprogramm abzubilden ist eine vergleichsweise große Unterkellerung notwendig.
- Trotz der leichten Holzkonstruktion ist im vorhandenen Baugrund eine aufwändige Pfahlgründung notwendig.
- Die Gebäudegeometrie ist aus städtebaulichen und baurechtlichen Zwängen aufwändiger als bei vergleichbaren Einrichtungen.

Durch die konjunkturell hohe Auslastung der Firmen kommt es zu deutlichen Preissteigerungen, vor allem bei den Rohbauarbeiten.

Das Projekt wurde hinsichtlich möglicher Einsparpotentiale eingehend überprüft. Die baulichen Standards wurden über die Materialauswahl auf ein Minimum begrenzt und entsprechen den mit den beteiligten Ämtern vereinbarten Standards.

### **Fördermittel**

Für die Baumaßnahme werden Fördermittel aus dem Investitionsprogramm des Bundes Kinderbetreuungsfinanzierung 2017-2020 Bundesfördermittel beantragt.

### **Termine**

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Juni 2019 können die Bauarbeiten voraussichtlich im Juli 2019 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 20-monatiger Bauzeit im Frühjahr 2021 geplant.

### **Zusätzliche Personalkosten**

Das Jugendamt beabsichtigt ein Trägerauswahlverfahren durchzuführen.

Für dieses Projekt werden bei Betrieb durch den städtischen Träger insgesamt 20,9106 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 15, 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13, 7,4776 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 8,2804 Stellen in Entgeltgruppe S 8a, 2,05 Stellen in Entgeltgruppe S 3, 1 Stelle in Entgeltgruppe EG3 und 0,1026 Stellen in Entgeltgruppe EG2Ü). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 1.112.846,26 €. Ursprünglich war ein Personalbedarf von 20,8881 Stellen mit einem Aufwand von 1.153.699 € im Kita-Ausbauprogramm (Betriebskosten) zum HH 16/17 vorgesehen. Eine Korrektur des Finanzbedarfs bei den Betriebskosten erfolgt mit dem nächsten Kita-Sachstandsbericht.

Das Jugendamt wird bei Betriebsträgerschaft durch den städtischen Träger ab Inbetriebnahme der Einrichtung ermächtigt, im Umfang von 20,9106 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird ggf. zum Doppelhaushalt 2022/2023 entschieden.

Bei Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder durch einen freien Träger fallen Betriebskostenzuschüsse in entsprechender Höhe an.

Personalkosten, jährlich (51)	1.113.000 €
Betriebskosten, jährlich (51)	169.000 €
Betriebskosten jährlich (23)	88.000 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	87.000 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	15.000 €
Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)	98.000 €
<hr/>	
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.570.000 €
Jährliche Folgeeinnahmen	122.000 €
<hr/>	
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	1.448.000 €

Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale 2016/2017, Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt, Amtsbereich 5103651 - Förderung von Kindern in städtischen Tageseinrichtungen, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

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

### **Finanzierung**

Die Gesamtkosten betragen 4.520.000 €.

Hiervon sind 3.965.000 € im Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, beim Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas ("Kita-Pauschale"), Ausz.Gr. 7873 – Bau (Pauschale) sowie 135.000 € im Teilergebnishaushalt 510 – Jugendamt, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

Weitere 420.000 € werden gemäß des 8. Sachstandsbericht (GRDRs 688/2018) aus freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 (Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas ("Kita-Pauschale"), Ausz.Gr. 7873 – Bau (Pauschale)) finanziert.

Diese Mittel werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233323 „Kita Zuffenh Frauenstegstr. 50, Neubau“ umgesetzt.