

Stuttgart, 15.03.2023

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Memeler Straße 3, in Stuttgart-Mühlhausen - Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	17.03.2023
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	28.03.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.04.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.04.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	05.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.05.2023

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Memeler Str. 3 in Stuttgart-Mühlhausen

auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1) vom 10.08.2022

des Raumprogramms (Anlage 2) vom 26.08.2022

und der Vorplanung (Anlage 3)
der Architekten D'Inka Scheible Hoffmann Lewald vom 01.09.2022

mit dem Kostenstand 11/2022 in Höhe von brutto 6.840.000 EUR
zzgl. der Prognose für Baupreisentwicklung 745.000 EUR
daraus resultierenden **voraussichtlichen**
Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto **7.585.000 EUR**
wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten bei Fertigstellung enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 432.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 165.000 EUR und Ausstattungskosten in Höhe von 175.000 EUR.

2. Die voraussichtlichen Auszahlungen laut Kostenstand 11/2022 in Höhe von 6.840.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233240 – Kita Mühlhausen, Memeler Straße 3; Neubau, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt, gedeckt.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Aufwendungen für den Interimsbetrieb (Umzugs- und Mietaufwendungen) der Kita an. Die Aufwendungen sind im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt zentral veranschlagt.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 45% der Bauleistungen wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.
6. Auf einen Projektbeschluss wird abweichend von den Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau verzichtet.

Begründung

Im Bestandsgebäude Memeler Str. 3 werden durch den städtischen Betriebs-träger 2 Gruppen mit ca. 36 Plätzen im Alter von 2-6 Jahren untergebracht und teilweise in verlängerten Öffnungszeiten betreut. Das Gebäude ist mittlerweile in die Jahre gekommen, in schlechtem baulichen Zustand und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine kindgerechte Betreuung sowie flexible Nutzung als Kindertages-einrichtung. Daher stellt sich lediglich der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung als sinnvoll sowie wirtschaftlich dar.

Es soll ein Neubau für den Betrieb einer Tageseinrichtung für Kinder von 0-6 Jahren entstehen. Neben den eigentlichen Gruppenräumen sind Schlaf- und Personalräume vorgesehen, ebenso Sanitärbereiche mit verschiedenen Anforderungen und eine Küche (Aufbereitungsküche) zur Versorgung im Ganztagesbetrieb.

Für den kommenden Kitausbau entwickelt das Hochbauamt eine Typenbaukonzeption für Gebäude, die als 2-geschossige Holzbauten in unterschiedlichen Größen passend auf den verschiedenen Grundstücken angeordnet werden können. Die vorliegende Kita Memeler Straße 3 und das Projekt Kita Fasanenhofstraße 101 in S-Möhringen (GRDRs 586/2022) werden als Pilotprojekte dieser Typenbaukonzeption realisiert.

Im Jahr 2021 lag der statistische Versorgungsgrad mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahren im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen bei 35 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Mühlhausen bei rund 42 %. Deshalb sind für Mühlhausen mehrere Projekte in Planung, die Memeler Straße ist eines davon. Nach Umsetzung aller beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 42 - 44 %.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 74 %, das Versorgungsziel beträgt 100%. Die Ganztagesversorgungsquote liegt

bei 48 %. Nach Umsetzung aller beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 100 % liegen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 74 %.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Memeler Str. 3 wird für den Stadtbezirk ein Schritt auf dem Weg zu einem guten Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel weiter gefährdet.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 55 Kinder in 4 Gruppen, davon 1 Gruppe für 3-6-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe 0-6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 2 Gruppen für 0-3-Jährige mit ca. 20 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

Außenanlagen

Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und wird soweit möglich erhalten. Eine Bestandserfassung der Bäume und Bewertung der Qualitäten, Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baubilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt.

Der Hauptspielbereich für die 3- bis 6-jährigen Kinder grenzt westlich an das Gebäude an. Dieser Teil der Außenanlage befindet sich auf fremdem Grundstück (Arnoldstr. 31, Flst. 1044/13) und ist per Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert.

Der U3-Bereich befindet sich abgegrenzt im nördlichen Bereich des Geländes.

Energiekonzept

Für das Neubauvorhaben werden die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 eingehalten mit dem Ziel, den Plusenergiestandard und die Klimaneutralität zu erreichen. Auf dem Dach ist der Bau von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungen vorgesehen; damit werden die geforderten 30% Begrünung der Gebäudehülle erreicht. Die Kosten der Photovoltaikanlagen sind in den Gesamtkosten enthalten.

Das detaillierte energetische Konzept wird aktuell entwickelt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt zusammen mit dem energetischen Konzept wird zur Baubeschlussvorlage vorgelegt.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Memeler Str. 3 muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Die Einrichtung soll in der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Kafkaweg 8 untergebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von 7.585.000 EUR brutto. In den Kosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 432.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 165.000 EUR und Ausstattungskosten in Höhe von 175.000 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks)	6.068.000 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	165.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	432.000 EUR
<u>Ausstattung</u>	<u>175.000 EUR</u>
Kostenstand 11/2022 brutto	6.840.000 EUR
<u>Prognose für Baupreisentwicklung</u>	<u>745.000 EUR</u>
Gesamtkosten bei Fertigstellung brutto	7.585.000 EUR

Für die voraussichtlichen Auszahlungen laut Kostenstand 11/2022 stehen im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt für die Maßnahme wie folgt Mittel in Höhe von insgesamt 6.840.000 EUR zur Verfügung:

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt	
Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung	
KontenGr. 42510 - Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	
2022 und früher	132.000 EUR

Projekt 7.233240 - Kita Mühlhausen, Memeler Straße 3; Neubau	
Ausstattung Fachamt	
Ausz.Gr. 78302 Erwerb bewegliches Anlagevermögen	
2024	140.000 EUR
2025	35.000 EUR

Bau	
Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen	
2023 und früher	2.798.000 EUR
2024	3.060.000 EUR
2025	250.000 EUR

Seit der Anmeldung der Maßnahme zum Doppelhaushalt 2022/2023 (Kostenstand Juni/2021) sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 425.000 EUR eingetreten. Sie begründen sich durch die erfolgte bereits eingetretene Baupreissteigerungen seit der Haushaltsanmeldung (lt. Statistischem Landesamt von Juni 2021 bis November 2022: 22,43%; hier anteilig 6,43%). Insbesondere die überdurchschnittliche Baupreissteigerung in den Holzbaugewerken schlägt sich hier nieder (aktuell erhöhte Nachfrage nach Bauholz und anderen Holzwerkstoffen). Diese werden aus der Pauschale im Teilhaushalt 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klimaneutrales Bauen), AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 745.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der vorgenannten Pauschale berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Bei den dargestellten Gesamtkosten nach Fertigstellung wurde eine Baupreissteigerung in Höhe von 5% pro Jahr bis Mitte der Bauzeit (hier: 2,75 Jahre) berücksichtigt (prognostizierte Baupreissteigerung). Bis zur baulichen Realisierung im Jahr 2026 werden weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen eintreten. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten bei Fertigstellung enthalten. 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.

Die Aufwendungen für den Interimbetrieb (Miete des Ausweichquartiers und Umzugskosten) sind im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, zentral veranschlagt. Davon entfallen auf die Mietaufwendungen des Ausweichquartiers jährlich 42.000 EUR und auf die Umzugskosten insgesamt 22.000 EUR brutto.

Termine

Bauantrag	Sommer 2023
Baubeschluss	Herbst 2024
Baubeginn	Herbst 2024
Bauzeit	18 – 20 Monate
Fertigstellung	Frühjahr 2026

Auswirkungen auf den Stellenplan

Die Auswirkungen auf den Stellenplan werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Folgelasten

Für die Folgelastenberechnung wird auf Anlage 5 verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Raumprogramm
3. Plangrundlagen
4. Kostenermittlung
5. Folgelastenermittlung

<Anlagen>