

Stuttgart, 24.09.2018

Neubau Tageseinrichtung für Kinder Jägerhalde 83 in Stuttgart-Wangen

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	05.10.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	09.10.2018
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	10.10.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2018

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Tagesstätte für Kinder Jägerhalde Stuttgart-Wangen

nach den Plänen der Architekten Reichel Schlaier (Anlage 4)	vom	26.04.2018
der Baubeschreibung (Anlage 5)	vom	26.04.2018
und dem durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag (Anlage 2)	vom	22.08.2018
mit voraussichtlichen Gesamtkosten der Baumaßnahme bei Fertigstellung in Höhe	von	4.518.000 €

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 356.000 € (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 100.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.518.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233319, Ausz. Gr. 7871

Bis	2017	- Bau -	186.000 €
	2018	- Bau -	400.000 €
	2019	- Bau -	2.680.000 €
	2020	- Bau -	849.000 €
	2021	- Bau -	<u>100.000 €</u>
			4.215.000 €

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233319.600, Ausz. Gr. 78302

2020	- Einrichtung Fachamt -	<u>100.000 €</u>
		100.000 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:
Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

Bis	2017	53.000 €
	2018	65.000 €
	2019	40.000 €
	2020	40.000 €
	2021	<u>5.000 €</u>
		203.000 €
Gesamtaufwand		4.518.000 €

Die Gesamtkosten betragen 4.518.000 €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita- Investitionskostenpauschale 2016/2017, Ausz.Gr. 7873 – Bau (Pauschale) 3.418.000 € finanziert. Die Mehrkosten von 1.1 Mio € werden aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2020 finanziert und im kommenden 8. Kita-Sachstandsbericht dargestellt. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233319 Kita Jägerhalde umgesetzt.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 1.088.505 € wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenpauschale, 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 14,1741 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13, 1 Stelle in Entgeltgruppe S 9, 4,5303 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 5,4759 Stellen in Entgeltgruppe S 8a, 1,45 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,7179 Stellen in Entgeltgruppe EG3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 792.718,99 €.

Über die Stellenschaffung wird ggf. zum Doppelhaushalt 2020/2021 entschieden.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 10/2017) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

02.05.2017 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

03.05.2017 durch den Verwaltungsausschuss

28.04.2017 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

gefasst.

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

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Wangen wurde am 24.04.2017 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Oktober 2018 können die Bauarbeiten jahreszeitenbedingt voraussichtlich im März 2019 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Herbst 2020 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.518.000 €	Laufende Aufwendungen	1.174.395 €
Objektbezogene Einnahmen		Laufende Erträge	85.890 €
Von der Stadt zu tragen	4.518.000 €	Fogelasten	1.088.505 €
Mittel im Haushaltsjahr/Finanzplanung			
Veranschlagt	4.518.000 €	Noch zu veranschlagen	--- €

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Pläne
- 5: Baubeschreibung
- 6: Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung:

Allgemein

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 55 Kinder in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0 bis 3 Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe 0 bis 6 Jährige mit ca. 15 Plätzen und 1 Gruppe 3 bis 6 Jährige mit ca. 20 Plätzen untergebracht werden.

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

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 10/2017) beschlossenen Raumprogramm für eine 4-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 städtische Grundstück ist unbebaut. Es ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Bei der Planung wurde auf die Belange des Landschaftsschutzgebietes Rücksicht genommen. Es werden 3 Stellplätze hergestellt, davon zwei behindertengerecht.

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

Die Baugenehmigung liegt vor.

Baumbilanz

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

Für den Neubau der Kindertagesstätte mussten 13 Bäume gefällt werden. Es werden 18 Bäume auf dem Gelände nachgepflanzt. Es wurde versucht, möglichst schonend mit dem Baumbestand umzugehen und Bäume zu erhalten. Nach Bewertung der Situation vor Ort konnte aber nur für 3 Bäume eine Erhaltung festgelegt werden.

Die Fällung wurde innerhalb des zur Verfügung stehenden Fällzeitraumes bereits ausgeführt.

Vorbeugender Brandschutz

Aus sämtlichen Aufenthaltsträumen in beiden Geschossen bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie.

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 36,4 % und erfüllt die städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010).

Die thermische Gebäudehülle der Kindertageseinrichtung wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden vorgesehen.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit einer elektrischen Luft-/Wasser-Wärmepumpe (16,7 kW) mit einer Jahresarbeitszahl (JAZ) von mindestens 4,0 sowie einem Pufferspeicher ausgestattet. Die Wärmeverteilung und -übergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Die Vor- und Rücklauftemperaturen des Heizwassers betragen $TV/TR = 35\text{ °C}/30\text{ °C}$. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Die rückseitigen Nebenräume und Flurzonen im 1. und 2. Obergeschoss haben wegen der Hanglage keine Möglichkeit zur Fensterlüftung und müssen mechanisch entlüftet werden. Aufgrund der dadurch bereits erforderlichen Lüftungsanlage macht es aus Synergiegründen Sinn, eine zentrale Lüftungsanlage für das gesamte Gebäude vorzusehen. Die zentrale Belüftung ist mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung mit einer Rückwärmehzahl von über 85 % sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen. Die Luftmenge wird als Grundbelüftung und darüber hinaus über Luftqualitäts- und Temperaturfühler bedarfsabhängig geregelt.

Zur Beleuchtung der Räume sind LED-Leuchten geplant.

Das Gebäude wurde vom Amt für Umweltschutz hinsichtlich einer Photovoltaiknutzung auf der Dachfläche untersucht. Die Dachfläche wird begrünt und für die Nutzung einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Mit dem Amt für Umweltschutz wurde abgestimmt, die Anlage aus Contracting-Mitteln zu finanzieren. Die Kosten für die Planung und Ausführung sind im Baubeschluss nicht enthalten.

Das energetische Datenblatt für den Neubau liegt als Anlage 6 dem Baubeschluss bei.

Das dargestellte Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 26.04.2018 ergab Gesamtkosten von 4.518.000 €.

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau	brutto	4.062.000 €
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)	brutto	356.000 €
<u>Summe Ausstattung</u>	<u>brutto</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtkosten	brutto	4.518.000 €

Die im Kostenanschlag vom 26.04.2018 ermittelten Gesamtbaukosten von 4.418.000 € beinhalten die Submissionsergebnisse von über 50 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Gegenüber den zur Haushaltplananmeldung 2016/2017 berechneten Kosten ergibt sich ein Mehrbedarf von 1.1 Mio €.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	3582 m ³
Netto-Grundfläche (NRF)	753 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	886 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	4.216 €

Diese Kostenkennwerte liegen im oberen Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen. Die höheren Kostenkennwerte sind folgendermaßen begründet:

- Der tragfähige Baugrund befindet sich weit unter der Geländeoberfläche, wodurch aufwändige Pfahlgründungen erforderlich sind.
- Der gesamte Erdaushub kann wegen der schlechten Qualität nicht zum Verfüllen verwendet werden. Es fallen dadurch Abfuhr- und Deponiekosten an.
- Die gesamten Erd- und Gründungsarbeiten müssen aufgrund der Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums als ‚bombardierten Bereich‘ durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma überwacht werden.
- Für das gesamte Gebäude ist eine Lüftungsanlage vorgesehen. (Begründung s. Energiekonzept.)
- Durch die konjunkturelle hohe Auslastung der Firmen kommt es zu deutlichen Preissteigerungen, vor allem bei den Rohbauarbeiten.
Eine erste Rohbauausschreibung wurde im April 2018 wegen zu hohem Submissionsergebnis aufgehoben. Die Leistungen wurden in geänderter Form neu ausgeschrieben, aufgeteilt in drei Einzelgewerke. Die neuen Submissionsergebnisse liegen in der Summe ca. 300.000 € günstiger als bei der ersten Ausschreibung im April 2018.

Das Projekt wurde hinsichtlich möglicher Einsparpotenziale 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 Oktober 2018 können die Bauarbeiten jahreszeitenbedingt voraussichtlich im März 2019 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 20-monatiger Bauzeit im Herbst 2020 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Das Jugendamt beabsichtigt ein Trägersauswahlverfahren durchzuführen.

Für dieses Projekt werden bei Betrieb durch den städtischen Träger insgesamt 14,1741 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 13, 1 Stelle in Entgeltgruppe S 9, 4,5303 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 5,4759 Stellen in Entgeltgruppe S 8a, 1,45 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,7179 Stellen in Entgeltgruppe EG3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 792.718,99 €. Ursprünglich war ein Personalbedarf von 14,2647 Stellen mit einem Aufwand von 782.744,83 € vorgesehen. Eine Korrektur des Finanzbedarfs erfolgt mit dem nächsten Kita-Sachstandsbericht.

Über die Stellenschaffung wird zum ggf. Doppelhaushalt 2020/2021 entschieden. Bei Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder durch einen freien Träger fallen Betriebskostenzuschüsse in entsprechender Höhe an.

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	893.995 €
Betriebskosten jährlich (23)	61.400 €
Abschreibung (2 % der Baukosten)	88.000 €
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	10.000 €
Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)	121.000 €
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	1.174.395 €
Jährliche Folgeeinnahmen	85.890 €
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	1.088.505 €

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, Kontingenzgruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen veranschlagt.

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

Finanzierung

Der Gesamtaufwand beträgt 4.518.000 €. Hiervon sind im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365 Kita-Investitionskostenpauschale 2016/2017, Ausz.Gr. 7873 – Bau (Pauschale) 3.418.000 € finanziert. Die restlichen 1.1 Mio € werden aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2020 finanziert und im kommenden 8. Kita-Sachstandsbericht dargestellt. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.233319 Kita Jägerhalde umgesetzt.