

Stuttgart, 25.11.2020

Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Grüninger Straße 72 in Stuttgart-Birkach

Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	öffentlich	11.12.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	15.12.2020
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	16.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.12.2020

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Grüninger Straße 72 in Stuttgart-Birkach

nach den Plänen der Architekten
D'Inka Scheible Hofmann Lewald Architekten
(Anlage 4)

vom 25.09.2020

der Baubeschreibung (Anlage 5)

vom 25.09.2020

und dem durch das Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 2)

vom 23.10.2020

mit voraussichtlichen Gesamtkosten der
Baumaßnahme bei Fertigstellung in Höhe

von 4.615.000 EUR

wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Photovoltaikanlage in Höhe von 45.000 EUR (inkl. Nebenkosten), die Außenanlagen in Höhe von 347.000 EUR (inkl. Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 120.000 EUR.

2. Die Auszahlung in Höhe von 4.615.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233322 Kita Birkach, Grüninger Straße 72, Neubau, wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt, finanziert.

3. Folgelasten

Den jährlichen Folgelasten von insgesamt 661.423 EUR wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgelasten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-Betriebskostenauschale 2016/2017, 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.

4. Stellenplan

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 7,4865 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 9 und 2,1708 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 2,9016 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 0,85 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,5641 Stellen in Entgeltgruppe E3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 414.875,15 EUR. Ursprünglich war ein Personalbedarf von 7,7938 Stellen mit einem Aufwand von 420.208,54 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 7,4865 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2022/2023 entschieden.

Kurzfassung der Begründung

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 274/2018) für die zur Entscheidung stehenden Maßnahmen wurde am

19.03.2019 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

27.03.2019 durch den Verwaltungsausschuss

29.03.2019 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-Plieningen wurde am 11.03.2019 über die Maßnahme informiert.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Dezember 2020 können die Bauarbeiten im April 2021 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im Herbst 2022 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Die Auszahlungen in Höhe von 4.615.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233322 Kita Birkach, Grüninger Straße 72, Neubau, wie folgt finanziert:

Bau

Auszahlungsgruppe 7871 - Hochbaumaßnahmen	
2020 und früher	344.000 EUR
2021	1.872.000 EUR
2022	2.058.000 EUR

Einrichtung Fachamt

Auszahlungsgruppe 78302 - Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	
2022	120.000 EUR

aktivierte Eigenleistungen

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen	
2020 und früher	56.000 EUR
2021	90.000 EUR
2022	75.000 EUR

Der Gesamtaufwand beträgt 4.615.000 EUR brutto. Hiervon sind im Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt beim Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas (Kita-Ausbaupauschale 2016/2017), Auszahlungsgruppe 7873 - Bau (Pauschale) 4.570.00 EUR finanziert. Die Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233322 Kita Birkach, Grüninger Straße 72, Neubau, umgesetzt.

Die Deckung der benötigten Mittel für die Photovoltaikanlage in Höhe von 45.000 EUR brutto erfolgt aus Contractingmitteln im Teilfinanzhaushalt 360 - Amt für Umweltschutz beim Projekt 7.362901 - Maßnahmen zur Energieeinsparung, Auszahlungsgruppe 7871 - Hochbaumaßnahmen. Die Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit zum Projekt 7.233322 Kita Birkach, Grüninger Straße 72, Neubau, umgesetzt.

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-Birkach ist mit 28 % nicht ausreichend. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen und unter Berücksichtigung zu erwartender Kinderzahlen steigt der Versorgungsgrad auf 57 %. Ohne die darin enthaltenen Platzzahlen der geplanten städtischen Tageseinrichtung für Kinder Grüninger Straße 72 käme man dem städtischen Ausbauziel von 60 % nicht näher.

Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt die Versorgungsquote derzeit bei 91 %, davon sind lediglich 27 % Ganztagesplätze. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen und unter Berücksichtigung zu erwartender Kinderzahlen steigt der Versorgungsgrad auf 117 %, davon wären dann 57 % Ganztagesplätze.

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

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 65 Kinder in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 3- bis 6-Jährige mit insgesamt ca. 40 Plätzen, 1 Gruppe 0- bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 1 Gruppe für 0- bis 3-Jährige mit ca. 10 Plätzen untergebracht werden.

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

Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung entspricht dem mit dem Vorprojektbeschluss (GRDRs 274/2018) beschlossenen Raumprogramm.

Standort / Gebäude

Im Bestandsgebäude Grüninger Straße 72 werden durch den städtischen Betriebsträger 2 Gruppen im Alter von 3 bis 6 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 Untersuchungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar. Auf dem Grundstück wird nun ein dreigeschossiger Bau als 4-gruppige Kindertagesstätte geplant.

Die Baugenehmigung hierfür wurde am 07.07.2020 erteilt.

Baumbilanz

Im Rahmen der Baumaßnahme müssen insgesamt 3 Bäume gefällt werden, da diese sich im Bereich des Neubaus befinden oder der Erhalt durch den Baugrubenaushub nicht möglich ist. Der Baumbestand wird durch 3 Baumneupflanzungen ergänzt.

Vorbeugender Brandschutz:

Aus allen Aufenthaltsräumen und den übrigen Räumen 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 Planungsbeginn des Bauprojekts lag bereits im Frühjahr 2016. Aufgrund umfangreicher Änderungen des Raumprogrammes und daraus resultierender baurechtlicher Abklärung durch eine Bauvoranfrage ergab sich ein längerer Planungszeitraum bis ins Jahr 2019. Das vorliegende Energiekonzept wurde in der Folge mit dem Vorprojektbeschluss (GRDrs 274/2018) am 29.03.2019 beschlossen. Da die Werkplanung im Mai 2020 bereits abgeschlossen war, konnten die energetischen Vorgaben der Vorlage „Weltklima in Not - Stuttgart handelt“ (GRDrs 975/2019) sowie der Vorlage „Städtische Vorgaben im Energiebereich“ (GRDrs 1493/2019, beschlossen am 28.05.2020) nicht mehr umgesetzt werden. Nach der Ausschreibung liegen nun die Bauaufträge zur Vergabe innerhalb der Zuschlagsfristen bereit. Eine Wiederholung der Werkplanung zur Anpassung an die aktuellen energetischen Vorgaben würde eine erneute deutliche terminliche Verzögerung für die Bereitstellung an Betreuungsplätzen bedeuten.

Der Neubau der Kindertagesstätte unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 35,7 % und hinsichtlich der thermischen Gebäudehülle um mindestens 20 %. Bezogen auf die EnEV 2016 wird der Primärenergiebedarf um 13,3 % und die thermische Hülle um mindestens 30 % unterschritten.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude entsprechend des Vorprojektbeschlusses mit einem Erdgas-Brennwertkessel (40 kW) ausgestattet. Flächendeckend ist eine Fußbodenheizung vorgesehen mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf- / Rücklauf) von T_V / T_R mit 35 °C / 29 °C. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer geplant.

Es wurden jedoch auch alternative Heizsysteme (Holzpellet, Wärmepumpe, BHKW etc.) detailliert untersucht. Aus unterschiedlichen Gründen (Baufenster, Grundstücks- / Nachbarsituation, technische Rahmenbedingungen) wurden diese als nicht umsetzbar bewertet.

Innenliegende Räume, Küche und Sanitärbereiche werden jeweils mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmzahl ≥ 75 %) mechanisch be- und entlüftet. In den übrigen Räumen ist eine freie Lüftung vorgesehen.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz (z. B. Lamellen mit Lichtlenkung) und Sonnenschutzverglasungen an den Fassaden des Neubaus in Verbindung mit einer freien Nachtlüftung vorgesehen.

Das Gebäude wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Es ist ergänzend zum Vorprojektbeschluss eine größtmögliche Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach vorgesehen. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand zwischen der Modulunterkante und dem Dachbegrünungs-substrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern, ausgeführt.

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 22.10.2020
ergab Gesamtkosten von 4.615.000 EUR (inkl. PV-Anlage)

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau brutto	4.103.000 EUR
PV-Anlage (inkl. Nebenkosten) brutto, (Contracting Mittel)	45.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	347.000 EUR
<u>Summe Ausstattung brutto</u>	<u>120.000 EUR</u>
Gesamtkosten	4.615.000 EUR

Die im Kostenanschlag vom 22.10.2020 ermittelten Gesamtkosten von 4.615.000 EUR brutto beinhalten die Submissionsergebnisse von etwa 60 % der dort für die Kostengruppen 300 und 400 (DIN 276) vorgesehenen Summen.

Die Gesamtkosten des Vorprojektbeschlusses von 4.570.000 EUR erhöhen sich durch die, gemäß der städtischen Vorgaben, mit dem Bauprojekt auszuführenden Photovoltaikanlage um 45.000 EUR (inkl. Nebenkosten) auf 4.615.000 EUR brutto.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	4865 m ³
Netto-Grundfläche (NRF)	862 m ²

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	592 EUR
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	3.341 EUR

Diese Kostenkennwerte liegen im mittleren Rahmen der aktuell realisierten Einrichtungen.

Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Dezember 2020 können die Bauarbeiten im April 2021 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im Herbst 2022 geplant.

Zusätzliche Personalkosten

Für dieses Projekt des städtischen Trägers werden insgesamt 7,4865 Stellen benötigt (davon 1 Stelle in Entgeltgruppe S 9 und 2,1708 Stellen in Entgeltgruppe S 8b und 2,9016 Stellen in Entgeltgruppe S 8a und 0,85 Stellen in Entgeltgruppe S 3 und 0,5641 Stellen in Entgeltgruppe E3). Diese Stellen verursachen Jahreskosten in Höhe von 414.875,15 EUR. Ursprünglich war ein Personalbedarf von 7,7938 Stellen mit einem Aufwand von 420.208,54 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 7,4865 Stellen Personal zu beschäftigen. Über die Stellenschaffung wird zum Doppelhaushalt 2022/2023 entschieden.

Betriebs- und Personalkosten, jährlich (51)	465.425,00 EUR
Betriebskosten jährlich (23)	37.677,00 EUR
Abschreibung (2 % der Baukosten)	90.000,00 EUR
Abschreibung (10 % der Ausstattung)	12.000,00 EUR
<u>Verzinsung (4,5 % von ½ der Baukosten)</u>	<u>89.900,00 EUR</u>
Jährliche zusätzliche Folgeausgaben	695.002,00 EUR
Jährliche Folgeeinnahmen	33.579,00 EUR
Zusätzliche Folgekosten insgesamt	661.423,00 EUR

Den jährlichen Folgekosten von insgesamt 661.423 EUR wird zugestimmt. Die Mittel für die Folgekosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) sind bei der Kita-BetriebskostenspauSchale 2016/2017, 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.