

Stuttgart, 23.01.2020

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45 in Stuttgart-Wangen - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Einbringung | nicht öffentlich | 31.01.2020 |
| Bezirksbeirat Wangen | Beratung | öffentlich | 17.02.2020 |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 18.02.2020 |
| Verwaltungsausschuss | Beschlussfassung | öffentlich | 19.02.2020 |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich | 21.02.2020 |

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45 in Stuttgart-Wangen auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und der Vorplanung (Anlage 3) der Arge Judarchitektur BDA und Meyer Architekten sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 4) vom 12. November 2019 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.890.000 EUR wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die anteiligen Erneuerungskosten der Technikzentrale für die benachbarte Einrichtung Ebersbacher Straße 6 in Höhe von 50.000 EUR, die Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen beider Einrichtungen in Höhe von 340.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 110.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 112.500 EUR.

2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 4.890.000 EUR. Hiervon sind Mittel in Höhe von 3.935.500 EUR im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233236, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von Anlagevermögen, 7871 – Hochbaumaßnahmen und 7873 – Sonstige Baumaßnahmen finanziert. Die restlichen Mittel in Höhe von 954.500 EUR werden in den Doppelhaushalt 2022/23 aufgenommen.

3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für den Interimsbetrieb der Kita an (Baukosten, Anmietung, Umzug, Heizprovisorium Ebersbacher Str. 6). Der Aufwand in Höhe von 630.000 EUR ist im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kostengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 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. 60% der Bauleistungen wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung, die Erstellung eines Heizprovisoriums zur Versorgung der weiter betriebenen Einrichtung Ebersbacher Straße 6 während der Bauzeit, den Abbruch des Bestandsgebäudes Geislinger Straße 45, 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. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung

Im Bestandsgebäude Geislinger Straße 45 werden durch den städtischen Betriebs-träger 3 Gruppen im Alter von 2-6 Jahren ohne Mittagsangebot und in verlängerten Öffnungszeiten betreut. Das Gebäude ist mittlerweile in die Jahre gekommen, immer wieder ist das Dach undicht und genügt auch nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung. Daher stellt sich lediglich der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung als sinnvoll sowie wirtschaftlich dar.

Der Neubau wird organisatorisch zur Tageseinrichtung für Kinder Ebersbacher Straße 6 gehören. Da die dort vorhandene Aufbereitungsküche damals als Stützpunktküche für die Versorgung mehrerer Einrichtungen konzipiert wurde, ist sie ausreichend groß um die weiteren Gruppen zu versorgen. Im Zuge der Maßnahme sollen die Küche und die Nebenräume der Hauswirtschaft im Bestand über die Bauunterhaltung überprüft und an aktuelle Standards angepasst werden.

Im Untergeschoss des abzubrechenden Bestandsgebäudes befindet sich auch die Technikzentrale des Gebäudes Ebersbacher Straße 6. Ursprünglich war geplant, aus Nachhaltigkeitsgründen nur deren technische Einbauten zu erneuern und die Bestands-räumlichkeiten in den Neubau zu integrieren. Im Zuge der Planung stellte sich allerdings heraus, dass Abmessung und Lage des Bestands für die erforderliche Technik beider Einrichtungen nicht geeignet sind, so dass auch die Räume der Technikzentrale neu errichtet werden müssen.

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart-Wangen liegt bei 28%. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 36% bis 39%. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Wangen bei rund 43%.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 106%. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 52%. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 94% bis 98% liegen. Bedingt wird dieser niedrigere Versorgungsgrad durch die Schließung des katholischen Kindergartens in Wangen sowie durch notwendige Angebotsanpassungen von VÖ-Angeboten in Richtung Ganztagsplätze im Neubau in der Geislinger Straße 45. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 65% bis 74%.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Geislinger Straße 45 wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel 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

Die neuen Freianlagen sind noch nicht im Detail geplant. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und wird soweit möglich erhalten. Eine Bestandserfassung der Bäume und Bewertung der Qualitäten (Gesundheitszustand nach GALK), Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baubilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% sowie der thermischen Gebäudehülle um mindestens 20% und erfüllt die städtischen Vorgaben (siehe Energieerlass in Verbindung mit GRDRs 165/2010).

Die Wärmeerzeugung für den Neubau erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauftemperatur) von $T_V=35^\circ\text{C}$ / $T_R=30^\circ\text{C}$ geplant. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale elektrische Durchlauferhitzer vorgesehen. Der Gebäuderkern erhält eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmzahl $> 75\%$). Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden des Neubaus, Nachtlüftung) eingerichtet. Da im Neubau wie schon bisher auch die Technikzentrale für den Altbau Ebersbacher Straße 6 untergebracht werden muss, wird auch die für diesen Gebäudeteil notwendige Heizung erneuert. Wegen der baulichen Randbedingungen des unsanierten, aus den 80er-Jahren stammenden Altbaus ist eine Beheizung nur mit einem Gas-Brennwertkessel möglich, der gleichzeitig die Spitzenlastdeckung der Luft-Wasser-Wärmepumpe übernimmt.

Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung und der Beleuchtung ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Eine Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Die detaillierte Umsetzung und Finanzierung werden im weiteren Planungsverlauf geprüft.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45 muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Mehrere Optionen für die Interimsunterbringung wurden geprüft. Die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung wird fortgeführt und im Baubeschluss dargestellt. Zur Aufrechterhaltung des Kitabetriebs in der Einrichtung Ebersbacher Straße 6 ist die Einrichtung eines Heizprovisoriums während der Bauzeit erforderlich.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich brutto 4.890.000 EUR. In den Kosten enthalten sind die anteiligen Erneuerungskosten der Technikzentrale für die benachbarte Einrichtung Ebersbacher Straße 6 in Höhe von 50.000 EUR, die Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen beider Einrichtungen in Höhe von 340.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 110.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 112.500 EUR.

| | |
|--|--------------------|
| Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten) | 4.277.500 EUR |
| Kostenanteil Erneuerung Technikzentrale Ebersbacher Str. 6 | 50.000 EUR |
| Abbruch des Bestandsgebäudes | 110.000 EUR |
| Außenanlagen (inklusive Nebenkosten) | 340.000 EUR |
| <u>Einrichtung</u> | <u>112.500 EUR</u> |
| Gesamtkosten brutto | 4.890.000 EUR |

Die Gesamtkosten betragen 4.890.000 EUR. Hiervon sind Mittel in Höhe von 3.935.500 EUR im Doppelhaushalt 2018/19 für eine 4-gruppige Tageseinrichtung für Kinder veranschlagt. Die restlichen Mittel in Höhe von 954.500 EUR werden in den Doppelhaushalt 2022/23 aufgenommen.

Die zusätzlichen Kosten begründen sich folgendermaßen:

- Durch die aktuell starken Baupreissteigerungen ist ein deutlich höheres Kostenniveau zu berücksichtigen als zum Zeitpunkt der damaligen Haushaltsanmeldung Ende 2017 angenommen – Mehrkosten ca. 357.500,- EUR.

- Bau zusätzlicher Räume für die gemeinsame Technikzentrale des weiterhin genutzten Gebäudes Ebersbacher Straße 6 und des Neubaus Geislinger Straße 45 – Mehrkosten ca. 220.000,- EUR.

- Ausführung des Gebäudes aus Nachhaltigkeitsgründen in Holzkonstruktion mit aussteifendem Massivkern. Der Massivkern wurde als ausgleichende Speichermasse zur Vermeidung von sommerlicher Überhitzung gewählt, aktiv kühlende Technik und daraus resultierende laufende Betriebskosten konnten so vermieden werden – Mehrkosten ca. 176.000,- EUR.

- Erhöhter Gründungsaufwand wegen der Lage des Baugrundstücks in teilweise aufgefülltem Gelände sowie erhöhter Abdichtungsaufwand wegen der Einbindung des Untergeschosses in grundwasserführende Schichten (Lage des Baugrundstücks im Einzugsgebiet der Mineralquellen) – Mehrkosten ca. 187.000,- EUR.

- Die gesamten Erd- und Gründungsarbeiten müssen aufgrund der Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums als „bombardierter Bereich“ durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma überwacht werden – Mehrkosten ca. 14.000,- EUR.

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Das Projekt wurde bezüglich möglicher Einsparpotentiale eingehend überprüft. Die Kubatur des Gebäudes wurde unter Berücksichtigung des umzusetzenden Raumprogramms und der notwendigen Funktionszusammenhänge minimiert. Die Deckenoberlichter der zentralen Spielflurzone als auch Wand-, Decken- und Bodenbeläge wurden entsprechend der erforderlichen Nutzungsqualität vereinfacht. Allgemein wurden die Ausführungsqualitäten unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeits- und Bauunterhaltungsaspekten auf ein Minimum begrenzt, entsprechen allerdings noch immer den mit den beteiligten Ämtern vereinbarten Standards.

Termine

| | |
|----------------|---------------|
| Baugenehmigung | Herbst 2020 |
| Baubeschluss | Anfang 2021 |
| Baubeginn | Frühjahr 2021 |
| Bauzeit | 20 Monate |
| Fertigstellung | Ende 2022 |
| Inbetriebnahme | Anfang 2023 |

Voraussetzung für die Einhaltung der Termschiene ist die rechtzeitige Bereitstellung der Interimsunterbringung.

Personal/Folgelasten

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Thomas Fuhrmann
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

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

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

Baubeschreibung
Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45
in Stuttgart – Wangen

Abriß dreigruppige und Neubau viergruppige Tageseinrichtung für Kinder.

Die neue Einrichtung befindet sich an der Kreuzung der Geislinger mit der Ebersbacher Straße und bildet mit der bestehenden Tagesstätte für Kinder in der Ebersbacher Straße 6 wie auch schon bisher eine funktionale Einheit.

Der Neubau nimmt in etwa die Grundfläche des Altbaus auf und bietet auf zukünftig zwei Geschossen Platz für die benötigten vier Gruppen. Über einen Verbindungsgang im Erdgeschoss wird das neue Gebäude witterungsgeschützt an die bestehende Einrichtung in der Ebersbacher Straße 6 angebunden.

Kern des Entwurfs ist die in beiden Geschossen über Oberlichter mit Tageslicht versorgte Spielflurzone, an die sich die Aufenthaltsräume anlagern – nach Südosten zum Garten die nach dem „Einstein-Prinzip“ nutzbaren Gruppenräume, nach Nordwesten zur Straße hin Mehrzweckraum und Verwaltungsbereich. Der Eingang befindet sich wie schon bei der alten Einrichtung an der Gebäudeecke zur Geislinger und Ebersbacher Straße.

Eine kurz in Erwägung gezogene Zusammenlegung der Eingangsbereiche beider Einrichtungen wurde nicht weiterverfolgt, da die Erschließungsstruktur des weitgehend zu erhaltenden Gebäudes Ebersbacher Straße 6 dem widerspricht.

Die Essensversorgung der neuen Einrichtung erfolgt über die ausreichend dimensionierte Bestandsküche in der Ebersbacher Straße 6.

Der Neubau wird teilunterkellert zur Aufnahme der Haustechnik, die wie bisher auch die Bestandseinrichtung in der Ebersbacher Straße 6 mitversorgen wird.

Der Neubau wird barrierefrei erstellt.

Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten soll das Gebäude nach gegenwärtigem Planungsstand in Holzkonstruktion mit aussteifendem Massivkern konstruiert werden.