

Stuttgart, 11.07.2013

Neubau Tageseinrichtungen für Kinder als 2-geschossiger Typenbau mit 4 und 6 Gruppen (Tranche 2) Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Einbringung | nicht öffentlich | 19.07.2013 |
| Bezirksbeirat Vaihingen | Beratung | öffentlich | 23.07.2013 |
| Bezirksbeirat Stammheim | Beratung | öffentlich | 10.09.2013 |
| Bezirksbeirat Möhringen | Beratung | öffentlich | 18.09.2013 |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung | öffentlich | 20.09.2013 |
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 24.09.2013 |
| Verwaltungsausschuss | Beschlussfassung | öffentlich | 25.09.2013 |

Beschlussantrag

1. Dem Neubau von drei Tageseinrichtungen für Kinder mit insgesamt 16 Gruppen auf den Grundstücken der Tranche 2 (Anlage 1) auf Grundlage der Anlagen 1 - 4 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 9.632.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Abbruchkosten in Höhe von brutto 325.000 €, Einrichtungskosten in Höhe von brutto 400.000 € sowie Kosten für die Außenanlagen in Höhe von brutto 786.000 €.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 9.632.000 € ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365.900.120 Kita-Investitionskostenpauschale, Kontengruppe 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf die jeweiligen Einzelprojekte umgesetzt.

Hinzu kommen Kosten für die Interimsunterbringung an drei Standorten in Höhe von 1.120.000 €, die im Planbudget Ausweichquartiere Kita im Teilhaushalt des Amt für Liegenschaften und Wohnen gedeckt sind.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Planungen auf den Grundstücken der Tranche 2 (Anlage 1) bis zur Ausführungsreife weiterzuentwickeln und die Vergabe zur Realisierung durch Generalunternehmer vorzubereiten.

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, mit dem Abbruch der Bestandsgebäude und der Herrichtung der Interimsunterbringungen schon vor Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können, um mit dem Neubau der Einrichtungen unmittelbar nach Erteilung der Baubeschlüsse beginnen zu können.
4. Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet. Für die Projekte werden gesonderte Baubeschlüsse herbeigeführt, die bei Bedarf zusammengefasst werden. Ersatzquartiere werden zum Baubeschluss dargestellt.

Begründung

Allgemeines

Mit der Vorlage GRDRs 490/2012 wurde der Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen und insgesamt 4 Standorte zur Errichtung von typisierten Fertigtbauten in einer 1. Tranche festgelegt.

Mit GRDRs 932/2012 wurde das Projekt Kauffmannstraße 35 (früher Himmerreichstraße 40/2) als Pilotprojekt beschlossen. Bei der Ausschreibung dieses Pilotprojektes hat sich gezeigt, dass eine einzelne Kindertageseinrichtung als Generalunternehmerleistung für einige Bieter ein zu geringes Auftragsvolumen aufweist, um ein rentables Angebot abgeben zu können. Es ist daher geplant, künftig mindestens 2 Gebäude eines Gruppentyps, idealerweise in räumlicher Nähe, gemeinsam auszuschreiben und zu vergeben. Es werden deshalb künftig einzelne Projekte vorgezogen, um die Bauleistung flexibel ausschreiben zu können.

Die Projekte der ersten Tranche befinden sich zurzeit in der Ausführungsplanung. Die Ausschreibungen werden vorbereitet.

In einer 2. Tranche sollen nunmehr die in Anlage 1 aufgeführten Standorte Widmaierstraße 100 in S-Möhringen, Burtenbachstraße 11 in S-Stammheim und Hirschsprung 40 in S-Vaihingen realisiert werden.

Der Standort Welsweg 3 in S-Mühlhausen wird vorerst zurückgestellt.

Energiekonzept

Um eine sommerliche Überhitzung in den Gebäuden zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden der Neubauten) eingerichtet. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, sofern die Dachfläche geeignet ist. Die Stadtwerke Stuttgart prüfen im Rahmen ihres Erstzugriffsrechts die Belegung der Dachflächen mit einer PV-Anlage.

Die geplanten Neubauten unterschreiten die Anforderungen der EnEV 2009 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und genügen den städtischen Vorgaben (Energieerlass). Das Energiekonzept für die Neubauten einschließlich der Wärmeversorgung und des Beleuchtungskonzepts ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt der Neubauten wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 9.632.000 €. In den Kosten enthalten sind Abbruchkosten in Höhe von brutto 325.000 €, Einrichtungskosten in Höhe von brutto 400.000 € sowie Kosten für die Außenanlagen in Höhe von brutto 786.000 €.

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Gesamtbaukosten mit Abbruch | 9.232.000 € |
| <u>Einrichtung/Ausstattung</u> | <u>400.000 €</u> |
| Gesamtkosten | 9.632.000 € |

Bezogen auf die Planung ergeben sich folgende Werte für die Wirtschaftlichkeit:

| | | |
|----------------------|---------------------------------|-------------------|
| 1 m ³ BRI | Bezogen auf die Bauwerkskosten | 396 € - 453 € |
| 1 m ² NGF | Bezogen auf die Bauwerkskosten | 2.182 € - 2.449 € |
| 1 m ³ BRI | Bezogen auf die Gesamtbaukosten | 588 € - 690 € |
| 1 m ² NGF | Bezogen auf die Gesamtbaukosten | 3.229 € - 3.736 € |

Die Kostenannahme für die drei Standorte beruht auf Vergleichsdaten aktuell in Realisierung befindlicher Individualprojekte unter Berücksichtigung standortspezifischer Faktoren.

Beim Pilotprojekt wurden die genannten Werte überschritten. Es werden jedoch bei den Wiederholungsbauten Einsparungen bei den Planungskosten erwartet, sowie durch gemeinsame Ausschreibung von mehreren Projekten günstigere Angebote erwartet.

Termine

| | | |
|-----------|----------------|-----------------------------|
| Tranche 1 | Vergabereife | Ende 2013 – Sommer 2014 |
| | Baubeginn | Frühjahr 2014 – Herbst 2014 |
| | Fertigstellung | Frühjahr 2015 – Sommer 2015 |
| Tranche 2 | Vergabereife | Sommer 2014 – Ende 2014 |
| | Baubeginn | Herbst 2014 – Frühjahr 2015 |
| | Fertigstellung | Sommer 2015 – Frühjahr 2016 |

Das Projekt Hirschsprung 40 in S-Rohr wird zur Tranche 1 vorgezogen und mit Winterlinger Weg 22 in S-Möhringen gemeinsam ausgeschrieben und gebaut.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im jeweiligen Baubeschluss dargestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnauf
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Raumprogramm
3. Entwurf 4 und 6 Gruppen
4. Lagepläne Standorte

Ausführliche Begründung

Allgemeines

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 stellte das Technische Referat/Hochbauamt Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vor. Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung - Typenbauten“ wurde das Vorhaben in der mittelfristigen Finanzplanung 2012 bis 2016 aufgenommen (siehe hierzu GRDRs. 962/2011).

Hintergrund dieser Überlegungen war die Erkenntnis, dass bei Neubauten der Bedarf von 4 und mehr Gruppen eher nachgefragt wird und somit der Typenentwurf aus den Jahren 2003 und 2004 mit 2 und 3 Gruppen nicht verwendet werden kann. Ziel war es, einen flexiblen Gebäudeentwurf zu entwickeln, der an mehreren Standorten der Stadt mit geringen Anpassungen sowohl auf ebenem Gelände wie auch an Hanglagen verwendet werden kann.

Für das Pilotprojekt Kauffmannstraße 35 in S-Botnang wurde der Vorprojektbeschluss GRDRs 227/2012 gefasst. Mit der Vorlage GRDRs 490/2012 wurde der Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen und insgesamt 4 Standorte zur Errichtung von typisierten Fertigtbauten in einer 1. Tranche festgelegt.

In einer 2. Tranche sollen nunmehr die in Anlage 1 aufgeführten Standorte Widmaierstraße 100 in S-Möhringen, Burtenbachstraße 11 in S-Stammheim und Hirschsprung 40 in S-Vaihingen realisiert werden. Hierbei sollen die im Rahmen des Pilotprojekts sowie der Realisierung der 1. Tranche gewonnenen Erkenntnisse einfließen. In einer weiteren Stufe folgt die Anmeldung einer dritten Tranche mit drei weiteren Einrichtungen zum Doppelhaushalt 2014/2015.

Vorgesehen ist, die Gebäude schlüsselfertig durch Generalunternehmer erstellen zu lassen. Außenanlagen und Einrichtung werden projektbezogen durch Einzelunternehmer hergestellt bzw. beschafft.

Der ursprünglich in Tranche 2 vorgesehene Standort Welsweg 3 wird bis zur Klärung von bisher unbekanntem Grundstücksbelastungen zurückgestellt. Soweit sich diese offenen Punkte klären lassen, wird auch dieses Projekt zur Ausführungsreife weiterentwickelt und mit dem Baubeschluss im Bezirksbeirat vorgestellt. Auf einen separaten Vorprojektbeschluss für dieses Projekt wird verzichtet.

Projektstand Typenbauten

Für das in der Kurzfassung der Begründung erwähnte Pilotprojekt in der Kauffmannstraße 35 in S-Botnang wurde im Dezember 2011 der Bauantrag eingereicht. Die Baugenehmigung wurde am 22. Oktober 2012 erteilt. Die Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes wurden gegenüber der Vorabstimmung erhöht, weshalb Umplanungen notwendig wurden. Die Ausschreibung Generalunternehmer verlief im Dezember 2012 ergebnislos. Sie musste aufgehoben werden, da keine Angebote eingegangen waren. Die Leistungen wurden im Februar 2013 erneut öffentlich ausgeschrieben. Die Unterlagen wurden von 25 Firmen abgeholt. Es lagen im April 2013 drei Angebote vor. Die Vorgaben des vorbeu-

genden Brandschutzes wurden inzwischen erneut geändert und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Tranche 1 laufend zwischen Hochbauamt und Baurechtsamt abgestimmt. Es wurde eine weitere Umplanung für das Pilotprojekt notwendig. Der Baubeschluss vom 3. Juli 2013 ermöglicht den Baubeginn im Juli 2013. Die Fertigstellung ist nach 12 Monaten Bauzeit im Sommer 2014 vorgesehen.

Für die Projekte der Tranche 1 sind alle Bauanträge eingereicht. Für die 4-gruppige Tageseinrichtung im Winterlinger Weg 22 in S-Möhringen wurde am 22. April 2013 die Baugenehmigung erteilt. Die Verfahren für die 6-gruppigen Einrichtungen Osumstraße in S-Plieningen, Ottmarsheimer Straße in S-Stammheim und Don-Carlos-Straße in S-Vaihingen laufen noch. Die Projekte befinden sich in der Ausführungsplanung. Die Ausschreibungen der Generalunternehmerleistungen werden für Herbst 2013 vorbereitet.

Um aus der Tranche 2 das Projekt der 4-gruppigen Tageseinrichtung Hirschsprung 40 in S-Vaihingen terminlich vorziehen zu können und es gemeinsam mit der Tageseinrichtung Winterlinger Weg auszuschreiben (siehe Begründung) soll unmittelbar nach Vorstellung der Tranche 2 im Bezirksbeirat in Vaihingen der Bauantrag eingereicht werden. Ein Baubeginn ist für dieses Projekt somit gemeinsam mit Tranche 1 im Frühjahr 2014 möglich.

Die weiteren Projekte der Tranche 2 werden gemäß den Terminangaben der Kurzfassung der Begründung realisiert.

Projekte, die in einer 3. Tranche umgesetzt werden sollen, werden in einer separaten Beschlussvorlage vorgestellt.

Energiekonzept

Um eine sommerliche Überhitzung in den Gebäuden zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden der Neubauten) eingerichtet. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, sofern die Dachfläche geeignet ist. Die Stadtwerke Stuttgart prüfen im Rahmen ihres Erstzugriffsrechts die Belegung der Dachflächen mit einer PV-Anlage.

Die geplanten Neubauten unterschreiten die Anforderungen der EnEV 2009 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und genügen den städtischen Vorgaben (Energieerlass). Das Energiekonzept für die Neubauten einschließlich der Wärmeversorgung und des Beleuchtungskonzepts ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt der Neubauten wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Baubeschreibung

Die geplanten Tageseinrichtungen für Kinder organisieren sich in einem zweigeschossigen, quadratischen Baukörper mit begrüntem Flachdach.

Mittelpunkt der Einrichtungen ist eine beide Geschosse verbindende, von oben natürlich belichtete Halle, die außer ihrer Erschließungsfunktion für die einzelnen Räume auch die Möglichkeit für vielfältige Aktivitäten wie Elternabend und Kinderfest bietet.

Die Nutzungseinheiten gruppieren sich um diese Halle nach folgenden Kriterien:

- Die Gruppenräume orientieren sich zum Garten und zur Sonne mit vorgelagerter Terrasse im Erdgeschoss und auch als Fluchtweg zu nutzendem Balkon im Obergeschoss.
- Küche und Sanitärräume lagern sich zur sonnenabgewandten Seite an mit nur aufs Notwendigste befensterten Fassaden.
- Der 6-gruppige Typ erhält eine Teilunterkellerung mit Technik- und Abstellräumen.

Selbstverständlich sind alle Gebäude barrierefrei organisiert.

Für einen optimierten Energiehaushalt wurde auf hoch gedämmte Außenbauteile sowie eine kompakte Bauform mit günstigem Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche Wert gelegt.

Die geplante Betonskelettkonstruktion mit nicht tragenden Zwischenwänden ermöglicht langfristig eine flexible Nutzung der Gebäude, die so auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse am Gebäudestandort reagieren können.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wie eine 2-geschossige Bauweise, ein hinreichend großes Baufenster, die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung werden an den Umsetzungsstandorten erfüllt.

Realisierung

Tranche 2 – Standorte mit der Priorität 2 (110 neue Plätze)

- Widmaierstraße 100 in S-Möhringen
Abbruch 3-gruppige und Neubau 6-gruppige Kita

3 Gruppen im Bestand, 3 Gruppen 0-3, 30 neue Plätze

Die bestehende 3-gruppige Einrichtung aus den 70-er Jahren lässt sich auf dem Grundstück nicht um die geforderten drei Gruppen erweitern. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 6-gruppigen Typenbau ersetzt werden.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Gesamtkosten: | 3.353.000 € |
| Darin enthalten: | 110.000 € Abbruchkosten |
| | 150.000 € Einrichtungskosten |
| | 224.000 € Außenanlagen |

Hinzu kommen Kosten für die Interimsunterbringung in Höhe von 630.000 €.

- Burtenbachstraße 11 in S-Stammheim
Abbruch 2-gruppige und Neubau 6-gruppige Kita:

2 Gruppen im Bestand, 2 Gruppen 0-3, 2 Gruppen 6-12, 60 neue Plätze

Die bestehende 2-gruppige Einrichtung aus den 70-er Jahren lässt sich auf dem Grundstück nicht um die geforderten vier Gruppen erweitern. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 6-gruppigen Typenbau ersetzt werden.

Gesamtkosten: 3.389.000 €
Darin enthalten: 110.000 € Abbruchkosten
150.000 € Einrichtungskosten
252.000 € Außenanlagen

Hinzu kommen Kosten für die Interimsunterbringung in Höhe von 20.000 €, die lediglich die anfallenden Umzugskosten (Hin- und Rückzug) in das Ausweichquartier Neubau Ottmarsheimer Straße 45 (Tranche 1) umfassen.

- Hirschsprung 40 in S-Vaihingen
Abbruch 2-gruppige und Neubau 4-gruppige Kita:

2 Gruppen im Bestand, 2 Gruppen 0-3, 20 neue Plätze

Die bestehende 2-gruppige Einrichtung aus den 70-er Jahren lässt sich auf dem Grundstück nicht um die geforderten zwei Gruppen erweitern. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 4-gruppigen Typenbau ersetzt werden.

Gesamtkosten: 2.890.000 €
Darin enthalten: 105.000 € Abbruchkosten
100.000 € Einrichtungskosten
310.000 € Außenanlagen

Hinzu kommen Kosten für die Interimsunterbringung in Höhe von 470.000 €.

Die Betriebsform und Altersmischung in den Gruppen ist flexibel und kann sich noch entsprechend dem jeweils aktuellen Bedarf in dem betreffenden Stadtbezirk bis zum Bau bzw. Fertigstellung der Tageseinrichtung ändern. Ggf. wird in der Baubeschlussvorlage zum jeweils konkreten Projekt der aktuelle Bedarf entsprechend dargestellt.

Realisierung vorbehalten (gesonderter Beschluss nach Klärung der offenen Fragen)

- Welsweg 3 in S-Mühlhausen
Abbruch 2-gruppige und Neubau 4-gruppige Kita:

2 Gruppen im Bestand, 2 Gruppen 0-3 Jahre, 20 neue Plätze

Die bestehende 2-gruppige Einrichtung aus den 60-er Jahren lässt sich auf dem Grundstück nicht um die geforderten zwei Gruppen erweitern. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 4-gruppigen Typenbau ersetzt werden.

Gesamtkosten: 2.785.000 €
Darin enthalten: 105.000 € Abbruchkosten
100.000 € Einrichtungskosten
250.000 € Außenanlagen

Hinzu kommen Kosten für die Interimsunterbringung in Höhe von 470.000 €.