

Stuttgart, 23.04.2020

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Hausenring 32E in Stuttgart-Weilimdorf - Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	08.05.2020
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	27.05.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.06.2020
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	24.06.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	26.06.2020

Beschlussantrag

- 1.a) Dem Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen im Hausenring 32 E in S-Weilimdorf auf Grundlage des Raumprogrammes (Anlage 1), der Vorplanung (Anlage 2) der Michel + Wolf Architekten GmbH sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 3) vom 21.11.2019 mit den aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.205.000 EUR wird zugestimmt.
- 1.b) Ergänzend wird das Hochbauamt beauftragt den Neubau Hausenring 32E energetisch weiterzuentwickeln mit dem Ziel einen Plusenergiestandard zu erreichen.
- 2.a) In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 321.700 EUR (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 97.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 EUR.
- 2.b) Die für die Realisierung eines Plusenergiestandards notwendigen Mehrkosten werden auf ca. 430.000 EUR (Grobkostenannahme) geschätzt und sind nicht in den Gesamtkosten von 4.205.000 EUR enthalten.

- 3.a) Der Gesamtaufwand beträgt 4.205.000 EUR. Insgesamt sind derzeit 3.917.000 EUR in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233239, AuszGr. 7871 – Hochbaumaßnahmen – finanziert. Die restlichen Mittel von 288.000 EUR werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt.
- 3.b) Die Mehrkosten für die Realisierung eines Plusenergiestandards sollen aus dem Klimapaket (GRDRs 975/2019) finanziert werden.
- 4.) Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Interimsunterbringung (Baukosten, Anmietung, Umzug) des Kita-Betriebs Hausenring 32E an. Der Aufwand in Höhe von 470.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Kostengruppe 42310 – Mieten und Pachten gedeckt.
- 5.) Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 3 zu beauftragen.
- 6.) Die Verwaltung wird ermächtigt die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung für den Kita-Betrieb Hausenring 32E durchzuführen. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes Hausenring 32 E, das Freimachen und die Erschließung des Grundstückes bereits vor Erteilung der weiteren Beschlüsse durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

Begründung

Allgemeines

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 wurden Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vorgestellt. Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung – Typenbauten“ wurde das Vorhaben in der mittelfristigen Finanzplanung 2012 bis 2016 aufgenommen (siehe GRDer 962/2011).

Das Pilotprojekt Kauffmannstraße 35 in Stuttgart-Botnang bildete eine geeignete Grundlage, so dass mit der Vorlage GRDRs 490/2012 der Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen wurde. In dieser Zeit konnten bis heute 14 Einrichtungen realisiert und in Betrieb genommen werden. Der Entwurf der Typenbauten hat sich bewährt und soll nun ein weiteres Mal im Hausenring 32 E umgesetzt werden.

Hierbei sollen die im Rahmen der Realisierung von bisherigen Typenbauten gewonnenen Erkenntnisse einfließen.

Es ist vorgesehen das Gebäude nicht mehr wie bisher durch Generalunternehmer erstellen zu lassen, da durch die aktuelle Marktlage bei den beiden letzten Projekten keine wesentlichen Vorteile erzielt werden konnten. Sämtliche Gewerke werden nun einzeln ausgeschrieben und beauftragt. Auch die Außenanlagen und Einrichtungen werden projektbezogen durch Einzelunternehmen hergestellt beziehungsweise beschafft.

Einsparungen gegenüber Individualplanungen können weiterhin vor allem bei den Planungskosten erreicht werden.

Baubeschreibung

Die geplante Tageseinrichtung für Kinder besteht aus einem zweigeschossigen, quadratischen Baukörper mit begrünem Flachdach. Mittelpunkt der Einrichtung ist eine, beide Geschosse verbindende, von oben natürlich belichtete Halle, die außer ihrer Erschließungsfunktion für die einzelnen Räume auch die Möglichkeit für vielfältige Aktivitäten bietet. Die Nutzungseinheiten gruppieren sich um diese Halle nach folgenden Kriterien:

- Die Gruppenräume orientieren sich vorwiegend zum Garten und zur Sonne mit vorgelagerter Terrasse im Erdgeschoss und dem als zweiten Fluchtweg zu nutzendem Balkon im Obergeschoss.
- Küche und Sanitärräume lagern sich zur sonnenabgewandten Seite an mit nur auf Notwendigste befensterten Fassaden.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Die bereits in bisherigen Beschlüssen zu 4-gruppigen Typenbauten abgestimmten Grundrisse wird auch für dieses Bauvorhaben verwendet. Der Grundrissentwurf für dieses Projekt (siehe Anlage 2) wurden im weiteren Planungsprozess an aktuelle Anforderungen angepasst (z. B. Aufbereitungsküche, Türen im Küchenlager).

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. Es ist der Einsatz von Recyclingbeton für den Rohbau geplant.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 20 Fahrradabstellplätze realisiert (5 pro Gruppe).

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Es ist vorgesehen, das Vorhaben auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen.

Realisierung

Im Hausenring 32 E werden momentan zwei Gruppen durch den städtischen Betriebs-träger betreut. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt, ist nach Grundstücksuntersuchungen nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Weilimdorf:

Der derzeitige Versorgungsgrad für Kinder unter 3 Jahre im Bezirk Weilimdorf beträgt 41% (Stand 1.3.2018). Werden alle beschlossenen Plätze umgesetzt, steigt der Versorgungsgrad auf 54%. Damit läge die Versorgung trotz des Platzausbaus voraussichtlich immer noch um 4% unter dem angestrebten Versorgungs-Richtwert von 58%. Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt der Versorgungsgrad derzeit bei 93% (Stand 1.3.2018). Mit den vorgesehenen zusätzlichen Plätzen kann voraussichtlich ein angemessener Versorgungsgrad von 101% erreicht werden.

Mit dem Ausbau der Tageseinrichtung für Kinder Hausenring 32 E wird im Stadtbezirk ein notwendiges Betreuungsangebot realisiert. Die Einrichtung ist insbesondere auch unter sozialräumlichen Gesichtspunkten wichtig, um die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Hausen zu gewährleisten.

Mit dem Ausbau der genannten Tageseinrichtung für Kinder wird in dem Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Die Einrichtung wird nach Raumprogrammen des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

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

Energiekonzept

Das mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmte Energiekonzept sieht wie folgt aus:

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 35% und der thermischen Gebäudehülle um mindestens 30 % und ist somit nahezu klimaneutral.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklaufemperatur) von jeweils $T_V=32^\circ\text{C}$ / $T_R=27^\circ\text{C}$. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer vorgesehen. Innenliegende Räume, Küche und Sanitärbereiche werden jeweils mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmezahl $> 75\%$) 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.

Des Weiteren ist auf dem Gebäude eine größtmögliche Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante- Dachbegrünungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern ausgeführt.

Die Photovoltaikanlage ist nicht in den Gesamtkosten der Einrichtung enthalten. Diese wird über eine Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt finanziert.

Das Gebäude wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Wie unter den Beschlusspunkten **1b)**, **2b)** und **3b)** formuliert, kann ergänzend zu dem oben genannten Energiekonzept die Erweiterung zum Plusenergiehaus geplant werden. Welche Maßnahmen im Einzelnen zusätzlich möglich sind und umgesetzt werden können, wird im Laufe der Planung weiterverfolgt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt und festgelegt. Die Umsetzungsmaßnahmen und das energetische Datenblatt werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt bzw. beigelegt.

Außenanlagen

Die neuen Freianlagen sind noch nicht im Detail geplant. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und soweit möglich erhalten.

Um das neue Gebäude Hausenring 32 E sinnvoll platzieren zu können, müssen voraussichtlich 3 Bäume gefällt werden. Die genaue Anzahl muss noch untersucht werden. Es sind an anderer Stelle Bäume als Ersatzpflanzung vorgesehen.

Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baumbilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtungen für Kinder Hausenring 32 E, muss während der Bauzeit ausgelagert werden. Mehrere Optionen für die Interimsunterbringung wurden geprüft. Die zwei Gruppen aus dem Bestandsgebäude Hausenring 32 E werden voraussichtlich interimswise im angemieteten Gebäude der SWSG Gemenweg 9 in Stuttgart – Wolfbusch untergebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahmen entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 4.205.000 EUR Brutto. In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 321.700 EUR, Abbruchkosten in Höhe von 97.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 EUR

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	3.676.300 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	97.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	321.700 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>110.000 EUR</u>
Gesamtkosten Brutto	4.205.000 EUR

Von den Gesamtkosten sind derzeit 3.917.000 EUR in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 finanziert. Die restlichen Mittel von 288.000 EUR werden in der Projektabschlussvorlage dargestellt.

Die nach heutigem Stand zu erwartenden Baupreissteigerungen können bei diesem Typenbau voraussichtlich zum Teil durch Einsparungen in den Planungskosten kompensiert werden und fallen dadurch niedriger aus, als bei einem Individualbau.

Die weiteren zusätzlichen Kosten begründen sich folgendermaßen:

- Die gesamten Erd- und Gründungsarbeiten müssen aufgrund der Luftbildauswertung des Regierungspräsidiums als „bombardierter Bereich“ durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma überwacht werden.
- Aus Nachhaltigkeitsgründen wird das Gebäude mit einer Luft-Wärmepumpe ausgestattet. In den Kosten ist der Aufwand für die Errichtung dieses Wärmeerzeugers enthalten.

Wie in den Beschlusspunkten **1b**, **2b**) und **3b**) formuliert, werden die notwendigen Kosten für die Realisierung eines Plusenergiestandorts auf ca. 430.000 EUR (Grobkostennahme) geschätzt. Diese Kosten sind nicht in den Gesamtkosten von 4.205.000 EUR enthalten. Die Mehrkosten werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt und sollen aus dem Klimapaket (GRDRs) 975/2019) finanziert werden.

Termine

Projektbeschluss	Sommer 2020
Baugenehmigung	Frühjahr 2021
Baubeschluss	Sommer 2021
Baubeginn	Herbst 2021
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	Frühjahr 2023
Inbetriebnahme	Frühjahr 2023

Voraussetzung für die Einhaltung der Terminalschiene 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
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm (1)
2. Planunterlagen (2)
3. Kostenermittlung (3)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>