

Stuttgart, 30.06.2010

**Tageseinrichtung für Kinder, Nägelesäcker 22
in Stuttgart-Untertürkheim
Sanierung
- Baubeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2010
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	28.07.2010

Beschlußantrag:

1. Der Sanierung der städtischen Kindertageseinrichtung Nägelesäcker 22
in Stuttgart-Untertürkheim

nach den Plänen des Freien Architekten
Michael Gabeler, Stuttgart vom 20.06.2003
und 08.12.2008

der Baubeschreibung vom 02.05.2010

und den vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlägen vom 02.05.2010

mit Gesamtkosten von 1.210.000,00 €

einschließlich der Kosten für Einrichtung,

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand ist aus Mitteln des Finanzhaushaltes wie folgt zu
decken:

2010	PSP 7.233203	Bauliche Verbesserung	300.000
	€		
2011	PSP 7.233203	Bauliche Verbesserung	495.000
	€		

2010	PSP 7.233203.310	Baukosten Ausweichquartier Barbarossa	200.000
	€		
2011	PSP 7.233203.310	Baukosten Ausweichquartier Barbarossa	190.000
	€		
2011	PSP 7.233203.600	Einrichtung	25.000 €
	Insgesamt		1.210.000
	€		

3. Weitere Folgekosten werden nicht erwartet. Die Mittel sind ab 2010 im Haushalt bereitzustellen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss (GRDs 885/2009) für die Sanierung der Kindertageseinrichtung in Stuttgart-Untertürkheim, Nägelesäcker 22 und die Herstellung des Ausweichquartiers wurde am 27.11.2009 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 01.12.2009 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am 02.12.2009 durch den Verwaltungsausschuss des Gemeinderats mit Gesamtkosten in Höhe von 1.120.000 € beschlossen.

Der Bezirksbeirat Untertürkheim hat am 17.11.2009 dem Vorprojektbeschluss zugestimmt.

Um mit der Sanierung der Einrichtung nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können, wurde das Hochbauamt ermächtigt, das Ausweichquartier schon vor Erteilung des Baubeschlusses herzustellen.

Die Kosten für die Anmietung des Grundstückes Barbarossastraße 52 für das Ausweichquartier der Kleinkindergruppen sowie die Anmietung des Waldheim Gehrenwald und die Umzugskosten von zusammen rd. 55.000 € wurden bereits mit dem Vorprojektbeschluss beschlossen und können aus dem Budget des Amtes für Liegenschaften und Wohnen finanziert werden.

2. Standort und Situation

Das Gebäude der Kindertageseinrichtung Nägelesäcker 22 wurde 1930 erbaut und ist stark sanierungsbedürftig. Bereits im Jahre 2003 wurde mit den Planungen für die bauliche Verbesserung der Einrichtung begonnen. Es besteht Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil Untertürkheim, vorwiegend im Bereich der Kleinkindbetreuung (siehe GRDs 633/2008, S. 38, Anlage 3).

Mit der Modernisierung soll auch die Struktur und das Raumangebot des Hauses so gestaltet werden, dass die Anforderungen an eine kindgerechte und flexibel

nutzbare Kindertageseinrichtung erfüllt werden kann und zugleich eine Mischung der Betriebs- und Betreuungsformen ohne größeren Aufwand jederzeit möglich ist. Durch eine weitgehende Umgestaltung und die Ausnutzung vorhandener Flächen (einschließlich Umbau im 1. Dachgeschoss) wird eine Neustrukturierung und Vergrößerung vorhandener Flächen erreicht. Somit kann insbesondere durch die verbesserte Raumsituation das in der Einrichtung neu eingeführte Bildungs- und Betreuungskonzept „Einstein“ ermöglicht werden. Es ist gemäß dem aktuellen Bedarf ein ganztägiges Betreuungsangebot für Kleinkind- und altersgemischte Gruppen für insgesamt ca. 72 Kinder möglich. Durch den Anbau von Rampen wird der Zugang zur Einrichtung barrierefrei.

Da die Sanierung und die Umbaumaßnahmen das gesamte Gebäude betreffen, muss der gesamte Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder während der Bauzeit in ein Ausweichquartier ausgelagert werden.

Insgesamt müssen ca. 72 Kinder interimswise untergebracht werden. Für die 40 Hortplätze ist angedacht, das Evangelische Waldheim Gehrenwald als Ausweichquartier anzumieten. Für die 32 Kleinkindplätze ließen sich keine geeigneten Räumlichkeiten zur Anmietung finden. Die Unterbringung soll in einem Ausweichquartier aus Containern erfolgen. Es ist angedacht, das Ausweichquartier auf dem Kirchengrundstück Barbarossastraße 52 aufzustellen.

Die Containerlösung stellt sich im Vergleich zu ähnlichen Maßnahmen als wirtschaftlich und akzeptabel dar. Die Gesamtbaukosten für das Ausweichquartier beinhalten die Erschließung, Gründung, sowie die Anmietung und Ausstattung der Container mit den notwendigen technischen Anlagen.

Enthalten sind auch die Herrichtung und Einfriedung der Außenanlagen inklusive Spielplatzflächen sowie der Rückbau auf dem Kirchengrundstück nach Fertigstellung der Sanierung. Eine Unterbringung der Kleinkinder in benachbarten Einrichtungen wurde durch das Jugendamt geprüft und ist nicht möglich. Ebenfalls scheidet die Unterbringung weiterer Gruppen im Waldheim aufgrund mangelnder Kapazität aus.

Im Bauvorhaben wird der städtische Energieerlass eingehalten. Das energetische Datenblatt ist beigefügt. Maßnahmen zur Energieeinsparung sind in den Kostenansätzen enthalten. Die energetischen Aspekte werden im Rahmen eines Startgesprächs (in Leistungsphase 2) mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die vom Referat StU angeregte energetische Verbesserung der Gebäudehülle wurde bislang aus Kostengründen zurückgestellt. Sie kann unabhängig von der Innensanierung der Kindertagesstätte zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

3. Raumprogramm

Die Ausführung für die Kita basiert auf den genehmigten Bauanträgen vom 10.12.2003 und 08.12.2008.

2. Technische Ausstattung

- Erneuerung der Heizungsinstallation
- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Einbau einer Lüftungsanlage für die Verteilerküche
- Einbau Speiseaufzug

Der Einbau einer Photovoltaikanlage auf dem mit 47° geneigten Satteldach ist nicht vorgesehen, da aufgrund des Baumbestandes die Dachfläche eine Beschattung erfährt und somit die Effizienz der Anlage nicht gegeben ist. Eine Begrünung ist nicht möglich.

3. Ausweichquartier

Für die Dauer der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wird die Tageseinrichtung teilweise einerseits temporär in einem Containerbau in der Barbarossastraße untergebracht und andererseits wird das Waldheim Gehrenwald zur Unterbringung eines Teils der Kinder angemietet.

Durch Vorprojektbeschluss vom 02.12.2009 wird das Hochbauamt bemächtigt, das Ausweichquartier schon vor Erteilung des Baubeschlusses herzustellen, um mit der Sanierung der Einrichtung nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

Der Bauantrag für den Containerbau ist zur Genehmigung eingereicht. Die Ausschreibung ist erfolgt. Mit dem Bau soll nach Erteilung der Baugenehmigung und der Baufreigabe unmittelbar begonnen werden.

Der Containerbau wird bis Ende August 2010 abgeschlossen sein. Der Umzug ist im direkten Anschluss geplant, so dass der Betrieb der Tageseinrichtung ab Ende August 2010 im Ausweichquartier stattfindet. Nach der Waldheimsaison 2010 werden auch die Räume im Waldheim Gehrenwald bezogen. Im Anschluss soll die Sanierung der Kindertageseinrichtung beginnen.

4. Kosten

Den ermittelten Kosten liegen die vom Hochbauamt geprüfte Kostenanschläge des Architekten vom 02.05.2010 mit einer Summe von brutto € 795.000 (Anlage 2) für die Sanierung der Kindertageseinrichtung sowie von brutto € 390.000 für das Ausweichquartier zu Grunde. Die Kostensteigerung um 90.000 € für das Ausweichquartier basiert auf dem Ausschreibungsergebnis. Aufgrund der hohen Auslastung der Containervermieter, als Folge des KP II-Programms, stehen zur Zeit fast keine Container mehr zur Verfügung. Dies führt zu hohen Kostensteigerungen.

Eine nochmalige Ausschreibung der Mietcontainer, um möglicherweise günstigere Angebote zu erhalten, würde zu einer Verschiebung der Gesamtmaßnahme um ein Jahr führen, da ein Baubeginn dann erst mit Ende der Waldheimsaison 2011 stattfinden könnte.

Im weiteren Projektverlauf wird geprüft, ob der Kauf der Container wirtschaftlicher ist. Hierfür könnte die Weiternutzung des Ausweichquartiers im Zuge des Abbruchs und des Neubaus der Kita Ötztalerstr. 13 und die damit bedingte längere Standzeit

der Container sprechen.

5. Termine

Der Baubeginn für die Sanierung der Kita ist für August 2010 geplant. Der Baubeginn für das Ausweichquartier musste zwingend im Mai 2010 (Vorarbeiten für Entwässerung) erfolgen, um eine Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen bis Mitte Juli 2011 gewährleisten zu können. Mit Beginn der Sommerferien Ende Juli 2011 steht das Waldheim Gehrenwald bis Ende der Waldheimsaison (Ende August 2011) nicht mehr als Ausweichquartier für einen Teil der Kinder zur Verfügung.

Eine nochmalige Ausschreibung der Mietcontainer, um möglicherweise günstigere Angebote zu erhalten, würde zu einer Verschiebung der Gesamtmaßnahme um ein Jahr führen, da ein Baubeginn dann erst mit Ende der Waldheimsaison 2011 stattfinden könnte.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Die Referate WFB, StU und SJG haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Deckblatt Kostenermittlung Kita
2. Deckblatt Kostenermittlung Ausweichquartier
3. Bauberschreibung
4. Planverkleinerungen
5. Energetisches Datenblatt