

Stuttgart, 11.03.2015

**Neubau der Tageseinrichtung für Kinder mit 6 Gruppen  
Meluner Straße 20 in Stuttgart-Vaihingen  
- Vorprojektbeschluss -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	20.03.2015
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	14.04.2015
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	17.04.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2015
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	22.04.2015

**Beschlußantrag:**

1. Dem Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Meluner Straße 20 in Stuttgart-Vaihingen mit insgesamt 6 Gruppen (100 Plätzen) in Typenbauweise auf der Grundlage des Vorentwurfs von Schlude Ströhle Richter Architekten BDA (Anlage 1 und 2), des Raumprogramms vom 5. Februar 2015 (Anlage 3) sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 11. Februar 2015 (Anlage 4) mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.370.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 520.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 120.000 €.

2. Der Gesamtaufwand beträgt 4.370.000 €. Die Finanzierung erfolgt aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 (vgl. 5. Sachstandsbericht, GRDrs 640/2014). Die Mittel werden für den finanziellen Vollzug von der Kita-Pauschale im Teilfinanzhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 – Investitionskostenpauschale Kita-Ausbau, AuszGr. 7873 – sonstige Baumaßnahmen auf das Projekt 7.233121 „Kita Vaihingen, Lauchäcker II, Meluner Str.“ umgesetzt.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und für Teile der Leistungsphase 6 und 7 HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten vor Baubeschluss für die Generalunternehmerleistung wird dabei zugestimmt.

4. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wird auf einen gesonderten Projektbeschluss verzichtet. Für das Projekt wird in der Folge ein Baubeschluss herbeigeführt.

**Begründung:**

Das Bestandsgebäude in Containerbauweise wurde im Jahr 2003 auf dem städtischen Grundstück Meluner Straße 20 (Flst. 3158/1) errichtet. Im Jahr 2005 erfolgte zur Abdeckung eines angenommenen kurzfristigen Spitzenbedarfs eine Erweiterung des Gebäudes um das 1.OG.

Da das Gebäude stets nur für eine befristete Nutzung vorgesehen war, das Jugendamt aber mittlerweile von einem langfristigen Betreuungsbedarf ausgeht, soll das Gebäude möglichst zeitnah durch einen 6-gruppigen Typenbau ersetzt werden. Ein Ersatz des temporären Gebäudes ist zwingend erforderlich.

Um die Fertigstellung des Neubaus zu beschleunigen, wird auf die Planung des 6-gruppigen Typenentwurfs des Hochbauamts zurückgegriffen. Der Entwurf des Typenbaus wurde bereits in der Mitteilungsvorlage 226/2011 zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen vorgestellt. Der Typenbau wird in konventioneller Bauweise errichtet und ist für eine dauerhafte Nutzung vorgesehen.

Das Pilotprojekt in der Kauffmannstraße 35 in Botnang wurde bereits im August 2014 fertiggestellt. Mit den Vorlagen GRDRs 490/2012 und 177/2014 wurden Grundsatzbeschlüsse zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen, von denen sich inzwischen 5 Tageseinrichtungen in der Bauausführung befinden (Osumstraße 66 in Plieningen, Ottmarsheimer Straße 45 in Stammheim, Don-Carlos-Straße 20 in Vaihingen, Winterlinger Weg 22 in Möhringen und Hirschsprung 40 in Vaihingen). Für die Neubauten Widmaierstraße 100 in Möhringen und Burtenbachstraße 11 in Stammheim wird für Mai 2015 der Baubeschluss vorbereitet. Für die Projekte der Tranche 3 (Ibisweg 4 in Mühlhausen, Hofener Straße 24 in Bad Cannstatt und Heißbrühlstraße 38 in Vaihingen) sollen im Frühjahr 2015 die Bauanträge eingereicht werden.

Das Projekt Meluner Straße 20 soll durch einen Generalunternehmer schlüsselfertig erstellt werden. Die Außenanlagen und die Einrichtung werden projektbezogen durch Einzelunternehmer hergestellt bzw. beschafft.

Um der Kindertageseinrichtung einen Umzug zu ersparen, wurde der Neubau am westlichen Rand des Baufensters mit größtmöglichem Abstand zum Bestandsbau platziert. Durch dieses Vorgehen kann auf ein gesondertes Interimsquartier verzichtet werden.

Der Altbau wird nach Umzug der Einrichtung in den fertiggestellten Neubau demonstert, die Fundamente abgerissen und die Außenanlage in diesem Bereich hergestellt.

Gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung ist derzeit je fünf Kinder ein Fahrradabstellplatz vorgesehen. Die Prüfung der Fahrradabstellplatzsatzung wird im weiteren Planungsprozess durchgeführt.

## **Außenanlagen**

Da das Containergebäude und eine verkleinerte Außenspielfläche während der Bauzeit als Interimsquartier dient, muss das Gebäude zwangsläufig im westlichen, baumbestandenen Bereich erstellt werden.

Für das Baufeld an diesem Standort sind 13 bestehende Bäume zu fällen. Es handelt sich vorwiegend um Obstbäume. Zum Teil sind die Bäume überaltert und können auch aus Verkehrssicherheitsgründen nicht für die späteren Freianlagen erhalten werden.

Als Ausgleich für die 13 Fällungen sind 24 Neupflanzungen vorgesehen. In Anlehnung an den angrenzenden Grünzug der ehemaligen Gärten und Wiesen mit alten und neuen Obstbaumbeständen und im Sinne der besonderen Nutzung der Freiflächen für die KiTa werden dafür vorwiegend Obstbäume verwendet. Fällungen und Ersatzpflanzungen sind im beiliegenden Plan „Baumbilanz“ dargestellt.

Im Detail sind die neuen Freianlagen noch nicht geplant. Der vorhandene Baumbestand wird wenn möglich in die Planung integriert und bleibt erhalten. Eventuell können jedoch weitere Fällungen notwendig werden.

Der Bereich der verbleibenden Grünfläche, die im Übersichtsplan zur Anlage 2 grün gekennzeichnet ist, soll in einem gesonderten Vorhaben bearbeitet und aufgewertet werden. Diese Maßnahmen sind nicht Bestandteil dieses Beschlusses. Die Kosten für die verbleibende Grünfläche sind in den Gesamtkosten dieses Beschlusses nicht enthalten und werden aus dem laufenden Budget des Amts für Liegenschaften und Wohnen finanziert.

Da die vorhandenen 6 Gruppen (116 Betreuungsplätze) nicht über andere städtische Kindertageseinrichtungen abgedeckt werden können, das Bestandsgebäude allerdings nur einer vorübergehenden Unterbringung dient, ist das Vorhaben unverzichtbar.

## **Baubeschreibung**

Die geplante Tageseinrichtung für Kinder besteht aus einem zweigeschossigen, quadratischen Baukörper mit begrüntem 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 zum Garten und zur Sonne mit vorgelagerter Terrasse im Erdgeschoss und dem als zweiten Fluchtweg zu nutzenden Balkon im Obergeschoss.

- Küche und Sanitärräume lagern sich zur sonnenabgewandten Seite bzw. zur Hangseite an mit nur aufs Notwendigste befensterten Fassaden.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Die bereits in bisherigen Beschlüssen zu 6-gruppigen Typenbauten abgestimmten Grundrisse werden verwendet und entsprechend des Standorts an die Hanglage und die Himmelsorientierung angepasst.

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 des Gebäudes, so dass auf unterschiedlichste Bedürfnisse am Gebäudestandort reagiert werden kann.

### **Energiekonzept**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und genügt den städtischen Vorgaben (siehe GR Drs 165/2010). Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung und der Beleuchtung entspricht dem bisher mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmten Konzept für die Typenbauten. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden des Neubaus) eingerichtet. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, sofern die Dachfläche in Bezug auf Ausrichtung und Verschattung geeignet ist. Die geplante Dachbegrünung des Flachdaches stellt dabei keinen Konflikt mit einer denkbaren PV-Anlage dar. Kombinationslösungen sind technisch möglich.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Standort erfüllt.

### **Belegung der Tageseinrichtung**

2 Gruppen 0-6 Jahre (30 Plätze)

1 Gruppe 0-3 Jahre (10 Plätze)

3 Gruppen 3-6 Jahre (60 Plätze)

Insgesamt: 100 Plätze

## **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Für die Gesamtmaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 4.370.000 €. In den Gesamtkosten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 520.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 120.000 € enthalten.

Gesamtbaukosten	4.250.000 €
<u>Ausstattung</u>	<u>120.000 €</u>
Gesamtkosten	4.370.000 €

Die Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von 4.370.000 € erfolgt aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 (vgl. 5. Sachstandsbericht, GRDRs 640/2014).

Die Kostenannahmen für den Standort beruhen auf Vergleichsdaten aktuell in Realisierung befindlicher Projekte unter Berücksichtigung standortspezifischer Faktoren.

Die Kennwerte für die Wirtschaftlichkeit werden mit dem Baubeschluss dargestellt.

## **Termine**

Vergabereife	Herbst 2015
Baubeschluss	Frühjahr 2016
Baubeginn	Frühjahr 2016
Fertigstellung	Sommer 2017
Demontage Bestand	Herbst 2017

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss detailliert dargestellt.

## **Beteiligte Stellen**

Die Referate StU und SJG haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1 - Pläne  
Anlage 2 - Außenanlagenplanung  
Anlage 3 - Raumprogramm  
Anlage 4 - Kostenschätzung





Anlage 1 - Pläne.pdf Anlage 2 - Außenanlage.pdf Anlage 4 - Kostenschätzung.pdf ATTXV5P2.pdf