

Stuttgart, 14.06.2017

Neubau 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	30.06.2017
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	18.07.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.07.2017
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2017

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Frauenstegstraße 50 in Stuttgart-Zuffenhausen auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und der Vorplanung (Anlage 3) der SELBMANN ARCHITEKTUR GbR sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 4) vom 2. Mai 2017 mit Gesamtkosten in Höhe von 4.100.000 € wird zugestimmt.

Darin enthalten sind Kosten für die Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 286.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 150.000 €.

2. Von den 4.100.000 € Gesamtkosten sind 135.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt beim Projekt 7.519365.914 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2014/2015 und 3.965.000 € beim Projekt 7.519365.916 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2016/2017, Ausz.Gr. 7873 – Sonstige Baumaßnahmen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233323 „Kita Zuffenh Frauenstegstr. 50, Neubau“ umgesetzt.
3. 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. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.
4. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung

Das städtische Grundstück Frauenstegstraße 50 (2889/1) ist aktuell mit einem Erbbaurecht für die Evangelische Kirchengemeinde Zuffenhausen belastet. Der Erbbaurechtsnehmer hat auf dem Grundstück im Jahr 1974 eine Tageseinrichtung für Kinder für insgesamt 2 Gruppen erbaut. In seinen im Jahr 2016 fertiggestellten Neubau in der Bietigheimer Straße 11 hat der Erbbaurechtsnehmer auch die Bestandsgruppen aus dem Gebäude Frauenstegstraße 50 integriert. Der kirchliche Träger hat damit zum September 2016 die Nutzung des Gebäudes ganz aufgegeben.

Mit Prüf- und Planungsauftrag vom 28. November 2012 bat das Jugendamt um Planungen zum Abriss des Bestandsgebäudes und Neubebauung mit einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder. Das Grundstück ist gemäß dem gültigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemeinbedarf für Tageseinrichtungen für Kinder ausgewiesen. Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet Stuttgart-Zuffenhausen wurde auf dem Grundstück planerisch der Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit 6 Gruppen weiter verfolgt.

Die Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahren im Stadtbezirk Zuffenhausen lag im Jahr 2016 (Stand 1. März 2016) bei 39 %. Laut Wartelistenabgleich liegt der Versorgungsrichtwert für Zuffenhausen bei rund 52 %. Nach Umsetzung aller beschlossenen Projekte inklusive des Neubaus in der Frauenstegstraße 50 wird der Versorgungsgrad voraussichtlich auf ca. 50 % steigen. Der statistische Versorgungsgrad bei den 3- bis 6-Jährigen liegt in den westlichen Stadtteilen von Zuffenhausen bei 81 %, so dass auch hier weiterer Nachholbedarf besteht und die Umsetzung der beschlossenen Plätze für 3- bis 6-Jährige im Neubau Frauenstegstraße 50 erforderlich ist.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 85 Kinder in 6 Gruppen, davon 3 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 30 Plätzen und 1 Gruppe 0 bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 2 Gruppen für 3-6 Jährige mit ca. 40 Plätzen untergebracht werden. Das Gebäude wird den aktuellen Anforderungen an eine kindergerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung entsprechen. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert.

Außenanlage

Das neue Gebäude wird ungefähr auf dem Standort des Altbaus realisiert. Durch die nahezu komplette Ausnutzung des Baufensters sind 11 Bäume zu fällen. Es handelt sich vorwiegend um Laub- und Obstbäume. Zum Teil sind die Bäume überaltert und können auch aus Verkehrssicherheitsgründen nicht für die späteren Freianlagen erhalten werden.

Als Ausgleich für die 11 Fällungen sind 11 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 Tageseinrichtung werden dafür heimische Laubbäume und Obstbäume verwendet. Fällungen und Ersatzpflanzungen sind im beiliegenden Plan „Baumbilanz“ (siehe Anlage 2) 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 Nachweis der Fahrradabstellplätze wird im weiteren Planungsprozess durchgeführt.

Baubeschreibung

Städtebau

Das städtebauliche Umfeld wird geprägt durch einen Grünstreifen mit Kleingärten, der die umgebende Wohnsiedlung durchzieht und an der Stammheimer Straße endet. Das Volumen der Kita wurde daher so gegliedert, dass es sich mit dem Grünstreifen verzahnt und auf die Typologie der Umgebungsbebauung eingeht. So entstehen zwei zweigeschossige „Häuser“ mit Satteldächern, die durch eine ebenfalls zweigeschossige Halle mit Flachdach verbunden werden.

Entwurfsbeschreibung

Über einen kleinen Vorplatz betritt man die Kita von Westen und gelangt in die Halle zwischen die leicht versetzt angeordneten Häusern. Die von oben belichtete Halle öffnet sich nach Osten in Richtung Garten.

Die Hauptfunktionsräume sind in den Häusern auf beiden Geschossen an den Giebelseiten angeordnet. Dazwischenliegend befinden sich die vertikale Erschließung und die installierten Nebenbereiche. Diese Struktur ermöglicht eine langfristig flexible und damit nachhaltige Nutzung der Räume.

Das Nord-„Haus“ beinhaltet im EG die vom Personal genutzten Räume, die Küche, den Mehrzweckraum und das barrierefreie WC. Im OG befinden sich die beiden Gruppen für 3-6-Jährige mit zugeordneten WC-Bereichen und der Werkraum mit Lager. Im Süd-„Haus“ sind Erd- und Obergeschoss gleich aufgebaut mit je zwei Kleinkindgruppen, verbindendem WC-Bereich und Lagerräumen. Zusätzlich befinden sich hier Mitarbeiter-WC, Besprechungs-/Medienraum und Teeküche.

Das Gebäude erhält eine Teilunterkellerung, die sich unter der Halle befindet. Hier sind Hausanschluss, Technik, Lager, Kinderwagenabstellraum und Hauswirtschaft untergebracht.

Konstruktion und Materialität

Die Teilunterkellerung sowie die Wände und Decken von Treppenhaus, Aufzugschacht und zentraler Halle sollen ebenso wie die beiden Fluchterrassen und -treppen als Ortbetonkonstruktion erstellt werden. Alle übrigen Gebäudeteile sind als Holzständerwände mit Holzdecken, die in Querrichtung der Häuser spannen, geplant. Die Satteldächer werden ebenfalls als Holzkonstruktion vorgesehen.

Die Häuser erhalten eine Holzfassade und eine metallische Dachdeckung. Die Eingangs- und Gartenfront der Halle werden verglast. Die Oberflächen im Innenraum erhalten Akustikelemente. Die bodentiefen Fensteröffnungen lassen viel Licht in die Räume. Ein außenliegender Sonnenschutz und Lüftungsöffnungen hinter perforierten

Fassadenelementen bilden den sommerlichen Wärmeschutz und ermöglichen eine Nachtauskühlung des Gebäudes.

Eine Duschköglichkeit für Radfahrer wird im barrierefreien WC integriert.

Brandschutzkonzept

Das Brandschutzkonzept wurde mit dem Baurechtsamt und der Branddirektion abgestimmt. Das Gebäude wird durch Bauteile in Brandschutzqualität in insgesamt acht Nutzungseinheiten < 200 qm und einen notwendigen Flur unterteilt. Daraus ergibt sich als Anforderung die Schaffung von jeweils zwei baulichen Rettungswegen aus jeder Nutzungseinheit. Diese werden im Erdgeschoss über die Querflure der Häuser direkt ins Freie bzw. durch die zentrale Halle realisiert. Im Obergeschoss führt ein Rettungsweg über die Fluchtterrassen und außenliegenden Treppen in den Garten sowie ein Rettungsweg über die Halle ins EG und von dort ins Freie.

Die Brandschutztüren zwischen Häusern und Halle stehen im laufenden Betrieb offen und werden nur im Brandfall automatisch geschlossen.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und genügt den städtischen Vorgaben (siehe GRDRs 165/2010). 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.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden des Neubaus, erhöhte Nachtlüftung) eingerichtet. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, sofern die Dachfläche in Bezug auf Ausrichtung und Verschattung geeignet ist.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Standort erfüllt.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten von voraussichtlich 4.100.000 Mio. €. In den Kosten sind für die Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) 286.000 € und für die Einrichtung 150.000 € enthalten.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten und Indexierung) brutto	3.664.000 €
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) brutto	286.000 €
Einrichtung brutto	150.000 €
<hr/> Gesamtkosten brutto	<hr/> 4.100.000 €

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.

Die Mittel in Höhe von 4.100.000 Mio. € wurden mit 135.000 € im Doppelhaushalt 2014/15 und mit 3.965.000 € im Doppelhaushalt 2016/17 und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt.

Termine

Vergabereife	Frühjahr 2018
Baubeschluss	Herbst 2018
Baubeginn	Ende 2018
Fertigstellung	Sommer 2020
Inbetriebnahme	Herbst 2020

Personal / Folgekosten:

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen:

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

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>