

Stuttgart, 07.05.2020

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Freibadstraße 84 in Stuttgart-Vaihingen - Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	08.05.2020
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	19.05.2020
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 je 4 Gruppen in der Freibadstraße 84 in S-Vaihingen 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 4.437.000 EUR wird zugestimmt.
- 1.b) Ergänzend wird das Hochbauamt beauftragt den Neubau Freibadstraße 84 energetisch weiterzuentwickeln mit dem Ziel einen Plusenergiestandard zu erreichen.
- 2.a) In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 521.500 EUR (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 122.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 112.500 EUR.
- 2.b) Die für die Realisierung eines Plusenergiestandards notwendigen Mehrkosten werden auf ca. 440.000 EUR (Grobkostenannahme) geschätzt und sind nicht in den Gesamtkosten von 4.437.000 EUR enthalten.

- 3.a) Der Gesamtaufwand beträgt 4.437.000 EUR. Insgesamt sind derzeit 3.962.500 € in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 finanziert. Die restlichen Mittel von 474.500 € werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt.
- 3.b) Die Mehrkosten für eine Realisierung eines Plusenergiestandards sollen aus dem Klimapaket (GRDRs 975/2019) finanziert werden.
- 4.) Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten bis Leistungsphase 3 zu beauftragen.
- 5.) Die Verwaltung wird ermächtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes Freibadstraße 84, das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks 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 in der Freibadstraße 84 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 aufs Notwendigste befensterten Fassaden.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Die bereits in bisherigen Beschlüssen zu 4-gruppigen Typenbauten abgestimmten Grundrisse werden auch für dieses Bauvorhaben verwendet. Der Grundrissentwurf für dieses Projekt (siehe Anlage 2) wurde 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

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden an den Umsetzungsstandorten erfüllt. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Rosental werden eingehalten.

Realisierung

Im Bestandgebäude Freibadstraße 84 wurden drei Gruppen durch den städtischen Betriebsträger 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. In der Freibadstraße 84 gibt es derzeit noch Vereinsräume sowie vier Personalzimmer, diese entfallen ersatzlos.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Vaihingen:

Die derzeitige Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahre beträgt 46% und unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Maßnahmen 54%. Allerdings liegt eine bezirksbezogene Nachfrage von 66% vor. Dies bedeutet, dass weiterhin 146 Kleinkindplätze über die bisherigen Plätze und Erweiterungsplanungen hinaus zu schaffen sind. Besonders gering ist die Versorgung im Gebiet Freibadstraße 84, im Stadtteil Rosental (heute 10%-Versorgungsquote, perspektivisch 20%, Soll-Versorgung 35%).

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die Versorgungsquote bezirkswweit derzeit bei 115%, im betreffenden Stadtteil Rosental und im angrenzenden Stadtteil Heerstraße allerdings nur bei 88%. Es sind keine zusätzlichen Plätze für 3-6-jährige im Neubauvorhaben TE Freibadstraße 84 vorgesehen, da von einem Ausgleich zwischen bezirksbezogener und lokaler Kapazität ausgegangen wird.

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. 50 Kinder in 4 Gruppen, davon 3 Gruppen für 0-3-jährige mit insgesamt 30 Plätzen und 1 Gruppe für 3-6-jährige mit 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 sind somit nahezu klimaneutral.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes in der Freibadstraße 84 erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauf-temperatur) von jeweils $TV=32^{\circ}\text{C}$ / $TR=27^{\circ}\text{C}$. 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 enthalten. Diese werden 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 werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt.

Außenanlagen

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

Für den Neubau müssen voraussichtlich 4 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 Projektbeschlussvorlage dargestellt.

Interimsunterbringung

Die Interimsunterbringung der Freibadstraße 84 ist nicht Bestandteil dieser Vorlage da die Einrichtung bereits 2017 in das Interimsquartier Möhringer Landstraße 103 umgezogen ist.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahmen entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 4.437.000 EUR Brutto.

In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 521.500 EUR, Abbruchkosten in Höhe von 122.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 112.500 EUR

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	3.681.000 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	122.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	521.500 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>112.500 EUR</u>
Gesamtkosten Brutto	4.437.000 EUR

Der Gesamtaufwand beträgt 4.437.000 EUR. Insgesamt sind derzeit 3.962.500 € in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 finanziert. Die restlichen Mittel von 474.500 € werden in der Projektbeschlussvorlage 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:

- Für den nichtunterkellerten Neubau besteht ein erhöhter Gründungsbedarf. Aufgrund der Vollunterkellerung des Bestandsgebäudes und der zusätzlichen Hanglage ist eine Auffüllung erforderlich. Zum einen wird dadurch auf den sehr hohen Grundwasserspiegel reagiert und zum anderen die notwendige barrierefreie Zugänglichkeit erreicht.
- Aus Nachhaltigkeitsgründen wird das Gebäude mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. In den Kosten ist der Aufwand für die Herstellung der notwendigen Erdkollektoren und die Wiederherstellung der Grünfläche enthalten.

Wie in den Beschlusspunkten **1b, 2b)** und **3b)** formuliert, werden die notwendigen Kosten für die Realisierung als Plusenergiehaus auf ca. 440.000 EUR (Grobkostenannahme) geschätzt. Diese Kosten sind nicht in den Gesamtkosten von 4.437.000 EUR enthalten. Die Mehrkosten für das Plusenergiehaus sowie die Sole-Wasser-Wärmepumpe werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt und sollen aus dem Klimapaket (GRDRs 979/2019) finanziert werden.

Termine

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

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)

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>