

Stuttgart, 17.06.2015

**Sanierung Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße-  
Tageseinrichtung für Kinder, Schulkindergarten und Bündelung sozialer Angebote, Elsässer  
Straße/Lothringer Straße  
- Grundsatzbeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	30.06.2015
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	30.06.2015
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	01.07.2015
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beratung	öffentlich	13.07.2015
Schulbeirat	Beratung	öffentlich	14.07.2015
Jugendhilfeausschuss	Beratung	öffentlich	20.07.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2015

**Beschlußantrag:**

1. Dem Vorhaben Neu- und Anbau einer inklusiv ausgerichteten Tageseinrichtung für Kinder, eines Schulkindergartens sowie dem Umbau und Modernisierung eines städtischen Gebäudes zum Stadtteil- und Familienzentrum auf dem Areal zwischen Elsässer Straße 6 und Lothringer Straße 13 A wird zugestimmt. Das Bauprojekt soll in einen Gesamtkostenrahmen von rund 6,9 Mio. € brutto umgesetzt werden.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, Honorarverträge für Architekten und Fachingenieure bis inkl. Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) mit einem Umfang von insgesamt ca. 320.000 € brutto zu beauftragen.
3. Diese Planungskosten in Höhe von 320.000 € werden im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wie folgt gedeckt:  
Projekt Nr. 7.613030 Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße- Aus. Gr. 7871,  
Modernisierung städtischer Gebäude

2015: 162.000 €

2016: 158.000 €

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Im Rahmen der Sanierung sollen vier Kinderbetreuungsgruppen auf dem städtischen Areal Elsässer Straße 6 mit Bezug zum städtischen Bestandsgebäude Lothringer Straße 13 A untergebracht werden. Davon sind zwei Gruppen als Regel-Tageseinrichtung für Kinder (TfK) und zwei Gruppen im Rahmen eines Schulkindergartens organisiert. Das gemeinsame Haus soll sowohl Kinder mit Behinderung und sonderpädagogischem Bildungsanspruch als auch Kinder ohne Beeinträchtigung aufnehmen. Der Inklusionsansatz soll am Projekt entwickelt werden.

Die im Gebäude untergebrachte Begegnungsstätte für Ältere wird durch das Sozialamt gefördert und nicht durch die Förderung „Stadtteil- und Familienzentrum (SFZ)“ des Jugendamts. Die sozialen Einrichtungen in der Lothringer Straße 13 A sollen sich zu generationsübergreifenden Angeboten in einem Haus weiterentwickeln. Hierzu gehören unter anderem die Begegnungsstätte für Ältere und Räumlichkeiten für das Stadtteil- und Familienzentrum (SFZ). Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Förderung der einzelnen Angebote voneinander abzugrenzen.

Das sanierungsbedürftige Gebäude Lothringer Straße 13 A soll die Familienräume der TfK aufnehmen und unter Beibehaltung der dort bereits ansässigen sozialen Einrichtungen zu einem generationsübergreifenden Stadtteil- und Familienzentrum (SFZ) entwickelt werden. Das Gebäude soll umgebaut und barrierefrei sowie energetisch ertüchtigt werden.

Das im Arbeitstitel „Zuffen-Haus“ genannte Projekt wurde seit Ende 2012 im Rahmen von Machbarkeitsuntersuchungen und Workshops mit den Einrichtungen vertieft. Die Ergebnisse wurden im November 2013 bzw. im Juli 2014 dem Bezirksbeirat Zuffenhausen und dem Ausschuss für Umwelt und Technik zur Kenntnisnahme vorgestellt (GRDRs 5/2014). Das Areal für den TfK-Neubau wurde Ende 2013 erworben.

Die Architekten- und Ingenieurleistungen sollen im Rahmen üblicher Stufenverträge beauftragt werden, vorerst bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI.

Für die Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 stehen im Teilfinanzhaushalt 2015 bei THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Mittel zur Verfügung. Das Projekt wird zum Doppelhaushalt 2016/17 angemeldet und ist im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West grundsätzlich förderfähig.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Modernisierung des bestehenden Gebäudes als Gemeinbedarfseinrichtung ist zu 60 % zuwendungsfähig, nicht aber die Einrichtungskosten inkl. Küchen. Die zuwendungsfähigen Kosten werden von Bund und Land im Rahmen des Programms Stadtumbau West zu 60 % bezuschusst.

Die Kosten für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder sind im Rahmen des Programms Stadtumbau West zu 30 % zuwendungsfähig, allerdings nur für den Anteil der mindestens 3-jährigen Kindergartenkinder (43,48 %) der beiden altersgemischten Gruppen (0 - 6 Jahre). Für die beiden Gruppen des Schulkindergartens (2 - 6 Jahre) ist eine Förderung über die Schulbauförderrichtlinie möglich. Das Schulverwaltungsamt wird einen Antrag auf Förderung für die Schulkindergartengruppen stellen. Für die 0 - 3-jährigen Kleinkinder wird weiterhin eine Bezuschussung im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung 2015 - 2018“ beantragt.

Die zuwendungsfähigen Kosten belaufen sich auf rund 2,5 Mio. € und sind im Förderrahmen der Sanierung Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße- enthalten (GRDRs 300/2014 und GRDRs 276/2015).

Im Haushaltsjahr 2014 konnten für dieses Projekt aus der Kita-Pauschale Mittel in Höhe von 3,54 Mio. € bereitgestellt werden, die im Teilfinanzhaushalt 2015 bei THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zur Verfügung stehen. Beim Amt für Liegenschaften und Wohnen stehen zusätzliche Mittel in Höhe von 120.000 € für Einrichtungskosten bereit. Benötigt werden zusätzliche Mittel von rd. 0,77 Mio. €. Die Gesamtfinanzierung soll in der mittelfristigen Finanzplanung 2015 - 2020 erfolgen.

#### **Beteiligte Stellen**

Referat WFB  
Referat KBS  
Referat SJG

#### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

#### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

Anlage 1 Ausführliche Begründung

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Ausgangslage und Bedarf**

Das Planungsvorhaben „Zuffen-Haus“ liegt zwischen der Elsässer- und der Lothringer Straße, im Sanierungsgebiet Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße-. Das Gebäude Lothringer Straße 13A liegt in zweiter Reihe und grenzt an ein innenliegendes Grundstück mit Zugang zur Elsässer Straße, das Ende 2013 von der Landeshauptstadt Stuttgart erworben wurde. Auf dieser unbebauten Fläche soll ein TfK-Neubau entstehen, mit einer baulichen Verbindung zur Lothringer Straße 13 A.

Im Rahmen der Förderung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West können das Gebäude Lothringer Straße 13 A modernisiert und neue Tagesbetreuungsplätze für Kindergartenkinder bezuschusst werden. Der Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen in Zuffenhausen-Hohenstein und Zuffenhausen-Mitte ist auch unter Berücksichtigung anderer Planungen noch nicht gedeckt.

Das städtische Gebäude Lothringer Straße 13 A aus dem Jahr 1928 ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht den Anforderungen an Barrierefreiheit, Ausstattung und Energieeffizienz. Die darin untergebrachten Sozialeinrichtungen möchten ihre Angebote den gesellschaftlichen Veränderungen folgend neu ausrichten. Ein altersübergreifendes Angebot für Menschen aus dem Quartier wird sowohl aus Sicht der Stadterneuerung sowie seitens des Jugendamts und Sozialamts als besonders zukunftsfähig bewertet. Das Jugendamt schlägt dem Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen die Aufnahme des Projekts in die Förderung als Stadtteil- und Familienzentrum auf Grundlage der entsprechenden Förderrichtlinie vor (vgl. GRDRs 263/2015).

### **2. Besonderheiten**

Im Zuge der amtsübergreifenden Zusammenarbeit ergibt sich die Chance, mit diesem Projekt das Thema Inklusion behinderter Kinder mit einem neuen organisatorischen und pädagogischen Ansatz zu unterstützen (vgl. GRDRs 657/2014 zur Intensivierung der Kooperation von Schulkindergärten und Kindertageseinrichtungen). Zwei der vier Tagesbetreuungsgruppen sind Gruppen eines Schulkindergartens. Die beiden Schulkindergartengruppen bilden zusammen mit den beiden Regelgruppen ein gemeinsames Haus. Den Schulkindergarten besuchen Kinder mit einem sonderpädagogischen Bildungsanspruch. Das Angebot Schulkindergarten wird vom Land Baden-Württemberg freiwillig finanziert. Hierbei werden vom Land die Kosten für die Förderung der Kinder durch Sozialpädagogen, nicht aber für die Betreuung übernommen. Die Kosten der Betreuung trägt die jeweilige Kommune. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf einen Schulkindergartenplatz. Eltern von behinderten Kindern wünschen sich zunehmend, dass ihr Kind Betreuungseinrichtungen gemeinsam mit nicht behinderten Kindern besuchen kann und dennoch eine ihm entsprechende Förderung bekommen kann (UN-Konvention, Recht auf Teilhabe).

Zudem steigt der Bedarf an Betreuungszeit auch in Familien mit behinderten Kindern. Das gemeinsame Projekt bietet die Möglichkeit Konzepte für eine gemeinsame Förderung und Betreuung von Kindern mit und ohne Behinderung zu entwickeln und zu erproben.

Über den hausübergreifenden Ansatz und ein abgestimmtes Raumprogramm sollen räumliche Verbindungen angelegt werden, die später zu pädagogisch konzeptionellen Verbindungen werden. Die beiden Gruppen des Schulkindergartens für behinderte 2 - 6-jährige Kinder liegen im Verantwortungsbereich des Staatlichen Schulamts und des Schulverwaltungsamts. Die beiden anderen Gruppen bieten öffentliche Betreuungsplätze für Kinder im Alter von 0 - 6 Jahren und liegen im Verantwortungsbereich des Jugendamts. Der Inklusionsansatz wird am Projekt entwickelt und soll durch eine entsprechende Familienarbeit unterstützt werden. Die Erkenntnisse aus dem Projekt sollen für die Entwicklung und Fortschreibung von Standards - raumorganisatorisch und pädagogisch - genutzt werden.

Das Gebäude Lothringer Straße 13 A beherbergt gegenwärtig eine Begegnungsstätte für Ältere (Träger ist die Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Stuttgart e. V.), Büro- und Clubräume der mobilen Jugendarbeit Zuffenhausen (Träger ist der Caritasverband) und eine Außenstelle der Albert-Schweitzer-Schule für Erziehungshilfe, die sich 2016 räumlich verändern wird, deren Trägerschaft (Stiftung Jugendhilfe aktiv) aber perspektivisch ein Bildungs- und Beratungsangebot für Kinder mit sozial-emotionalem Förderbedarf entwickeln möchte. Im Weiteren sollen auch die für den TfK-Neubau geforderten Familienräume im Bestandsgebäude aufgenommen werden. Alle Einrichtungen sind offen für eine Neuausrichtung des Hauses, so dass in diesem Kontext die Chance besteht, ein altersübergreifendes und quartiersbezogenes Stadtteilzentrum zu entwickeln. So tragen Familienräume zur Begegnung von Eltern und Pädagogen bei. Dies betrifft sowohl Eltern der integrativen Neubau-TfK als auch Eltern der räumlich nahen TfK Ecke Elsässer/Colmarer Straße. Gleichzeitig werden durch die Angebotsvielfalt im Haus Begegnungen von Familien mit kleinen und großen Kindern, älteren Menschen und Menschen unterschiedlicher Herkunft gefördert sowie ein niedrigschwelliger Zugang geboten zu integrationsunterstützenden Angeboten, pädagogischer Beratung, Bildung oder kultureller Aktivität. Das „Zuffen-Haus“ genannte Stadtteilzentrum versteht sich somit als Ort für Menschen mit und ohne sozial begründetem Beratungs- und Unterstützungsbedarf, mit dem Interesse an Begegnung oder mit nachbarschaftlichen Anliegen. Jede Einrichtung trägt mit ihrer Kernkompetenz zu einem gemeinsamen, verzahnten Angebot bei, das mehr ist als die Summe seiner Einzelteile. Im Zuge der Verdichtung können zudem Kosten minimiert und Auslastungen erhöht werden.

### **3. Vergabe der Planungsleistungen**

Für die Architektenleistung wurde über ein zweistufiges europaweites VOF-Verfahren das Büro Freivogel Architekten, Ludwigsburg, ausgewählt - es zeichnete sich als fachlich und wirtschaftlich geeignetster Bieter aus, hat Erfahrung mit ähnlichen Bauaufgaben und mit nachhaltigen Planungsansätzen.

Für die Tragwerksplanung wurde das Büro Pfefferkorn Ingenieure, Stuttgart, ausgewählt, ebenso erfahren mit ähnlichen Bauaufgaben und Planungsanforderungen. Für die weiteren Ingenieurleistungen sind Vergabeverfahren im Gang. Die Auswahl des Tragwerkplaners sowie der anderen Fachingenieure basiert auf projektspezifischen Kriterien bzw. anhand von Vorkenntnissen, um das jeweils wirtschaftlich günstigste Büro zu ermitteln.

Alle Architekten- und Ingenieurleistungen sollen im Rahmen der üblichen Stufenverträge vorerst bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI beauftragt werden. Im Rahmen einer Referatsentschließung sind z. Z. die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI für Architekten und Fachingenieure beauftragt.

#### 4. Bauliche Aspekte im Einzelnen

Die Planung umfasst Modernisierung, Um- und Anbau des Bestandsgebäudes sowie einen mit dem Bestandsgebäude verbundenen Neubau. Im Rahmen der vorangegangenen Machbarkeitsuntersuchung wurden verschiedene städtebauliche und wirtschaftliche Varianten geprüft (siehe GRDRs 5/2014).

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich bei derzeitigem Planungsstand auf rd. 6,9 Mio. €. Dieser Betrag setzt sich aus der Kostenschätzung nach DIN 276 (Basis Machbarkeitsstudie) zu den Gesamtbaukosten und den geschätzten Einrichtungskosten sowie Kosten für eine Interimsnutzung inkl. Umzug zusammen.

Teilbereich	Kosten gerundet	Förderung gerundet (Förderprogramm Stadtumbau West)	
Neubauanteil mit Außenanlagen	2.936.000 €	30 % für Anteil 20 3-6-Jährige TFK-Kinder, darin enthalten 40 % städtischer Sanierungsanteil mit rund 88 .000 €	383.000 €
Modernisierung Bestand mit Außenanlagen	3.494.000 €	60%, darin enthalten 40 % städtischer Sanierungsanteil mit rund 839.000 €	2.096.000 €
Einrichtung & Ausstattung	432.000 €		0 €
Interimsnutzung	50.000 €		0 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>6.912.000 €</b>	<b>zuwendungsfähige Kosten</b>	<b>2.479.000 €</b>

--	--

Nicht zuwendungsfähig	4.433.000 €
zzgl. städt. Komplementärmittel	992.000 €
<b>von der Stadt zu finanzieren</b>	<b>5.425.000 €</b>
<b>Anteil Bund/Land</b>	<b>1.487.000 €</b>

Der Anteil der Kosten für die Modernisierung, Um- und Anbauten des Altgebäudes beträgt rd. 3,5 Mio. €, der Neubauteil ca. 2,9 Mio. €. Die zuwendungsfähigen Kosten des Altbaus im Rahmen der Städtebauförderung belaufen sich auf ca. 2,1 Mio. Euro, die zuwendungsfähigen Kosten des TfK-Neubaus auf ca. 0,4 Mio. €. Nach Abzug des städtischen Sanierungsanteils in Höhe von 40 % beträgt der Zuschuss von Bund/Land in Höhe von 60 % rund 1,5 Mio. €. Die Einrichtungskosten inkl. Küchen sind nicht förderfähig. Der gesamte kommunale Finanzierungsanteil beträgt rund 5,4 Mio. €. Für die 0 - 3-jährigen Kleinkinder wird weiterhin eine Bezuschussung im Rahmen des Investitionsprogramms des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung 2015 - 2018“ beantragt.

Darüber hinaus wird das Schulverwaltungsamt einen Antrag auf Bezuschussung der beiden Gruppen des Schulkindergartens stellen.

Im Haushaltsjahr 2014 konnten für dieses Projekt aus der Kita-Pauschale Mittel in Höhe von 3,54 Mio. € bereitgestellt werden, die im Teilfinanzhaushalt 2015 bei THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zur Verfügung stehen. Beim Amt für Liegenschaften und Wohnen stehen zusätzliche Mittel in Höhe von 120.000 € für Einrichtungskosten bereit. Somit stehen bezüglich der nicht zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 4,43 Mio. € Mittel in Höhe von insgesamt 3,66 Mio. € zur Verfügung. Benötigt werden zusätzliche Mittel von rd. 0,77 Mio. €, die zum Doppelhaushalt 2016/2017 beantragt werden. Die Gesamtfinanzierung soll in der mittelfristigen Finanzplanung 2015 - 2020 erfolgen.

Die endgültige Förderhöhe ist noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen und steht in Abhängigkeit vom Raumprogramm, von den förderfähigen Flächen und somit von der Bewilligung von Fördermitteln für die beiden Gruppen des Schulkindergartens (2 - 6 Jahre) und der anteiligen Förderfähigkeit bei altersgemischten Gruppen (0 - 6 Jahre).

## 6. Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtbaukosten wurden in Höhe von rund 6,9 Mio. € brutto ermittelt; dies beinhaltet Kosten in Höhe von ca. 432.000 € für die Einrichtung sowie eine bis Februar 2017 fortgeführte Baupreissteigerung.

## Neubau Tageseinrichtung für Kinder

1 m<sup>3</sup> BRI bezogen auf die  
Bauwerkskosten **543 €/m<sup>3</sup> BRI (brutto)**

1 m<sup>3</sup> BRI bezogen auf die  
Gesamtbaukosten **823 €/m<sup>3</sup> BRI (brutto)**

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Kindertageseinrichtungen.

## Umbau Lothringer Straße 13A zum Stadtteil- und Familienzentrum

1 m<sup>3</sup> BRI bezogen auf die  
Bauwerkskosten **670 €/m<sup>3</sup> BRI (brutto)**

1 m<sup>3</sup> BRI bezogen auf die  
Gesamtbaukosten **1019 €/m<sup>3</sup> BRI (brutto)**

Aus ortsbildprägenden und baukulturellen Gründen ist der Erhalt des Gebäudes wünschenswert, zudem wäre ein ersetzender Neubau in analoger Dimension nach heutigem Planrecht nicht möglich.

## 7. Organisatorisches und weiteres Vorgehen

Grundstücks- und Gebäudeverwaltung für den Bestandsbau und den Neubau der integrativen TfK mit Schulkindergarten geht nach Fertigstellung an das Amt für Liegenschaften und Wohnen.

Die Entwurfsplanung einschließlich des Raumprogramms für den Inklusionsansatz der TfK- und Schulkindergartengruppen sowie das Betriebskonzept für das erweiterte Angebot in der Lothringer Straße 13 A werden in einer weiteren Beschlussvorlage Anfang 2016 vorgestellt.