

Stuttgart, 14.06.2021

## **Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Regenpfeiferweg 28 in Stuttgart-Mühlhausen - Vorprojektbeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	25.06.2021
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	29.06.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	06.07.2021
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.07.2021
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	23.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.07.2021

### **Beschlussantrag**

1. Dem Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder, Regenpfeiferweg 28 in Stuttgart-Mühlhausen auf Grundlage des Raumprogramms (Anlage 1) und der Vorplanung (Anlage 2) der Günter Hermann Architekten sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 3) vom 23. April 2021 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 5.810.000 EUR brutto wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlage der Einrichtung in Höhe von 365.000 EUR (inklusive Nebenkosten) sowie Einrichtungskosten in Höhe von 120.000 EUR.

2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 5.810.000 EUR brutto. Hiervon sind Planungsmittel in Höhe von 440.000 EUR im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233246 - Kita Mühlhausen, Regenpfeiferweg 28, Neubau, Ausz.Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen und im Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, KontenGr. 42110 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen, finanziert.

Die Gesamtkosten sowie der bisher berechnete Mittelbedarf für die bauliche Umsetzung in Höhe von 5.370.000 EUR und jährliche Mittelabfluss werden geprüft und zum Doppelhaushalt 2022/2023 einschließlich Finanzplanung angemeldet.

3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzliche Kosten für die Interimsunterbringung des bestehenden Kitabetriebs Regenpfeiferweg 28 an. Der Aufwand in Höhe von 470.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, gedeckt.
4. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzliche Kosten für den Rückbau des bestehenden Kitabetriebs Regenpfeiferweg 28 an. Der Aufwand in Höhe von 200.000 EUR wird im Teilfinanzhaushalt 610 Amt für Stadtplanung und Wohnen aus dem Projekt Nr. 7.613028 Sanierung Mühlhausen 3 – Neugereut - AuszGr 7873 gedeckt.
5. 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. 60% der Bauleistungen wird zugestimmt.
6. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung, den Abbruch des Bestandsgebäudes Regenpfeiferweg 28, das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.
7. Auf einen Projektbeschluss wird abweichend von den Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau verzichtet.

## **Begründung**

### **Allgemeines**

Auf dem Grundstück ist aktuell in einem 1-geschossigen Bestandsgebäude eine 2-gruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder mit ca. 36 Plätzen im Alter von 1-6 Jahren untergebracht. Das Gebäude ist in schlechtem baulichen Zustand und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine kindgerechte Betreuung sowie flexible Nutzung. Entsprechende Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Erweiterung und Modernisierung nicht wirtschaftlich möglich ist. Deswegen soll dieses Gebäude abgebrochen werden.

Daraufhin soll eine neue Tageseinrichtung für Kinder von 0-6 Jahren entstehen. Neben den eigentlichen Gruppenräumen sind Schlaf- und Personalräume vorgesehen, ebenso Sanitärbereiche mit verschiedenen Anforderungen und eine Küche (Aufbereitungsküche) zur Versorgung im Ganztagesbetrieb.

## **Baubeschreibung**

### Städtebauliche Einbindung

Die Planung der 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder erfolgt auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1975, in dem das betreffende Grundstück als Gemeinbedarf ausgewiesen ist.

Das zweigeschossige Gebäude ist in ein Wohnquartier von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern eingebettet. Durch seine Höhenentwicklung fügt sich der neue Baukörper sensibel in die bestehende Umgebung ein und ist als Sonderbaustein zu erkennen.

### Einbindung in die Topographie

Alle Aufenthaltsräume im Erdgeschoss besitzen einen ebenerdigen Ausgang ins Freie und zum Außenbereich. Der Kleinkindbereich der 0- bis 3-Jährigen ist im Erdgeschoss direkt über den Gartenausgang zu erreichen. Zum Außenspielbereich der 3- bis 6-Jährigen gelangt man durch die Halle oder über die Dachterrasse, die dieser Altersgruppe im Obergeschoss zugeordnet ist.

### Baukonstruktion und Technik

Die Tageseinrichtung für Kinder wird in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise erstellt. Die Außenwände werden in Holzständerbauweise mit hinterlüfteter Holzverschalung als Fassadenverkleidung erstellt. Horizontal verlaufende Geschossdecken werden durch Verschalung aus Faserzementtafeln hervorgehoben. An den Laubengängen werden Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung in Form einer Fassadenberankung untersucht und abgestimmt.

Die Fassaden besitzen einen der Nutzung angepassten und in Format und Größe optimierten Verglasungsanteil. Das gesamte Gebäude wird mit energiesparenden LED-Leuchten ausgestattet.

Der Verglasungsanteil und der Einsatz von auskragenden Balkonen und Dachüberständen stellen einen guten baulichen Sonnenschutz dar, der durch einen effektiven außenliegenden Sonnenschutz ergänzt wird. Die vorgelagerten Fluchttreppen an der Süd- und Ostseite ermöglichen einen direkten Zugang zu den Außenanlagen.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 20 Fahrradabstellplätze realisiert (5 pro Gruppe). Es sind 2 PKW-Stellplätze baurechtlich notwendig, 1 davon barrierefrei. Die beiden notwendigen PKW-Stellplätze sind bereits am Rohrdommelweg in der Nähe realisiert und rechtlich gesichert. Ein barrierefreier Stellplatz ist zusätzlich auf dem Grundstück der Tageseinrichtung vorgesehen.

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Umsetzungsstandort erfüllt.

## Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Mühlhausen

Der statistische Versorgungsgrad im Stadtbezirk Mühlhausen bei den unter 3-Jährigen lag im Jahr 2019 bei 36%, anzustreben sind laut Wartelistenabgleich mehr als 42%. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen, dazu gehört auch der Neubau des Regenpfeiferweges sowie weiterer Maßnahmen im Zuge der Nachverdichtung steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 42 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Mühlhausen bei rund 44 %.

## Außenanlagen

Der vorhandene Baumbestand samt Vitalitätsbewertung wurde kartiert, ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde beauftragt. Die neuen Freianlagen sind noch nicht im Detail geplant. Das zur Verfügung stehende Freiflächenangebot reicht in der Fläche aus. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und soweit wie möglich erhalten. Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baumbilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

## Energiekonzept

Für den geplanten Neubau wird der Plusenergiestandard angestrebt. Der Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 41 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um 46 bis 57 %. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDRs 1493/2019) werden eingehalten.

Die Wärmeerzeugung für den Neubau erfolgt über Fernwärme. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant, lediglich im Untergeschoss werden Heizkörper angebracht. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale elektrische Durchlauferhitzer vorgesehen. Für den Küchenbereich ist ein Belüftungsgerät mit einer Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl größer/gleich 0,7) vorgesehen.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden, Nachtlüftung) eingerichtet. Die freie Nachtlüftung ist über Nachtströmöffnungen in der Fassade gewährleistet.

Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird gemäß der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart geplant.

Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Eine größtmögliche Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante zu Dachbegrünungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern, ausgeführt. Die detaillierte Umsetzung wird im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten.

### **Interimsunterbringung**

Der Betrieb der bestehenden Tageseinrichtung für Kinder Regenpfeiferweg 28 muss während der Bauzeit ausgelagert werden. Mehrere Optionen für die Interimsunterbringung wurden geprüft. Es ist vorgesehen, die zwei Gruppen aus dem Bestandsgebäude Regenpfeiferweg 28 im nahegelegenen Interimsbau Graugansstraße 4 in Stuttgart-Neugereut unterzubringen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 5.810.000 EUR brutto. In den Kosten sind die Außenanlagen in Höhe von 365.000 EUR (inklusive Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 120.000 EUR enthalten.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	5.325.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	365.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>120.000 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	5.810.000 EUR

Im Teilfinanzhaushalt THH 230 – Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233246 - Kita Mühlhausen, Regenpfeiferweg 28, Neubau, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen wurden für die Maßnahme im Doppelhaushalt 2018/2019 und 2020/2021 Mittel in Höhe von insgesamt 410.000 EUR sowie weitere Planungsmittel in Höhe von 30.000 EUR im Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, KontenGr. 42110 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen, bereitgestellt.

Die Maßnahme wird zum Doppelhaushaltsplan 2022/2023 im Hinblick auf deren Umfang und den jährlichen Mittelbedarf geprüft. Der über die bereits bereitgestellten Planungsmittel hinaus erforderliche weitere Mittelbedarf in Höhe von 5.370.000 EUR wird über die Anmelde-liste des Liegenschaftsamtes beim o. g. Projekt zum Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet. Darin sind auch die Kosten Glasfaseranschluss (90.000 EUR) und Photovoltaikanlage (85.000 EUR) enthalten.

Im Zuge der Baumaßnahme fallen zusätzliche Kosten für die Interimsunterbringung des bestehenden Kitabetriebs Regenpfeiferweg 28 an. Der Aufwand in Höhe von 470.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen, gedeckt.

Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzliche Kosten für den Rückbau des bestehenden Kitabetriebes Regenpfeiferweg 28 an. Der Aufwand in Höhe von 200.000 EUR wird im Teilfinanzhaushalt 610 Amt für Stadtplanung und Wohnen aus dem Projekt Nr. 7.613028 Sanierung Mühlhausen 3 –Neugereut – AuszGr 7873 gedeckt. Die Rückbaukosten sind im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" zuwendungsfähig und werden zu 60% von Bund und Land bezuschusst.

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

### **Termine**

Bauantrag	Herbst 2021
Baubeschluss	Herbst 2022
Baubeginn	Ende 2022
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	Sommer 2024

Voraussetzung für die Einhaltung der Terminschiene ist die rechtzeitige Bereitstellung der Interimsunterbringung.

### **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
2. Pläne
3. Kostenschätzung

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>