

Stuttgart, 17.09.2010

**Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"
Tageseinrichtung für Kinder, Löwensteiner Straße 49
Sanierung, Umbau und Erweiterung
Grundsatzbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	21.09.2010
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	21.09.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	01.10.2010
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	04.10.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	05.10.2010
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	06.10.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	07.10.2010

Beschlußantrag:

1. Dem Vorentwurf zu Sanierung, Umbau und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße der Architekten Gössel + Kluge, Stuttgart wird zugestimmt. In der weiteren Planung soll der Gesamtkostenrahmen von 4 Mio. € eingehalten werden.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Architekten sowie die erforderliche Fachplanung und einen Projektsteuerer mit Stufenverträgen zunächst bis zur Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 HOAI) mit einem Honorarumfang von zusammen rund 210.000 Euro brutto zu beauftragen.
3. Die Planungskosten in Höhe von 210.000 € werden im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wie folgt gedeckt:
Projekt Nr. 7.613016 Zuffenhausen 6 -Rot- Aus. Gr. 7873, Städtebauliche Sanierungskosten

bis 2010: 160.000 €
2011: 50.000 €

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Ausgangslage und Bedarf

Der Stadtteil Rot wird mit dem Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" gefördert. Im Rahmen des Programms kann die Kindertageseinrichtung Löwensteiner Straße 49 modernisiert, erweitert und den städtischen Betreuungsstandards entsprechend umgebaut werden.

Das städtische Gebäude aus dem Jahr 1954 ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen. Der Bedarf an Plätzen für Kleinkinder ist im Stadtteil Zuffenhausen-Rot unverändert hoch. Deshalb ist eine Erweiterung der Kindertageseinrichtung Löwensteiner Straße 49 um zwei Kleinkindgruppen vorgesehen. Laut Sozialdatenatlas 2007 liegt die Einrichtung im Gebietstyp sechs, was durch die Zusammensetzung der bestehenden Gruppen bestätigt wird. Deshalb besteht Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Arbeit mit den Familien der Kinder.

2. Bauliche Aspekte

Die Planung umfasst die Modernisierung des Bestandsgebäudes mit Erneuerung des OG sowie die Erweiterung durch einen Neubau.

Die Alternativen Sanierung ohne Erweiterung und vollständiger Rück- und Neubau wurden geprüft und aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

3. Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtbaukosten wurden in Höhe von 3.723.000 € brutto ermittelt; darin sind 113.000 € für Einrichtung enthalten.

1m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	421 € / m ³ BRI
1m ³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten	636 € / m ³ BRI
1m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.614 € / m ² NGF
1m ² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.435 € / m ² NGF

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

4. Personal und Folgekosten

Der zusätzliche Personalbedarf durch die Erweiterung der Gruppen und die Folgekosten werden mit der Baubeschlussvorlage erläutert.

5. Ausweichquartier

Im Stadtteil steht kein geeignetes Objekt für den Betrieb der TfK während der Bauzeit zur Verfügung. Deshalb wird eine Containerlösung auf einer separaten, zur Einrichtung gehörenden Grundstücksfläche vorbereitet. Die Ausführung der Außenanlagen wird dem entsprechend in zwei Bauabschnitten erfolgen.

6. Termine

Baubeschluss:	4. Quartal 2010
Bauzeit:	15 Monate
Inbetriebnahme:	3. Quartal 2012

Finanzielle Auswirkungen

Teilbereich	Kosten gerundet	Förderung
Neubauanteil	945.000 €	275.000 € (Förderung des Bundes für die Einrichtung von Kleinkindgruppen, vorbehaltlich Bewilligung)
Modernisierung von Altbau und Außenanlagen	2.665.000 €	1.600.000 € (Programm Soziale Stadt, darin enthalten 40 % städtischer Sanierungsanteil mit rund 640.000 €)
Einrichtung	113.000 €	0 €
Umzug	30.000 €	0 €
Ausweichquartier	475.000 €	0 €
Gesamtkosten	4.228.000 €	1.875.000 €

Nicht zuwendungsfähig	2.353.000 €
zzgl. städt. Komplementärmittel	640.000 €
von der Stadt zu finanzieren	2.993.000 €

Der Anteil der Kosten für die Modernisierung des Altgebäudes beträgt rd. 2,665 Mio. Euro, der Neubauteil 0,945 Mio. Euro. Für den Neubau wird eine Bezuschussung des Bundes für die Einrichtung der Kleinkindgruppen in Höhe von insgesamt 275.000 € beantragt, da dieser im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien nicht zuwendungsfähig ist. Die Bezuschussung des Altbaus im Rahmen der Städtebauförderung beläuft sich auf rd. 1,6 Mio. Euro. Nach Abzug des städtischen Sanierungsanteils in Höhe von 40 % beträgt der Zuschuss von Bund/Land rd. 0,96 Mio. Euro (60 %).

Die endgültige Förderhöhe ist noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen und steht in Abhängigkeit vom endgültigen Raumprogramm und von der Bewilligung von Fördermitteln des Bundes für die Kleinkindgruppen.

Die Kosten für Planung und Projektsteuerung bis LPH 4 inkl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes betragen rund 210.000 € und sind in den Gesamtkosten von 4,228 Mio. € enthalten. Die Förderung der Planungskosten erfolgt im selben Umfang wie die Gesamtmaßnahme. Der Gemeinderat hat das Projekt im Doppelhaushalt 2010/2011 in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen. Deckungsmittel stehen im Teilhaushalt 2010/2011 THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Projekt Nr. 7.613016 Zuffenhausen 6 -Rot-, Ausg. Gr. 7873 Bau (Pauschale) bereit.

Die Kosten für die Anmietung des Ausweichquartiers und die Umzugskosten werden in den Ergebnishaushalten 2010 ff. bei KST 51009910, Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale, finanziert und für den finanziellen Vollzug in den Teilergebnishaushalt des Amts für Liegenschaften und Wohnen umgesetzt.

In der weiteren Planung ist beabsichtigt, einen Gesamtkostenrahmen von 4 Mio. € einzuhalten.

Beteiligte Stellen

Referat WFB
Referat SJG

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Vorentwurf
Anlage 4: Kostenschätzung

Ausführliche Begründung

1. Ausgangslage und Bedarf

Der Stadtteil Rot wird mit dem Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" gefördert. Im Einzugsgebiet der Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße leben rund 10.000 Einwohner. Laut Sozialdatenatlas von 2005 liegt der Anteil der Alleinerziehenden überdurchschnittlich hoch bei 27,0 %; die Übertrittsquote von der Grundschule auf ein Gymnasium im Schulbereich Zuffenhausen bleibt mit 35 % weit unter dem Durchschnitt.

Mit der anteiligen Förderung der Sozialen Stadt kann die Kindertageseinrichtung Löwensteiner Straße 49 modernisiert, von fünf auf sieben Gruppen erweitert und den städtischen Betreuungsstandards entsprechend umgebaut werden.

Ist:

Gruppen	Betriebsform	Plätze
Gruppe 1	GTE (3 – 6 Jahre)	20
Gruppe 2	Hort (6 – 14)	25
Gruppe 3	Hort (6 – 14)	25
Gruppe 4	GTE Mischgruppe (1,5 – 6 Jahre)	18
Gruppe 5	VÖ (2 – 6 Jahre)	19
Summe	Kinder	107

Soll:

Gruppen	Betriebsform	Plätze
Gruppe 1	GTE (0 – 6 Jahre)	15
Gruppe 2	Hort (6 – 14)	25
Gruppe 3	Hort (6 – 14)	25
Gruppe 4	GTE Mischgruppe (0 – 6 Jahre)	18
Gruppe 5	VÖ (2 – 6 Jahre)	19
Gruppe 6	GTE (0 – 3 Jahre) Neu (Kleinkind)	10
Gruppe 7	GTE (0 – 3 Jahre) Neu (Kleinkind)	10
Summe	Kinder	122

Modernisierung

Das städtische Gebäude aus dem Jahr 1954 mit einem Umbau 1983 ist stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation des Gebäudes müssen vollständig erneuert werden, da sie nicht den aktuellen

Energiestandards der Stadt Stuttgart entsprechen.

Umbau

Zur Umsetzung des Stuttgarter Bildungs-Konzepts „Einstein in der KiTa“, zur Erfüllung der fachlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume bzw. Raumkonzepte und Fluchtwege und zur Ermöglichung einer integrativen und aktivierenden Zusammenarbeit mit den Eltern im Sinne einer Erziehungspartnerschaft ist eine behutsame Neuordnung der bestehenden Grundrisse erforderlich. Mit dem Umbau können präventive Angebote, die die Chancengleichheit von Familien und ihren Kindern erhöhen, sowie eine intensive und kompetente Sprachförderung ermöglicht werden.

Erweiterung

Die Anzahl der Kinder im Stadtteil Zuffenhausen-Rot wird voraussichtlich in den nächsten Jahren steigen. Der Bedarf an Plätzen für Kleinkinder ist unverändert hoch, ein Ausbau sinnvoll und notwendig. Deshalb ist eine Erweiterung der Kindertageseinrichtung Löwensteiner Straße 49 um zwei Kleinkindgruppen vorgesehen.

Laut Sozialdatenatlas 2007 liegt die Einrichtung im Gebietstyp sechs, was durch die Zusammensetzung der bestehenden Gruppen bestätigt wird (67 % der Kinder haben Bonuscardberechtigung, 75 % der Kinder haben Migrationshintergrund). Deshalb besteht Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Arbeit mit den Familien der Kinder. Dafür sind zwei Räume in Verbindung mit dem Foyer vorgesehen.

In Stuttgart-Rot bestehen für Vereine und Initiativen seit der Einrichtung des Bürgerhauses Rot in der Auricher Straße Möglichkeiten der Begegnung. Für Familien und deren Bedarfe steht das Bürgerhaus jedoch nur eingeschränkt zur Verfügung, zudem sind die dortigen Kapazitäten ausgeschöpft.

2. Bauliche Aspekte

Bestand und Neubau

Die Planung umfasst die Modernisierung des Bestandsgebäudes mit Erneuerung des OG sowie die Erweiterung durch einen Neubau. Die Alternativen Sanierung ohne Erweiterung und vollständiger Rück- und Neubau wurden geprüft und aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Außenanlagen

Die bestehenden Freispielflächen werden saniert und um einen Wasserspielbereich sowie einen Abstellraum ergänzt. Einzelne Flächen werden für die Bedürfnisse der unterschiedlichen Altersgruppen von künftig 1 Jahr bis 12 Jahre umgestaltet.

Städtebau

Die TfK Löwensteiner Straße ist das zentrale, an einem kleinen Platz gelegene Gebäude in der Alten Rotwegsiedlung mit ihren rund 100 Einzel- und Doppelhäusern und dient seit den 50er-Jahren als Betreuungseinrichtung für den ganzen Stadtteil Rot. Das lange und schmale Grundstück erlaubt wenig Flexibilität bei der Grundrissgestaltung. Mit dem von der bestehenden Gebäudemasse etwas

abgesetzten Neubauanteil wird der umgebenden kleinteiligen Wohnbebauung entsprochen.

Leitbild und Gestaltung

Mit ihrer Lage im Stadtteil, ihrer Funktion und ihrer baulichen Masse kann die TfK Löwensteiner Straße eine bedeutende Rolle im Gemeinwesen und als Identifikationspunkt einnehmen. Dieses Potential muss im weiteren Entwurfsprozess mit Beteiligung der Bürger von Rot und den Mitarbeiterinnen der TfK sowie der Fachämter herausgearbeitet werden. Dabei sollen die Bürgerbeteiligungsprozesse der „Sozialen Stadt“ und des Jugendamts sinnvoll zusammengeführt werden.

Bisheriger Planungsverlauf

Eine Machbarkeitsstudie des Stuttgarter Büros Kaag & Schwarz hat ergeben, dass die künftige Nutzung im umgebauten bestehenden Gebäude plus Erweiterungsneubau mit Gesamtbaukosten von 3,723 Mio. € brutto untergebracht werden kann.

Im Interesse einer funktional, wirtschaftlich, gestalterisch und pädagogisch optimalen Planung wurden fünf Architekturbüros angefragt, auf Grundlage der Machbarkeitsstudie ein Honorarangebot abzugeben und dieses mit konzeptionellen Überlegungen zu verknüpfen. Aus diesem Prozess sind die Architekten Gössel + Kluge als das für die Planungsaufgabe am besten geeignete Büro hervorgegangen.

3. Wirtschaftlichkeit

Die Gesamtbaukosten wurden in Höhe von 3.723.000 € brutto ermittelt; darin sind 113.000 € für Einrichtung enthalten.

Brutto Rauminhalt (BRI): 5.857 m³

Netto Grundfläche (NGF): 1.529 m²

Kostenkennwerte:

1m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	421 € / m ³ BRI
1m ³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten	636 € / m ³ BRI
1m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.614 € / m ² NGF
1m ² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.435 € / m ² NGF

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Kindertageseinrichtungen. Der Vergleich der Kosten für die Sanierung des Bestandsgebäudes mit den Kosten für einen vergleichbaren Neubau ergibt eine Kostenersparnis von 18 %. Ein Neubau würde wegen des schmalen Grundstücks keine erheblichen Grundrissverbesserungen ermöglichen. Auch im Hinblick auf einen verantwortungsbewussten Umgang mit den vorhandenen Ressourcen ist die Sanierung in diesem Fall dem kompletten Rück- und Neubau vorzuziehen.

4. Personal und Folgelasten

Der zusätzliche Personalbedarf durch die Erweiterung der Gruppen und die

Folgekosten werden in den Baubeschlussvorlagen erläutert.

5. Ausweichquartier

Im Stadtteil steht kein geeignetes Objekt für den Betrieb der TfK während der Bauzeit zur Verfügung. Deshalb wird eine Containerlösung auf einer separaten, zur Einrichtung gehörenden Grundstücksfläche vorbereitet. Die Ausführung der Außenanlagen wird dem entsprechend in zwei Bauabschnitten erfolgen.

6. Termine

Baubeschluss: 4. Quartal 2010
 Bauzeit: 15 Monate
 Inbetriebnahme: 3. Quartal 2012

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich bei derzeitigem Planungsstand auf rd. 4.228 Mio. Euro. Dieser Betrag setzt sich aus der Kostenschätzung des Architekten zu den Gesamtbaukosten und aus der Kostenschätzung der Fachämter zu den Einrichtungs-, Umzugs- und Interimskosten zusammen.

Teilbereich	Kosten gerundet	Förderung
Neubauanteil	945.000 €	275.000 € (Förderung des Bundes für die Einrichtung von Kleinkindgruppen, vorbehaltlich Bewilligung)
Modernisierung von Altbau und Außenanlagen	2.665.000 €	1.600.000 € (Programm Soziale Stadt, darin enthalten 40 % städtischer Sanierungsanteil mit rund 640.000 €)
Einrichtung	113.000 €	0 €
Umzug	30.000 €	0 €
Ausweichquartier	475.000 €	0 €
Gesamtkosten	4.228.000 €	1.875.000 €

Nicht zuwendungsfähig	2.353.000 €
-----------------------	-------------

Der Anteil der Kosten für die Modernisierung des Altgebäudes beträgt rd. 2,665 Mio. Euro, der Neubauteil 0,945 Mio. Euro. Für den Neubau wird eine Bezuschussung des Bundes für die Einrichtung der Kleinkindgruppen in Höhe von insgesamt 275.000 € beantragt. Die Bezuschussung des Altbaus im Rahmen der Städtebauförderung beläuft sich auf rd. 1,6 Mio. Euro. Nach Abzug des städtischen Sanierungsanteils in Höhe von 40 % beträgt der Zuschuss von Bund/Land rd. 0,96 Mio. Euro (60 %).

Die endgültige Förderhöhe ist noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen und steht in Abhängigkeit vom Raumprogramm und von der Bewilligung von

Fördermitteln des Bundes für die Kleinkindgruppen, die mit Mitteln der Städtebauförderung nicht zuwendungsfähig sind.

Die Kosten für Planung und Projektsteuerung bis LPH 4 inkl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes betragen rund 210.000 € und sind in den Gesamtkosten von 4,228 Mio. € enthalten. Die Förderung der Planungskosten erfolgt im selben Umfang, wie die Gesamtmaßnahme. Der Gemeinderat hat das Projekt im Doppelhaushalt 2010/2011 in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen. Deckungsmittel stehen bei THH 610, Projekt Nr. 7.613016 Zuffenhausen 6 -Rot-, Ausg. Gr. 7873 Bau (Pauschale) bereit.