

Stuttgart, 16.04.2021

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Individualbau Neubaugelbiet Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim - Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Einbringung | nicht öffentlich | 23.04.2021 |
| Bezirksbeirat Stammheim | Beratung | öffentlich | 04.05.2021 |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung | öffentlich | 07.05.2021 |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | Vorberatung | öffentlich | 11.05.2021 |
| Verwaltungsausschuss | Vorberatung | öffentlich | 19.05.2021 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 20.05.2021 |

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Sofie-Reis-Straße im Neubaugelbiet "Langenäcker-Wiesert" in Stuttgart-Stammheim auf Grundlage des Raumprogramms (Anlage 1) und der Vorplanung (Anlage 2) der Günter Hermann Architekten sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 3) vom 4. November 2020 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 5.740.000 EUR (brutto) wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlage der Einrichtung in Höhe von 300.000 EUR (inklusive Nebenkosten), sowie Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 EUR.

2. Die Kosten der Maßnahme werden im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233325 – Kindertagesstätte Sofie-Reis-Straße, Langenäcker gedeckt. Wie in den finanziellen Auswirkungen dargestellt erfolgt die Finanzierung teilweise aus der Infrastrukturpauschale.
3. In den Gesamtkosten sind 135.000 EUR für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach enthalten. Der überplanmäßigen Mittelbewilligung im Jahr 2021 beim Projekt 7.233325 – Kindertagesstätte Sofie-Reis-Straße, Langenäcker in Höhe von 135.000 EUR wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt aus Mitteln in entsprechender Höhe im Teilfinanzhaushalt 360 – Amt für Umweltschutz, Projekt 7.362901 – Maßnahmen zur Energieeinsparung, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen.

4. 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.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planung des 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.
6. Auf einen Projektbeschluss wird abweichend von den Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau verzichtet.

Begründung

Allgemeines

Innerhalb des Neubaugebietes Langenäcker-Wiesert liegt das Flurstück 3687, welches gemäß dem gültigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 2014 als Gemeinbedarfsfläche für eine Tageseinrichtung für Kinder ausgewiesen wurde. Das Grundstück ist derzeit unbebaut.

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet Stuttgart-Stammheim wurde auf dem Grundstück planerisch der Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen weiterverfolgt.

In der neu zu errichtenden Tageseinrichtung für Kinder sollen ca. 90 Kinder in sechs Gruppen, davon drei Gruppen für 0 bis 3-Jährige mit insgesamt 30 Plätzen und drei Gruppe 3 bis 6-Jährige mit insgesamt 60 Plätzen. Das Gebäude wird den aktuellen Anforderungen an eine kindergerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung entsprechen. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamts realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant sowie hergestellt.

Baubeschreibung

Städtebauliche Einbindung

Die Planung der 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder erfolgte auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans, in dem schon die Nutzung als Kindergarten ausgewiesen wurde. Das bisher unbebaute Grundstück ist Teil des Neubaugebietes Langenäcker-Wiesert in Stuttgart-Stammheim und liegt am Rande einer Wohnbebauung.

Das zweigeschossige Gebäude definiert klar die städtebauliche Kante an der Sofie-Reis-Straße und dem Anna-Sutter-Platz. Der Gebäudeabschluss zum Außenspielbereich der Kindertagesstätte wird als weiche, geformte Kante ausgebildet. Der gestalterische Charakter des Gebäudes fügt sich sensibel in die geplante heterogene Bebauung der Umgebung ein und ist somit als öffentliches Gebäude erkennbar.

Einbindung in die Topographie

Alle Aufenthaltsräume im Erdgeschoss besitzen einen ebenerdigen Ausgang ins Freie. Der Außenbereich der 0- bis 3-Jährigen ist vom südlichen Ausgang direkt zu erreichen, der Außenbereich der 3- bis 6-Jährigen erstreckt sich über die Terrasse vor den Gruppenräumen und lädt zum Spielen im Gelände ein.

Baukonstruktion und Technik

Die TfK wird in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise (Holzbeton-Verbund) erstellt. Nur die teilweise Unterkellerung wird in Beton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk ausgeführt. Die Außenwände werden in Holzständerbauweise mit hinterlüfteter Boden-Deckel-Holzverschalung als Fassadenverkleidung erstellt.

Um möglichst viel Licht in das Gebäudeinnere zu bringen, sind alle Außenwandflächen der Gruppenräume mit großflächigen Verglasungen geplant. An der Westfassade zur Sofie-Reis-Straße wird die Fassade nur wo nötig verglast. Zusätzlich werden die Spielräume durch drei Oberlichter belichtet. Die elektrische Beleuchtung erfolgt über den Einsatz von energiesparenden LED-Leuchten.

An der Ostfassade ist ein vorgelagerter Fluchtbalkon vorgesehen, der als baulicher Sonnenschutz fungiert und den direkten Zugang zu den Außenanlagen ermöglicht.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 30 Fahrradstellplätze realisiert (5 pro Gruppe), sowie 3 notwendige Stellplätze PKW realisiert. Ein Stellplatz davon ist behindertengerecht.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Umsetzungsstandort erfüllt. Der Bebauungsplan weist auf dem Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche aus, daher kann es nur für den Gemeinbedarf genutzt werden. Des Weiteren lässt die zugelassene Höhe baulicher Anlagen kein weiteres Geschoss mehr zu. Die geplante TfK lastet die Bebauung auf dem Grundstück völlig aus und lässt keine weitere Bebauung zu.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Stammheim:

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart-Stammheim liegt bei 34%. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 44%. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Stammheim bei rund 48%.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 126%. Hintergrund hierfür ist, dass in den städtischen Einrichtungen in Stammheim aus Brandschutzgründen Kleinkindplätze in Kindergartenplätze umgewandelt werden mussten. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 80%.

Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 111% liegen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 82%.

Die durch das Land Baden-Württemberg beschlossene schrittweise Vorverlegung des Einschulungstichtags auf den 30. Juni bedeutet, dass sich zukünftig die Zahl der Kinder zwischen 3 Jahren und Schuleintritt sukzessive in den Kindertageseinrichtungen erhöhen wird. Infolgedessen wird sich der Versorgungsgrad im 3- bis 6-jährigen Bereich verringern. Dennoch wird weiterhin eine ausreichende Versorgung in diesem Altersbereich gewährleistet sein.

Mit dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Sofie-Reis-Straße wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel gefährdet.

Energiekonzept

Der geplante Neubau ist klimaneutral (ohne fossile Brennstoffe) als Plusenergiestandard geplant. Er unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) (ehemals Energieeinsparverordnung) in der Fassung vom 8. August 2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 77 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um 40 bis 60 %. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDs 1493/2019) werden eingehalten.

Die Wärmeerzeugung für den Neubau erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit 6 Erdsonden mit einer Tiefe von bis zu 90m. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant, lediglich im Untergeschoss werden Heizkörper angebracht. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale elektrische Durchlauferhitzer vorgesehen. Die innenliegenden Sanitärbereiche werden mechanisch entlüftet; die freie Nachtauskühlung kann über Nachströmöffnungen in der Fassade gewährleistet werden. Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden, Nachtlüftung) eingerichtet. 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.

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 sind in den Gesamtkosten enthalten.

Außenanlagen

Auf dem Gelände befindet sich aktuell kein Baumbestand, ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde beauftragt. Der Außenbereich grenzt östlich und südlich an eine Wohnbebauung an, nach Norden öffnet sich der Bereich zum späteren Quartiersplatz hin. Der Hauptspielbereich für die 3- bis 6-jährigen ist östlich des Gebäudes angeordnet, der U3- Bereich abgegrenzt südlich des Gebäudes.

Interimsunterbringung

Eine Interimsunterbringung wird nicht benötigt, da es sich um eine neue Tageseinrichtung handelt.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich brutto 5.740.000 EUR. In den Kosten enthalten sind die Außenanlagen in Höhe von 300.000 EUR (inklusive Nebenkosten) und Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 EUR.

| | |
|--|---------------|
| Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten) | 5.260.000 EUR |
| Außenanlagen (inklusive Nebenkosten) | 300.000 EUR |
| Einrichtung | 180.000 EUR |
| Gesamtkosten brutto | 5.740.000 EUR |

Die Gesamtkosten betragen 5.740.000 EUR (brutto). Sie werden im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233325 – Kindertagesstätte Sofie-Reis-Straße, Langenäcker wie folgt gedeckt:

| | | | |
|--|----------------|-----------|-----|
| Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von Anlagevermögen (Photovoltaikanlage, Einrichtung) | 2021 | - | EUR |
| | 2022 | 10.000 | EUR |
| | 2023 | 35.000 | EUR |
| | 2024 | 270.000 | EUR |
| Ausz.Gr. 7873 – Sonstige Baumaßnahmen (Außenanlage inkl. Einrichtung) | 2021 | - | EUR |
| | 2022 | - | EUR |
| | 2023 | 200.000 | EUR |
| | 2024 | 33.000 | EUR |
| Ausz.Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen | 2020 u. früher | 198.237 | EUR |
| | 2021 | 580.000 | EUR |
| | 2022 | 950.000 | EUR |
| | 2023 | 2.860.000 | EUR |
| | 2024 | 603.763 | EUR |

Im Teilfinanzhaushalt THH 200 – Stadtkämmerei, Projekt-Nr. 7.202100 - Infrastrukturpauschale, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen wurden für die Maßnahme im Doppelhaushalt 2018/2019 und 2020/2021 einschl. Investitionsprogramm Mittel in Höhe von insgesamt 5.605.000 EUR bereitgestellt. Bis einschließlich 2020 wurden bereits Planungsmittel zur Maßnahme in Höhe von 198.237 EUR aus der Infrastrukturpauschale (ISP) gedeckt. Die Restmittel in der ISP werden im Jahr 2021 sowie mit der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2022/2023 in den Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt zum Projekt 7.233325 – Kindertagesstätte Sofie-Reis-Straße, Langenäcker auf die Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von Anlagevermögen, 7871 – Hochbaumaßnahmen sowie 7873 – Sonstige Baumaßnahmen umgesetzt.

Zusätzlich ist eine überplanmäßige Mittelbereitstellung im Jahr 2021 beim Projekt 7.233325 – Kindertagesstätte Sofie-Reis-Straße, Langenäcker in Höhe von 135.000 EUR erforderlich. Die Deckung erfolgt aus Mitteln in entsprechender Höhe im THH 360 Amt für Umweltschutz, Projekt-Nr. 7.362901, Maßnahmen zur Energieeinsparung, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen.

Die zusätzlichen Kosten begründen sich folgendermaßen:

- In den aktuellen Kosten sind 135.000,00 EUR für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach einkalkuliert. Diese Kosten waren zum Zeitpunkt der Kostenermittlung für den Doppelhaushalt 2020/2021 noch nicht bekannt. Die Vorgaben aus der Energierichtlinie sind im aktuellen Planungsstand berücksichtigt.

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Termine

| | |
|----------------|---------------|
| Baugenehmigung | Frühjahr 2022 |
| Baubeschluss | Herbst 2022 |
| Baubeginn | Herbst 2022 |
| Bauzeit | 18 Monate |
| Fertigstellung | Frühjahr 2024 |
| Inbetriebnahme | Frühjahr 2024 |

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. Plangrundlagen
3. Kostenermittlung

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>