

Stuttgart, 08.02.2022

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Auf der Kanzel 47 in Stuttgart-Nord - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	11.02.2022
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	21.02.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.03.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	18.03.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	23.03.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.03.2022

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Auf der Kanzel 47 in Stuttgart-Nord auf Grundlage des Raumprogramms (Anlage 1) und der Vorplanung (Anlage 2) von Selbmann Architektur sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 3) vom 18. Januar 2022 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 3.894.000 EUR (brutto) wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlage der Einrichtung in Höhe von 300.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 95.000 EUR, Photovoltaikanlage in Höhe in Höhe von 70.000 EUR (inklusive Nebenkosten) sowie Einrichtungskosten in Höhe von 85.000 EUR.

2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3.894.000 EUR (brutto). Für den Neubau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder stehen 3.074.000 EUR im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233235 - Kita Nord, Auf der Kanzel 47, Neubau und Planungsmittel in Höhe von 30.000 EUR im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt zur Verfügung.

Die weiteren Mehrkosten in Höhe von 790.000 EUR werden, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt, finanziert.

3. Im Zuge der Baumaßnahme fallen Kosten für den Umzug des Kitabetriebs von ca. 22.000 EUR an. Der Aufwand wird im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Kontengruppe 44310 – Geschäftsaufwendungen gedeckt.
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 und Herrichtung der Interimsunterbringung, den Abbruch des Bestandsgebäudes Auf der Kanzel 47, das Freimachen, die Erschließung des Grundstücks und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen 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

Auf dem Grundstück ist aktuell in einem 1-geschossigen Bestandsgebäude eine 2-gruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder mit ca. 40 Plätzen im Alter von 3-6 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.

Es soll ein Neubau für den Betrieb einer 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.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Nord:

Die Kindertagesstätte befindet sich im Planungsraum Weißenhof in S-Nord. Der Standort TE Auf der Kanzel 47 versorgt auch den Planungsraum Mönchhalde.

Versorgungssituation im Planungsraum Weißenhof und Mönchhalde:

Der Versorgungsgrad für 159 in den Planungsräumen lebende Kinder 0- bis 3- Jahren beträgt 68,66%. Laut Wartelistenabgleich beträgt der anzustrebende Versorgungsgrad 85%. Mit den beschlossenen, aber noch nicht statistisch erfassten Plätzen kann der

Versorgungsgrad auf 72% steigen. Es sind noch weitere 12 Ganztagesplätze 0- bis 3-Jährige zu schaffen.

Der Versorgungsgrad für 190 Kinder 3- bis 6- Jährigen beträgt 106%, davon sind 76% Ganztagesplätze. Damit ist der Bedarf im Bestand lt. Statistik gedeckt. Mit den beschlossenen und z.T. noch nicht umgesetzten Plätzen erfährt der Versorgungsgrad keine Veränderung.

Mit der im Zuge des Neubaus vorgesehenen Erweiterung der Kindertagesstätte Auf der Kanzel 47 um eine Gruppe für 0- bis 3- Jährige kann dem Bedarf an Ganztagesplätzen 0- bis 3- Jährige in den Planungsräumen Mönchhalde und Weißenhof begegnet werden.

Baubeschreibung

Städtebauliche Einbindung

Die Planung der 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder erfolgt auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1976, in dem das betreffende Grundstück als Gemeinbedarf ausgewiesen ist.

Das städtebauliche Umfeld wird geprägt durch die topografische Lage auf einem Plateau mit Blick auf die Stadt. Nördlich und westlich schließt sich der Hang mit Kleingärten an, östlich eine Straße mit Wohnbebauung und südlich die Großstrukturen zweier Schulen, abgetrennt durch die Bahnlinie.

Die Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück, das Volumen mit einem Voll- und einem Staffelgeschoss, sowie die Ausführung mit Flachdach sind durch die baurechtlichen Vorgaben festgelegt.

Die neue Kindertagesstätte ist somit städtebaulich als Sondernutzung erkennbar, fügt sich aber in ihrer Höhenentwicklung sowohl in die Wohnbebauung als auch in die Hanglage ein. Die Setzung des Staffelgeschosses in der Nordostecke des Erdgeschosses betont zum einen den Eingang auf der Ostseite und ermöglicht zum anderen eine großzügige, südostausgerichtete Dachterrasse mit Blick in Richtung Tal.

Einbindung in die Topographie

Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich an der Topographie, indem sich die Aufenthaltsräume nach Süden zum Plateau hin öffnen, während die andienenden Räume auf der Hangseite angeordnet sind. Die Gruppenräume erhalten jeweils einen ebenerdigen Ausgang in den Außenspielbereich. Auch die Dachterrasse ist über eine Treppe, die gleichzeitig als Fluchtweg dient, an den Außenbereich angeschlossen.

Entwurfsbeschreibung

Die Haupträume für den Alltagsbetrieb befinden sich im Erdgeschoss. Im Süden reihen sich die Gruppenräume mit direktem Gartenbezug aneinander. Sie sind flexibel nutz- und zusammenschaltbar. Im Norden befinden sich andienende Räume (Küche, Sanitär), das Leitungsbüro, ein zusätzlicher Schlafräum sowie die vertikale Erschließung.

Der Auftakt dieser Raumfolge wird durch das Foyer gebildet, das mit einer großzügigen Verglasung den Eingang in der Ostfassade markiert. Von dort führt eine Erschließungsachse längs durch das Gebäude. Deren räumliche Qualität wird dadurch gestärkt, dass sich in beiden Raumpansungen geschlossene Bereiche mit transparenten abwechseln, die Ausblicke durch das Gebäude nach Norden und Süden eröffnen. Auch die Aufenthaltsräume profitieren vom Wechselspiel intro- und extrovertierter Räume.

Über die Treppe mit angegliedertem Aufzug wird das Staffelgeschoss mit den Sonderbereichen (Mehrzweck- und Werkraum, Personal- und Arbeitsraum sowie zugeordnete Sanitärräume) erschlossen. Die Aufenthaltsräume öffnen sich zur Dachterrasse. In einer Teilunterkellerung befinden sich Nebenräume (Technik, Lager, Umkleide- und Putzraum).

Baukonstruktion und Technik

Die Teilunterkellerung sowie die Bodenplatte werden als Ortbetonkonstruktion erstellt. Alle übrigen Gebäudeteile sind als Holzkonstruktion geplant. Die Außenwände werden in Holzständerbauweise mit hinterlüfteter Holzverschalung als Fassadenverkleidung erstellt.

Die Fassaden besitzen einen der Nutzung angepassten und in Format und Größe optimierten Verglasungsanteil. Die raumhoch verglasten Gebäudeteile erhalten Vordächer, die als feststehender Witterungs- und Sonnenschutz dienen und durch einen effektiven außenliegenden Sonnenschutz ergänzt werden. Der Begrünungsanteil an der Fassade von mind. 30 % ist gemäß der Energierichtlinie eingehalten, das Dach wird flächig begrünt.

Das Risiko des Vogelschlags und Maßnahmen zur Vermeidung entsprechend den fachlichen Leitlinien (Schmid et al. 2012 und LAG VSW 2021) werden frühzeitig in der Planung berücksichtigt.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 15 Fahrradabstellplätze realisiert (5 pro Gruppe). Es sind 2 PKW-Stellplätze baurechtlich notwendig, 1 davon barrierefrei. Hierzu werden die bereits im Bestand genutzten Stellplätze außerhalb des Grundstücks an der Wendeplatte weitergenutzt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Umsetzungsstandort erfüllt.

Energiekonzept

Für das Neubauvorhaben werden die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 eingehalten mit dem Ziel, den Plusenergiestandard und die Klimaneutralität zu erreichen.

Auf den technisch sinnvollen Dachbereich ist der Bau von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungen vorgesehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden, Nachtlüftung) eingerichtet. Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird gemäß der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart geplant.

Das detaillierte energetische Konzept wird entwickelt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

Außenanlagen

Der vorhandene Baumbestand samt Vitalitätsbewertung wurde kartiert, ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde erstellt. 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 Baubilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Für den auf dem Grundstück festgestellten Bestand an Mauereidechsen wird ein an das Baugrundstück angrenzendes Ausweichhabitat geschaffen (Flurstück 9381/1).

Interimsunterbringung

Der Betrieb der bestehenden Tageseinrichtung für Kinder Auf der Kanzel 47 muss während der Bauzeit ausgelagert werden. Mehrere Optionen für die Interimsunterbringung wurden geprüft. Es ist vorgesehen, die zwei Gruppen aus dem Bestandsgebäude Auf der Kanzel 47 im nahegelegenen Kitagebäude Tunzhofer Straße 24 in Stuttgart – Nord unterzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 3.894.000 EUR (brutto). In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für den Abbruch in Höhe von 95.000 EUR, die Photovoltaikanlage in Höhe von 70.000 EUR (inkl. Nebenkosten), die Außenanlagen (inkl. Nebenkosten) in Höhe von 300.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 85.000 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	3.230.000 EUR
Abbruch	95.000 EUR
Photovoltaikanlage (inkl. Nebenkosten)	70.000 EUR
Artenschutzmaßnahme	114.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)	300.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>85.000 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	3.894.000 EUR

Für die Umsetzung des Vorhabens sind 3.074.000 EUR im Doppelhaushalt 2018/2019 im THH 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233235 - Kita Nord, Auf der Kanzel 47, Neubau finanziert. Im Rahmen der Deckungsfähigkeit wurden Planungsmittel in Höhe von insgesamt 30.000 EUR innerhalb des Teilergebnishaushalts 230 Liegenschaftsamt zum Projekt umgesetzt.

Die Mehrkosten für die Realisierung eines Plusenergiestandards und klimaschützender Maßnahmen sowie - für dieses Projekt ausnahmsweise - für die Holzbauweise in Höhe von insgesamt 544.000 EUR werden aus den Mitteln für klimaneutrales Bauen im Teilfinanzhaushalt 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965 Pauschale für klimaneutrales Bauen (GRDRs 975/2019 „Weltklima in Not“) finanziert und im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt umgesetzt. Die zusätzlichen Mittel für den erhöhten Gründungsaufwand und Artenschutzmaßnahmen in Höhe von 246.000 EUR werden aus vorhandener Liquidität infolge des im Jahr 2021 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses gedeckt.

Die Mehrkosten in Höhe von 790.000 EUR (brutto) begründen sich wie folgt:

- a) **Plusenergiestandard und nachhaltiges Bauen**, 420.000 EUR (brutto) – gemäß der GRDRs 975/2019 „Weltklima in Not“ und klimaschützender Maßnahmen wird für die Planung des Neubaus ein höherer Energiestandard zugrunde gelegt als im Doppelhaushalt 2018/2019 finanziert. Für die Realisierung dieser Auflage sind zusätzliche Auszahlungen in der Technik und Konstruktion notwendig.
- b) **Erhöhter Gründungsaufwand**, 132.000 EUR (brutto) – ergibt sich durch das im Bebauungsplan eingeschränkte und festgesetzte Baufenster, so dass durch die Grundstücksgegebenheiten an der Hanglage des Stuttgarter Nordens ein erhöhter Gründungs- und Abfangsaufwand entsteht.
- c) **Holzbauweise**, 124.000 EUR (brutto) – im Sinne des nachhaltigen und klimagerechten Bauens ist angestrebt das Gebäude in Holzbauweise gemäß GRDRs 975/2019 „Weltklima in Not“ zu erstellen. Hierdurch entstehen Mehrkosten in der Konstruktion und im Brandschutz im Vergleich zu einer im Doppelhaushalt 2018/2019 budgetierten konventionellen Massivbauweise.
- d) **Artenschutzmaßnahmen**, 114.000 EUR (brutto) – im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung des Grundstücks wurde ein vorhandenes Habitat an Mauereidechsen ermittelt. Für die erforderlichen Maßnahmen wird ein an das Baugrundstück angrenzendes Ausweichhabitat auf städtischen Flächen vor Beginn der Baumaßnahme (Abbrucharbeiten) geschaffen.

Einsparpotenziale wurden intensiv geprüft und das Gebäude hinsichtlich Volumen und Ausführungsstandard untersucht. Es sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Baupreissteigerungen sind nicht berücksichtigt und werden zum Baubeschluss dargestellt.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten. Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage erfolgen.

Die Umzugskosten des Kita-Betriebs von insgesamt 22.000 EUR werden im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Kontengruppe 44310 – Geschäftsaufwendungen finanziert.

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Termine

Bauantrag	Frühjahr 2022
Baubeschluss	Frühjahr 2023
Baubeginn	Sommer 2023
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	Ende 2024

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

Personal

Der Personalbedarf wird in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Folgelasten

Einmalige Kosten		Laufenden Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.894.000 EUR	Laufende Aufwendungen	232.554 EUR
Objektbezogene Einnahmen	0 EUR	Laufende Erträge	17.880 EUR
Von der Stadt zu tragen	3.894.000 EUR	Folgelasten	214.674 EUR
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan			
Veranschlagt	3.894.000 EUR	noch zu veranschlagen	0 EUR

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Plangrundlagen
3. Kostenermittlung

