

Stuttgart, 01.08.2019

Investitionszuschuss für die Kath. Gesamtkirchengemeinde Stuttgart Johannes XXIII. vertreten durch das Kath. Verwaltungszentrum Stuttgart, Werastr. 118, 70190 Stuttgart - Neubau und Interimsquartier, Reutlinger Str. 6, 70597 Stuttgart

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Jugendhilfeausschuss Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	23.09.2019 25.11.2019

Beschlussantrag

1. Die Kath. Gesamtkirchengemeinde Stuttgart Johannes XXIII. vertreten durch das Kath. Verwaltungszentrum Stuttgart, Werastr. 118, 70190 Stuttgart erhält für den Neubau der Kindertageseinrichtung, Reutlinger Str. 6, 70597 Stuttgart einen Investitionszuschuss in Höhe von 75 % der anrechenbaren Kosten. Der städtische Zuschuss beträgt max. 2.925.000,00 Euro.
2. Die Kath. Gesamtkirchengemeinde Stuttgart-Johannes XXIII. vertreten durch das Kath. Verwaltungszentrum Stuttgart, Werastr. 118, 70190 Stuttgart erhält für das Interimsquartier im Ferienwaldheim Bruderrain für Reutlinger Str. 6, 70597 Stuttgart einen Investitionszuschuss in Höhe von 75% der anrechenbaren Kosten. Der städtische Zuschuss beträgt max. 135.000,00 Euro.
3. Die Zweckbindungsfrist des Zuschusses für das Interimsquartier endet mit der Interimsunterbringung.
4. Für die Bewilligung gelten die Allgemeinen Nebenbestimmungen zum Zuwendungsbescheid im Sinne von § 36 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes für Baden-Württemberg (LVwVfG).
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, den genauen Betrag nach Vorliegen der Kostenfeststellung festzusetzen.

6. Die Auszahlungen in Höhe von insgesamt 3.060.000,00 Euro werden im Teilfinanzhaushalt 510, Jugendamt, Projekt-Nr. 7.519365, Sonstige Investitionen Kitas (Kita-Ausbau), Ausz.Gr. 7873 Bau (Pauschale), gedeckt.

Begründung

Neubau

Die beiden in sanierungsbedürftigen Gebäuden verorteten kath. Kindertagesstätten in der Reutlinger Str. 6 und in der Sprollstr. 18 werden nach Beendigung der vorgesehenen Baumaßnahme in einem Neubau am Standort Reutlinger Str. 6 zusammengelegt. Der Neubau und die dazugehörigen neu erstellten Außenanlagen werden den aktuellen baurechtlichen, sicherheitstechnischen und hygienischen Bedürfnissen einer fünfgruppen Kindertageseinrichtung angepasst.

Im Rahmen des Projektes erfolgte eine Änderung des Bebauungsplans (GRDrs 733/2016).

Interimsquartier

Während der Bauzeit des Neubaus (ca. 2 Jahre) wird das Waldheim Bruderrain als Interimsquartier genutzt. Dafür musste das bestehende Gebäude bezüglich Brandschutz, einer Beheizung sowie der bestehenden Arbeitsstättenrichtlinie und Hygieneanforderungen einer Kindertagesstätte umgerüstet werden. Zusätzlich wurde eine Ausgabe- und Teeküche sowie Ruhezone für die Kinder eingerichtet. Für die Mitarbeitenden wurde ein Büro und Pausenraum in dem auf dem Grundstück liegenden Gastronomiegebäude untergebracht.

Auch im Außenbereich wurden verschiedene Sicherheitsmaßnahmen für die Nutzung von Kindern im Alter von 0-6 Jahren ausgeführt. Zusätzlich muss während der Dauer der Interimskindertagesstätte dem Gastronomiebetrieb ein Container als WC-Anlage gestellt werden.

Stellungnahme Hochbauamt

Die Gesamtkosten des Neubaus i.H.v. 4.530.000,00 Euro erscheinen plausibel und decken sich mit den aktuellen Erfahrungen des Hochbauamtes. Die Baukosten sind daher angemessen. Gleiches gilt für das Interimsquartier mit einem Gesamtvolumen i.H.v. 360.000,00 Euro.

Finanzielle Auswirkungen

Die Submissionsergebnisse des 1. Ausschreibungspaketes für den Neubau (ca. 80% der KG 300+400) im März 2018 hat Mehrkosten von ca. 400.000,00 Euro gegenüber der Mitteleinmündung vom März 2013 ergeben. Weitere Mehrkosten durch Baupreissteigerungen und bereits nach Baubeginn entstandene Mehrkosten durch nicht vorhersehbare Baugrundrisiken (Abbruch, Aushub, Erdarbeiten, Grundwasser, Gründung) fallen weitere 230.000 Euro an. Der Mehrbedarf von 472.500,00 Euro wurde zum Doppelhaushalt 20/21 angemeldet.

Der Zuschussbedarf für das Interimsquartier beträgt aktuell 270.000,00 Euro. Derzeit stehen 135.000,00 Euro zur Verfügung. Der Mehrbedarf von 135.000,00 Euro begründet sich in weiteren Auflagen des Baurechtsamtes und wurde zum Doppelhaushalt 20/21 angemeldet.

Die derzeit im Haushalt veranschlagten Mittel i.H.v. 3.060.000,00 Euro werden für den Vollzug aus der Kita-Ausbaupauschale auf das Projekt 7.513161 umgesetzt.

Einmalige Kosten - Neubau		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.530.000 Euro	Laufende Aufwendungen	Euro
Objektbezogene Einnahmen	- Euro	Laufende Erträge	Euro
Städt. Zuschuss (gerundet)	max. 2.925.000 Euro	Folgelasten	Euro
Mittel im Haushaltsplan / Finanzplanung			
veranschlagt	Ja	Noch zu veranschlagen	Euro

Einmalige Kosten - Interimsquartier		Laufende Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	360.000,00 Euro	Laufende Aufwendungen	Euro
Objektbezogene Einnahmen	- Euro	Laufende Erträge	Euro
Städt. Zuschuss (gerundet)	max. 135.000,00 Euro	Folgelasten	Euro
Mittel im Haushaltsplan / Finanzplanung			
veranschlagt	Ja	Noch zu veranschlagen	Euro

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

-

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

- Kostenschätzung
- Ausführliche Baubeschreibung Neubau

Kostenschätzung Neubau

KG	Maßnahme	Betrag
100	Grundstück	0,00 Euro
200	Herrichten und Erschließen	109.932,00 Euro
300	Bauwerk-Baukonstruktion	2.581.141,00 Euro
400	Bauwerk-Technische Anlagen	729.197,00 Euro
500	Freianlagen	282.969,00 Euro
600	Ausstattung und Kunstwerke	42.450,00 Euro
700	Baunebenkosten	784.310,00 Euro
	Sonstige Kosten/Unvorhergesehenes	0,00 Euro
	Gesamtkosten	4.530.000,00 Euro

Kostenschätzung Interimsquartier

KG	Maßnahme	Betrag
100	Grundstück	0,00 Euro
200	Herrichten und Erschließen	0,00 Euro
300	Bauwerk-Baukonstruktion	241.950,00 Euro
400	Bauwerk-Technische Anlagen	58.000,00 Euro
500	Freianlagen	12.500,00 Euro
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 Euro
700	Baunebenkosten	117.550,00 Euro
	Sonstige Kosten/Unvorhergesehenes	0,00 Euro
	Gesamtkosten	430.000,00 Euro
	Abzgl. Bauunterhaltung nach Interimszeit	70.000,00 Euro
	Gesamtkosten Interimsquartier	360.000,00 Euro

Ausführliche Baubeschreibung Neubau

Auf dem Grundstück in der Reutlinger Str. 6 soll neben dem bestehenden Gemeindehaus, indem sich die Kindertageseinrichtung befindet, das Hospiz St. Martin zurückgebaut werden. Die beiden Gebäude, Hospiz und Kindertageseinrichtung, stehen in funktionalem Zusammenhang und sollen sowohl jeweils für sich, aber auch als Einheit die alltäglichen Anforderungen leisten.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauung wird ein zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach errichtet, der die abschüssige Topographie mit einem zusätzlichen Hanggeschoss aufnimmt. Das Gebäude wird parallel zur Reutlinger Straße angeordnet und gliedert sich analog zum Hospiz in ein Vorder- und ein Hinterhaus, die den Großteil der Funktionsbereiche aufnehmen. Angebunden sind die beiden Gebäudeteile über zwei Verbindungen auf unterschiedlichen Geschossen. So entsteht im Süden durch die Verbindung im Erdgeschoss eine großzügige Spielterrasse im Obergeschoss, und im Norden in Richtung Hospiz durch die Verbindung Obergeschoss ein großzügiger und überdachter Eingangs- und Aufenthaltsbereich, der allen zukünftigen Nutzern (Kindertageseinrichtung, Kirchengemeinde, Hospiz) zugutekommt.

Das Eingangsniveau der Kindertageseinrichtung befindet sich in etwa auf der Eingangshöhe des Gartengeschosses des benachbarten Hospizes im Norden. Das Bauvolumen des Neubaus wird so auf dem Grundstück verortet, dass zwischen Kindertageseinrichtung und dem Hospiz ein gemeinsam genutzter Platz auf einem Niveau entsteht.

Die Kindertagesstätte wird von der Reutlinger Straße über den gemeinsam mit dem benachbarten Hospiz genutzten Vorplatz erreicht. Der Haupteingang für die Kita, sowie der Eingang für den von Kirchengemeinde und Hospiz genutzten externen Bereich, befindet sich unter einem großzügigen überdachten Zugangsbereich, der ein angemessenes Ankommen auch bei schlechten Witterungsbedingungen ermöglicht. Durch den Windfang gelangt man barrierefrei in das Foyer der Kindertagesstätte. Seitlich an den Windfang angeschlossen besteht die Möglichkeit zum temporären abstellen von Kinderwagen. Leitung und Teamraum sind direkt an das Foyer angegliedert, um einen optimalen Kontakt mit den Eltern zu ermöglichen. Im Eingangsbereich/Foyer sind die Garderoben für die 3-6-jährigen Kinder vorgesehen.

Ein offener Essplatz mit direktem Anschluss an die Aufbereitungs- bzw. Verteilerküche orientiert sich in den Innenhof und lässt sich mittels mobilen Trennwänden mit dem Elternzimmer verbinden – die Raumanordnung bietet somit größte Flexibilität für alle zukünftigen Nutzer. Über die Matschschleuse mit angegliederter Garderobe für die Gartenkleidung der Kinder und einen überdachten Außenbereich gelangt man auf die Terrasse und in den rückwärtigen Freibereich der Kita.

Der extern genutzte Bereich mit Mehrzweckraum, Atelier, Stuhllager und sanitären Anlagen kann als separate Einheit auch außerhalb der Öffnungszeiten der Kindertagesstätte genutzt werden. Die Abtrennung dieses Bereichs von den restlichen Flächen der Kita ist möglich, ohne dadurch den Betrieb der Kindertagesstätte zu beeinträchtigen. Tagsüber wird auch dieser Teil des Gebäudes von den Kindern genutzt – abends und an den Wochenenden besteht die Möglichkeit über eine „externe“ Nutzung. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei einläufige Treppen, die sich zum Innenhof hin orientieren. Beide Treppen werden als geschlossene Treppenträume ausgeführt und sichern somit die beiden geforderten baulichen Rettungswege. Durch den Personenaufzug im Foyer erfolgt eine barrierefreie Anbindung in allen Geschossen. Im Obergeschoss sind die Gruppenräume für 3-6-jährige Kinder und 0-3-jährige Kinder, sowie die Material- und Sanitärräume angeordnet. Im östlichen Gebäudeteil befindet sich der Gruppenbereich für die 0-3-jährigen. Die beiden Gruppenräume bilden das Grundgerüst für die Betreuung der Kleinkinder. Zentral zwischen den Gruppenräumen sind die beiden Schlafräume vorgesehen. Jeweils auf der Außenseite angeordnet

befinden sich die Sanitär- und Wickelmöglichkeiten. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet.

Auf der Gartenseite sind die drei Gruppenräume für die 3-6-jährigen Kinder, mit den dazugehörigen Bildungs- bzw. Themenräumen, sowie Lagermöglichkeiten für Materialien vorgesehen. Alle Themenräume sind über Türöffnungen mit den Gruppenräumen verbunden. Gleichzeitig können alle Räumlichkeiten direkt vom Flur aus erschlossen werden, was eine sehr flexible Nutzung ermöglicht. Im Verbindungsteil des Gebäudes sind die sanitären Anlagen sowie der Ruheraum angeordnet. Dieser orientiert sich zum Innenhof hin und bildet einen besonders geschützten Teil des Gebäudes. Die großzügige Spielterrasse im Süden lässt sich sowohl von der Krippe als auch von den 3-6-jährigen Kindern auf kurzem Wege erreichen und bietet im Alltag der Kita einen großen Mehrwert.

Die Flurebereiche in allen Geschossen sind über den Innenhof natürlich belichtet. Die Höhendifferenz des Grundstücks wird mit einem Hanggeschoss bzw. mit Sitzstufen auf der Gartenseite aufgenommen. Untergeordnete Funktionen wie Müll, Technik, Wasch- und Trockenraum, Putzraum, Umkleidebereich für pädagogisches Personal und Lagermöglichkeiten, unter anderem für die Außenspielgeräte, werden im Hanggeschoss vorgesehen. Der Lagerbereich für Außenspielgeräte und der Abstellplatz für Fahrräder und Müll sind von außen zugänglich und somit optimal nutzbar.

Das Gebäude ist in Stahlbetonbauweise mit Flachdecken und lastabtragenden Wänden konzipiert. Die geschlossenen Außenwände werden analog zum benachbarten Hospiz als Putzfassade ausgeführt. Das Spiel strukturiert und glatt, sowie weiß und eingefärbt wird aufgenommen und für die Kindertagesstätte neu interpretiert. Die Gebäude Kindertagesstätte und Hospiz werden über die Typologie und die Gestaltung der Außenfassade und der Verwendung des gleichen Fassadenmaterials zusätzlich optisch miteinander verflochten und bilden zukünftig ein Ensemble.

Transparente Fassadenflächen sind als Holz bzw. Holz-Alu-Fensterelemente mit 3-fach-Verglasung vorgesehen. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Jahnstraße und der Reutlinger Straße ist der Bereich stark lärmbelastet. Aus diesem Grund sind auf den unterschiedlichen Fassadenseiten Verglasungen mit höherem Schallschutz erforderlich. Um einen ausreichenden sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten, ist auf den Gebäudeseiten Ost, West und Süd ein außenliegender, in die Fassade integrierter Sonnenschutz aus windunempfindlichen Textilscreens geplant. Die Dachfläche des Gebäudes kann von den Dachterrassen des Hospiz eingesehen werden und wird deshalb als fünfte Fassade betrachtet. Die Dachfläche soll extensiv begrünt werden.

Robustheit, Hochwertigkeit, Langlebigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind bestimmende Faktoren für die gewählten Ausführungen bei der äußeren und inneren Gestaltung. Ökologische Aspekte, wie die energetische Bewertung des Stoffkreislaufes und eine bevorzugte Verwendung nachwachsender Rohstoffe und gesundheitlich unbedenklichen Materialien, erfahren eine besondere Gewichtung bei der Auswahl der Baustoffe.

Die energetische Konzeption zielt darauf ab, durch innovative Technologien die Betriebskosten zu minimieren und den Energiestandard der zum Zeitpunkt der Einrichtung gültigen EnEV, mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Anteil regenerativer Energien zu erreichen. Der Baukörper ist sehr kompakt gehalten, die Außenbauteile hochwertig gedämmt und die Fassaden mit Dreifachverglasungen versehen. Die Konzeption sieht vor, die thermische Last durch eine Luft- Wasser- Wärmepumpe in Kombination mit einer Niedertemperaturfußbodenheizung abzudecken.

Die im Erdgeschoss vorgesehene Aufbereitungs-/Verteilerküche und die innenliegenden Sanitär- und Umkleidebereiche im Untergeschoss werden mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet.

Zur Reduzierung der solaren Lasten werden außenliegende Textilscreens vorgeschlagen. Die gewählten Raumtiefen ermöglichen die Belichtung der Gruppenräume mit Tageslicht. Flurbereiche werden vom Innenhof aus natürlich belichtet. Sämtliche Dachflächen sind für die Aufstellung von Photovoltaikanlagen nutzbar. Um Störungen des Betriebs durch interne Schallquellen auszuschließen, sieht der geplante Ausbaustandard Bauelemente mit hoher Schalldämmung vor. GK-Akustikdecken bzw. magnetitgebundene Holzwolle-Akustikplatten erzeugen ein hohes Maß an Hörsamkeit und dadurch einen hohen Komfort, was für den optimalen Betrieb der Kita von großem Stellenwert ist.