

Stuttgart, 16.09.2011

**Neubau Tageseinrichtung für Kinder und Räume für die Mobile Jugendarbeit an der
Bernsteinstraße in Stuttgart-Heumaden**

- Baubeschluss -

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	30.09.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.10.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.10.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.10.2011

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit sechs Gruppen und 90 Plätzen sowie von Räumen für die Mobile Jugendarbeit in der Bernsteinstraße 3 in Stuttgart-Heumaden
 - nach den Plänen des Architekturbüros Schaugg Architekten, Lindenspürstraße 22, 70176 Stuttgart vom 21.03.2011
 - der Baubeschreibung vom 20.06.2011
 - und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 05.08.2011 mit voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung einschließlich Kosten für die Einrichtung von 4.080.000,00 EUR

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.080.000,- EUR wird wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt Projekt-Nr. 7.233206 „Kita Heumaden, Bernsteinstraße“

bis 2011	- Bau -	243.000,- EUR
2012	- Bau -	3.095.000,- EUR
2013	- Bau -	323.000,- EUR
2014	- Bau -	118.000,- EUR

Teilfinanzhaushalt 510 Jugendamt Projekt-Nr. 7.233206.600

2013	- Einrichtung -	99.000,- EUR
------	-----------------	--------------

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2011	87.000,- EUR
2012	52.000,- EUR
2013	52.000,- EUR
2014	11.000,- EUR

Der Gesamtaufwand wird in den Finanzhaushalten 2011ff. bei Infrastrukturmaßnahmen in Neubaugebieten, Projekt 7.202100.300, Bau (Pauschale) finanziert und beim Projekt Kindertagesstätte Bernsteinstraße, Heumaden ausgewiesen.

Die Umzugskosten in Höhe von 10.500 € sind in den genannten Summen nicht enthalten, wurden jedoch im Zuge der Haushaltsanmeldung berücksichtigt und können aus dem Budget des Amtes für Liegenschaften und Wohnen (Pauschale Ausweichquartiere) finanziert werden.

3. Von den unter Ziffer 7 dargestellten Folgelasten wird Kenntnis genommen. Die Mittel für die Personal- und Sachkosten (ohne Abschreibung und Verzinsung) werden im Ergebnishaushalt auf der Kostenstelle 51009910 „Betriebskostenpauschale“ bereitgestellt und ab Mai 2013 aus der Betriebskostenpauschale umgesetzt.

4. Zum Stellenplan 2013 sind insgesamt 20,6384 Stellen neu zu schaffen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 639/2010) für den Neubau der Tageseinrichtung für Kinder und von Räumen für die Mobile Jugendarbeit in der Bernsteinstraße 3 in

Stuttgart-Heumaden wurde am

29.10.2010 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

16.11.2010 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik

17.11.2010 durch den Verwaltungsausschuss

gefasst. Auf einen Projektbeschluss wurde gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) verzichtet.

Der Bezirksbeirat Sillenbuch wurde am 27.10.2010 über die Maßnahme informiert.

Die Beauftragung der Architektin wurde am 18.01.2011 im Ausschuss für Umwelt beschlossen (GRDrs 12/2011).

2. Standort / Entwurfskonzept / Betriebsform

Wie in der GRDrs 639/2010 dargestellt, ist durch den notwendigen Ausbau der Kinderbetreuung im Bereich Heumaden / Sillenbuch ein Neubau der Tageseinrichtung für Kinder an der Bernsteinstraße erforderlich.

Gegenüber der alten Einrichtung, die etwa 100 neuen Wohneinheiten weichen muss, entsteht eine Anlage mit 90 Betreuungsplätzen, aufgeteilt in jeweils drei Gruppen für 0 bis 3-Jährige und für 3 bis 6-Jährige, betrieben als Ganztageseinrichtung. Kombiniert ist das Bauvorhaben mit Räumlichkeiten für die Mobile Jugendarbeit.

Entlang der Bernsteinstraße entsteht ein eingeschossiger Baukörper mit einem gemeinsamen Eingangshof, über den einerseits die Räume der Mobilen Jugendarbeit, andererseits die Kindertagesstätte betreten werden können.

Rechtwinklig zu diesem straßenbegleitenden Baukörper schließt sich die eigentliche Kindertagesstätte in einem zweigeschossigen Gebäudeteil an.

Über eine beide Geschosse zusammenfassende Halle erschlossen, orientieren sich die einzelnen Gruppenräume überwiegend nach Osten in den grünen Außenbereich und haben direkten Zugang zum baumbestandenen Spielgarten der Einrichtung.

Ergänzt wird die Kindertagesstätte durch einen Mehrzweckraum, der auch unabhängig von den übrigen Räumlichkeiten genutzt werden kann.

Nach Norden kann die Einrichtung zu einem späteren Zeitpunkt um zwei Gruppen erweitert werden.

Durch die Realisierung des Neubaus auf einem anderen Grundstück können erhebliche Kosten für ein Interimsquartier während der Bauzeit eingespart werden.

3. Raumprogramm

Die vorliegende Planung basiert auf dem in der GRDRs 639/2010 verabschiedeten Raumprogramm.

4. Planungsrecht

Die Planung erfolgt aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans 2004/2. Die Baugenehmigung liegt seit dem 21.06.2011 vor.

5. Kosten

Das Neubauvorhaben ist mit einer Gesamtsumme von 4.080.000,- € im Haushalt 2010/2011 enthalten. Umzugskosten in Höhe von 10.500 € wurden im Zuge der Haushaltsanmeldung berücksichtigt und können aus dem Budget des Amtes für Liegenschaften und Wohnen (Pauschale Ausweichquartiere) finanziert werden.

6. Termine

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Oktober 2011 können die Bauarbeiten im November 2011 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Mai 2013 geplant. Nach dem anschließenden Umzug in die neue Einrichtung kann das alte Gebäude abgebrochen und dessen Grundstück der neuen Wohnbebauung zugeführt werden.

7. Folgekosten

Betriebs- und Personalkosten jährlich (51) €	812.000.-
Betriebskosten jährlich (23) €	45.000.-
Abschreibung (ca. 2% d. Baukosten) €	79.000.-
Abschreibung (ca. 10% d. Ausstattung) €	12.000.-
<u>Verzinsung (ca. 5,5 % der Gesamtkosten)</u> €	<u>112.000.-</u>
Folgeausgaben (p. a.) €	1.060.000.-
Folgeeinnahmen (p. a.) €	114.000.-
Zusätzliche Folgekosten insgesamt €	946.000.-

Die notwendigen Stellen müssen zum Stellenplan 2013 geschaffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Einmalige Kosten	Laufende Folgekosten jährlich
Gesamtkosten der Maßnahme	4.080.000,00 € Laufende Aufwendungen1.060.000,00 €
Objektbezogene Einnahmen	0,00 €Laufende Erträge114.000,00 €
Von der Stadt zu tragen	4.080.000,00 €Folgelasten946.000,00 €
Mittel im Haushaltsjahr/ Finanzplanung	
Veranschlagt	4.080.000,00 €Noch zu veranschlagen0 €

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Baubeschreibung
- 3: Flächen- und Rauminhaltsberechnungen
- 4: Planverkleinerungen
- 5: Energetisches Datenblatt
- 6: Deckblatt Kostenermittlung
- 7: Aufstellung des Personalbedarfs in der TE Bernsteinstr.

Ausführliche Begründung:

1. Allgemeines, Städtebau:

Da das Grundstück der bestehenden Einrichtung einer neuen Nutzung mit etwa 100 Wohneinheiten zugeführt wird und zugleich eine deutliche Ausweitung des Betreuungsangebots im Bereich Heumaden / Sillenbuch erforderlich ist, soll die Tageseinrichtung für Kinder zusammen mit der Mobilen Jugendarbeit auf einem städtischen Grundstück jenseits der Bernsteinstraße ein neues Domizil erhalten.

Die neue Einrichtung fügt sich durch ihre flache Lagerung gut in die bestehende Garten- und Streuobstwiesenlandschaft ein. Der t-förmige Baukörper spannt geschützte, gut nutzbare Außenräume auf, die durch ihre landschaftstypische Bepflanzung als Baumhain das Gebäude mit der Umgebung verzahnen.

Ein straßenbegleitender eingeschossiger Baukörper nimmt die Räume der Mobilen Jugendarbeit und den Eingangsbereich der Tageseinrichtung für Kinder mit ihrem auch fremd zu nutzenden Mehrzwecksaal auf.

Rechtwinklig dazu fügt sich der zweigeschossige Baukörper der Tageseinrichtung für Kinder an und orientiert sich auf den von der Straße abgeschirmten, baumbestandenen Spielgarten der Einrichtung.

2. Erschließung, Organisation:

Über einen gemeinsamen Eingangshof werden beide Nutzungsbereiche erschlossen. Auf die Büros der Mobilen Jugendarbeit folgen die Clubräume, die über einen Durchgang geschaltet werden können. Ein geschützter Hof bietet einen intimen Freibereich für die Jugendlichen.

Die Tageseinrichtung wird über ein großzügiges Foyer mit angrenzendem Mehrzweckraum erreicht. Die funktionale Anordnung von Mehrzweckraum, Foyer mit Nebenräumen und Zugang zur Verteilküche ermöglicht eine getrennte Nutzung, ohne den weiteren Kindergartenbereich zu betreten.

Die Struktur des Kindergartenbaus als Zweispänner mit großzügiger Mittelzone bietet ausreichend Raum beim morgendlichen Ankommen der Kinder, als Wartezone und Kommunikationsfläche für Eltern und Erzieher und als erweiterter Aufenthalts- und Spielbereich. Die vertikale Erschließung erfolgt über eine einläufige Treppe sowie barrierefrei über einen Aufzug.

Die Gruppenräume sind weitgehend zum Außenspielbereich orientiert und in beiden Geschossen über eine Vorzone mit dem Außenraum verbunden, im Obergeschoss über einen Balkon, im Erdgeschoss über eine überdachte Hausschuhterrasse.

Die Nebenräume sowie die Schlaf- und Ruheräume sind in der gegenüberliegenden

Westspange aufgereiht und werden so auf kurzem Weg erreicht. Die Sanitärbereiche der Kleinkinder sind unmittelbar den Gruppenräumen zugeschaltet, so dass eine Aufsicht durchgängig gewährleistet ist.

Nach Norden kann die Einrichtung zu einem späteren Zeitpunkt um zwei Gruppen erweitert werden.

Vorbeugender Brandschutz

Aus sämtlichen Aufenthaltsräumen in beiden Geschossen bestehen direkte Fluchtmöglichkeiten ins Freie über Fluchtbalkone oder direkt ins Außengelände.

Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18024 erfüllt. Sämtliche Übergänge und Nutzräume innerhalb des Gebäudes sind barrierefrei stufenlos zu erreichen.

3. Küchenkonzept:

Der Küchenbereich der Einrichtung soll sowohl die Essensversorgung durch professionelle Kräfte als auch die Mitwirkung der Kinder beim pädagogischen Kochen ermöglichen. Daher wird dieser Bereich einerseits bestimmt durch die unterschiedlichen Hygienestandards beim professionellen und beim pädagogischen Kochen und andererseits durch die Vermeidung von Unfallgefahren für die Kinder in einer Profiküche.

Die Küche der Einrichtung ist unterteilt in einen Bereich zur Essenszubereitung und in eine Spülküche.

Der Bereich der Essenszubereitung ist normalerweise aus Hygienegründen nur für das Hauswirtschaftliche Personal zu betreten. Beim Pädagogischen Kochen unter Mitwirkung der Kinder lässt sich eine Verbindung zwischen Küche und angrenzender Halle herstellen. Die Kinder stehen dann auf einem hallenseitig vorgelagerten Podest am Küchentresen und können beim Kochen mitwirken, ohne die Küche betreten zu müssen. In diesem Tresen ist auch ein Kochfeld angeordnet, ausgestattet mit einem kinderseitigen Schutzgitter zur Unfallverhütung. In der eigentlichen Küche agieren nur die ErzieherInnen, so dass von den dort befindlichen Profiküchengeräten keine Gefahr für die Kinder ausgeht.

Das vorliegende Küchenkonzept wurde ausführlich mit allen Beteiligten, mit dem Jugendamt und dem Amt für öffentliche Ordnung, Abteilung Lebensmittelkontrolle, abgestimmt und zur Ausführungsreife entwickelt.

4. Baukonstruktion und Tragwerk

Die neue Einrichtung soll als Holzrahmenbau mit vorgefertigten Elementen realisiert werden. Der nachhaltige Werkstoff Holz verspricht eine warme Atmosphäre mit gut alternden Oberflächen, die der geplanten Nutzung entgegen kommt.

Um das pädagogische Konzept des „Einstein-Kindergartens“ mit variablen Raumgrößen konsequent umsetzen zu können, wurde eine Tragstruktur gewählt, die einen flexiblen Ausbau auf der Grundlage eines konstruktiven Rasters ermöglicht. Durch die Ausführung der Längswände als tragende Achsen konnten Abfolge und Größe der einzelnen Räume durch die Nutzer bestimmt und entsprechend in die Planung aufgenommen werden.

Der Ausbau erfolgt mit wenigen, durchgängig verwendeten, robusten Materialien wie Holzwerkstoffplatten, die einen einheitlichen Hintergrund für die vielfältigen, bunten Aktivitäten bieten. Auch die Erfordernisse der Raumakustik an eine Kindertagesstätte fanden Eingang in die Planung und werden durch entsprechende Deckenelemente berücksichtigt.

5. Außenanlagen

Die Außenbereiche nehmen die zurückhaltende Formensprache des Neubaus auf und unterstreichen durch ihre einfachen Materialien die bescheidene und dadurch selbstverständlich erscheinende Außenwirkung der Anlage.

Durch die Stellung der beiden Baukörper werden geschützte Gartenbereiche aufgespannt, die die Anlage durch ihre landschaftstypische Bepflanzung als Baumhain mit ihrer Umgebung verzahnen und einbinden.

Darüber hinaus bietet der Entwurf eine Vielzahl von Erlebnisräumen und fein gestaffelten Übergängen vom Innenraum zum Außenraum. Der bereits erwähnte überdachte Eingangsbereich zu den beiden Einrichtungen schafft genauso wie die überdachten Terrassen von Kindertagesstätte und Mobiler Jugendarbeit einen Ort mit Aufenthaltsqualitäten weit über die bloßen Anforderungen an einen Gebäudezugang hinaus.

Das Vorfeld zur Bernsteinstraße mit all seinen straßenseitigen Funktionen wird gestalterisch durch einen einheitlichen wassergebundenen Belag zusammengefasst und bietet dadurch auch Raum für kleine Feste. Unterbrochen wird das Vorfeld nur durch ein festes Belagsband, das sich wie ein Teppich vom Eingang her einladend ausrollt.

Auf der straßenabgewandten Seite bietet der durch Rasenflächen mit Fallschutzbereichen, Spielgeräte und Baumpflanzungen gegliederten Spielgarten mit der überdachten Hausschuhterrasse für die 0 bis 3-Jährigen und der überdachten Terrasse der Mobilen Jugendarbeit vielfältige Aktivitätsmöglichkeiten für die kleineren und größeren Nutzer.

6. Betriebsform, Bedarfszahlen

Der Platzbedarf der Kindertageseinrichtung ist gestiegen. Die neue Wohnbebauung löst einen zusätzlichen Betreuungsbedarf von 2 Gruppen aus. Die Verdichtung mit Wohnungsbau im angrenzenden Wohngebiet „Pfennigäcker/Paprikastraße“ hat einem weiteren Bedarf von 1 Gruppe zur Folge. Des Weiteren ist zur Versorgung

des Stadtbezirks Sillenbuch der Ausbau der Kleinkinderbetreuung notwendig. Aufgrund der genannten Wohnbauvorhaben und dem Bedarf aus dem Bestandsgebiet ist von einem Gesamtbedarf an Kinderbetreuung für 6 Gruppen mit 90 Kindern auszugehen sowie dem bestehendem Raumbedarf für die Mobile Jugendarbeit.

Entsprechend der Bedarfseinschätzung durch das Jugendamt sind 3 Gruppen als Ganztageseinrichtung für 0-3 Jährige mit jeweils 10 Kindern (30 Plätze) und 3 Gruppen ebenfalls als Ganztageseinrichtung für 3-6 Jährige mit jeweils 20 Kindern pro Gruppe (60 Plätze) geplant.

7. Energiekonzept

Die thermische Hülle des Gebäudes wird mit einem sehr guten, baulichen Wärmeschutz versehen. Die Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV09) werden in Bezug auf den baulichen Wärmeschutz um bis zu ca. 60 % unterschritten, nicht zuletzt durch den Einsatz 3-fach verglasteter Fenster.

Die Beheizung erfolgt über einen verbesserten Gas-Brennwertkessel. Zudem werden große Teile des Gebäudes durch eine Zu- und Abluftanlage belüftet, die mit Einrichtungen zur Wärmerückgewinnung mit einer Rückwärmzahl von oberhalb 75% ausgestattet ist. Dies führt neben einer deutlich verbesserten Raumluftqualität und der Vermeidung von Feuchteschäden zu einer guten Primärenergiebilanz, die die Anforderungen der EnEV09 in Bezug auf den Jahres-Primärenergiebedarf um ca. 32 % unterschreitet.

Das oben beschriebene Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt und erfüllt die einschlägigen Gremienbeschlüsse für den Energiehaushalt eines städtischen Gebäudes (EnEV09 -30%).

Photovoltaik-Anlage

Auf Wunsch des Amtes für Umweltschutz wurde zusätzlich die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Gebäudedach untersucht. Die Berechnung des Amtes für Umweltschutz ergab eine maximal mögliche Kollektorfläche von etwa 200 m² bei Investitionskosten von etwa brutto 110.000,- EUR.

Diese Kosten sind in der Projektfinanzierung nicht enthalten.

Bei einer jährlichen Vergütung von etwa 6.500,- EUR ergibt sich eine Amortisationsdauer der Anlage von etwa 17 Jahren. Über einen Zeitraum von 20 Jahren ergibt sich ein Gesamtertrag von etwa 130.000,- EUR.

8. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 05.08.2011
ergab Gesamtkosten von
€

4.080.000,-

Diese Gesamtkosten verteilen sich auf die einzelnen Kostentitel wie folgt:

Gesamtbaukosten Neubau Kita	3.981.000,-
€	
Summe Ausstattung	99.000,-
€	
Gesamtkosten	4.080.000,-
€	

Die im Kostenanschlag vom 05.08.2011 ermittelten Gesamtbaukosten von 3.981.000,- € beinhalten die Submissionsergebnissen der Gewerke Beton- und Stahlbeton, Zimmer- und Holzbau-, Gerüstbau-, Aufzug-, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroarbeiten. Es sind somit ca. 60 % aus den Kostengruppen 300 bis 400 submittiert.

Am geplanten Standort wird bezüglich Kampfmittel- und Altlasten auf ein derzeit nicht endgültig abwägbares Kostenrisiko hingewiesen.

9. Wirtschaftlichkeit:

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI)	6.540 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	1.375 m ²

Kostenkennwerte (ohne Prognose):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	440 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2.147 €

Diese Kostenkennwerte liegen über den in der GRDRs 949/2005 dargelegten Werten für einen entsprechenden Neubau.

Vergleichswerte der GRDRs 949/2005 (indexbereinigt):

1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	409 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.637 €

In die Kennwerte des Neubaus sind unter anderem folgende Maßnahmen mit eingeflossen, die in den in der damaligen GRDRs 949/2005 verglichenen Gebäuden nicht enthalten waren:

- Erhöhte Anforderungen an den Energiehaushalt des Gebäudes. Unterschreitung der Vorgaben aus der inzwischen gültigen EnEV 2009 bezüglich des baulichen Wärmeschutzes um ca. 60 % und des Primärenergiebedarfs um ca. 32%. Dies wird unter anderem durch 3-fach-Verglasungen, eine hoch gedämmte Gebäudehülle und eine Zu- und Abluftanlage mit hoch effizienter Wärmerückgewinnung erreicht.
- Hohe Auflagen der Branddirektion zu Rettungswegen aus dem Gebäude.

10. Termine:

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Oktober 2011 können die Bauarbeiten im November 2011 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist nach 18-monatiger Bauzeit im Mai 2013 geplant. Nach dem anschließenden Umzug in die neue Einrichtung kann das alte Gebäude abgebrochen und dessen Grundstück der neuen Wohnbebauung zugeführt werden.

11. Zusätzliche Personalkosten

Für zusätzlichen Personalbedarf wurde in den Folgekosten Personalkosten in Höhe von jährlich rd. 647.000 € berücksichtigt.

12. Finanzierung

Das Bauvorhaben inklusive Einrichtungskosten und Umzugskosten ist im Haushalt 2010 / 2011 veranschlagt. Ab Inbetriebnahme der Einrichtung sind die Budgets der Ämter entsprechend anzupassen.

Am geplanten Standort wird bezüglich Kampfmittel- und Altlasten auf ein derzeit nicht endgültig abwägbareres Kostenrisiko hingewiesen.