

Stuttgart, 03.05.2012

**Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder,
Kauffmannstraße 35 (früher Himmerreichstr. 40/2) in Stuttgart-Botnang
- Vorprojektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	04.05.2012
Bezirksbeirat Botnang	Beratung	öffentlich	15.05.2012
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	18.05.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	22.05.2012
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	23.05.2012

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen auf dem städtischen Gemeinbedarfgrundstück Kauffmannstraße 35 (früher Himmerreichstraße 40/2) in Stuttgart-Botnang auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 2), des Raumprogramms (Anlage 3), der Entwurfspläne des Hochbauamts (Anlage 4) und der Kostenermittlung des Hochbauamts (Anlage 5) mit Gesamtkosten in Höhe von 2.859.000 Euro wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Abbruchkosten in Höhe von 70.000 Euro, Einrichtungskosten in Höhe von 100.000 Euro und Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 188.000 Euro.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.859.000 Euro ist im Finanzhaushalt beim Projekt 7.519365.900.120 Kita-Investitionskostenpauschale, KontenGr. 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233211 Kita Kaufmannstraße 35, Botnang, umgesetzt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure mit der Weiterplanung der Maßnahme und der Ausschreibung des Bauwerks (mit geschätzten Kosten in Höhe von 1.787.000 Euro) unter Zusammenfassung wesentlicher Fachlose als Generalunternehmerleistung zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten vor Baubeschluss wird zugestimmt.

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, das bestehende abbruchreife Gebäude Himmerreichstraße 40/2 abzurechen und das Baufeld vorzubereiten. Die entsprechenden Vergaben werden vor Baubeschluss vorgenommen, um unmittelbar nach Baubeschluss mit dem Neubau beginnen zu können.
4. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Um im Stadtbezirk Botnang den bereits bestehenden Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zu erfüllen und um dem Bedarf zu genügen, der sich aus dem künftigen Rechtsanspruch auf einen Kleinkindbetreuungsplatz voraussichtlich ergibt, müssen insgesamt 177 Betreuungsplätze geschaffen werden.

Die Tageseinrichtung in der Kauffmannstr. 35 wird mit 55 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von 0-6 Jahren dazu einen unverzichtbaren Beitrag leisten.

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 stellte das Referat T/Hochbauamt Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vor. Im Zuge der Haushaltsplanberatungen erläuterte das Referat SJG/Jugendamt auf dieser Grundlage eine mögliche stufenweise bauliche Umsetzung, beginnend mit dem Standort „Himmerreichstraße 40/2“ (im weiteren Verlauf der Vorlage als Kauffmannstraße 35 bezeichnet). Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung-Typenbauten“ wurde das Vorhaben in den Haushaltsplan 2012/2013 aufgenommen (siehe hierzu GRDRs 962/2011).

Auf Grund der guten Erfahrung hinsichtlich kurzer Bauzeit und Wirtschaftlichkeit, die im Jahr 2004 mit Generalunternehmerleistungen gemacht wurden, schlägt die Verwaltung bei den Typenbauten ein ähnliches Verfahren vor.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet in energetischer Hinsicht die EnEV 2009 um mindestens 30%. Das Energetische Datenblatt wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Der Standort Botnang wurde in Hinsicht auf eine Eignung als „Energie Plus Gebäude“ geprüft mit dem Ergebnis, dass die vorherrschende Geologie im Talbecken des Buberlesbaches für Erdwärmesonden, die zwingend für diesen Sondertyp notwendig sind, ungeeignet ist.

Investition, Wirtschaftlichkeit:

Für die Neubaumaßnahme wurde ein Kostenrahmen in Höhe von 2.859.000 Euro in den Haushalt eingestellt. In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe

von 100.000 Euro.

Gesamtbaukosten mit Abbruch	2.759.000 Euro
<u>Einrichtung/Ausstattung</u>	<u>100.000 Euro</u>
Gesamtkosten	2.859.000 Euro

Bezogen auf die Planung ergeben sich folgende Werte für die Wirtschaftlichkeit:

Brutto Rauminhalt (BRI):	3950 m ³
Netto Grundfläche (NGF):	730 m ²
1 m ³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten	698 Euro
1m ² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten	3779 Euro
1m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	452 Euro
1m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	2448 Euro

Diese Werte liegen im oberen Bereich aktueller Planungen für Kindertageseinrichtungen, da der Standort eine aufwändigere Gründung wegen des benachbarten Buberlesbaches sowie eine aufwändigere Baustelleneinrichtung infolge des Standorts abseits der Straße erwarten lässt. Außerdem wird auf ein derzeit nicht abschätzbares Kostenrisiko bezüglich Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung hingewiesen.

Die aufgeführten Werte beruhen auf einer Kostenschätzung. Die durch die beabsichtigte Projektrealisierung über einen Generalunternehmer erzielten Kosteneinsparungen werden im Baubeschluss dargestellt.

Termine:

Baubeschluss	November 2012
Baugenehmigung erwartet	Juli 2012
Bauzeit geplant	12 Monate
Fertigstellung geplant	Dezember 2013

Personal/Folgelasten:

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Wie vorstehend erläutert.

Beteiligte Stellen

Das Referat SJG hat die Vorlage mitgezeichnet.

Das Referat StU hat die Vorlage mit folgenden Anregungen bzw. Ergänzungen mitgezeichnet:
"Die Nutzung der Erdwärme zur Wärmebereitstellung am Standort des Neubaus der Tageseinrichtung in Stuttgart-Botnang muss mit den beteiligten Ämtern einvernehmlich geklärt werden. Die energetische Konzeption des Gebäudes wird in einem Startgespräch mit dem Amt für Umweltschutz festgelegt."

Referat T nimmt diese Anregungen aus folgenden Gründen nicht auf:

Bei der Kita Kauffmannstrasse handelt es sich um ein Pilotprojekt, welches im August ausgeschrieben und im Dezember 2012 der Auftrag erteilt werden soll. Mit diesem Pilotprojekt sollen noch Erkenntnisse für die Ausschreibung und Ausführung der nachfolgenden 1. Tranche gewonnen werden. Das vorgesehene energetische Konzept entspricht den Anforderungen der EnEV 09 -30% und soll hier wie an allen anderen Standorten Anwendung finden. Begründet durch ein geologisches Gutachten, vertritt das Hochbauamt die Meinung, dass dieser Standort wegen des vorhandenen Gipskeupers Risiken beinhaltet, die einer Energie Plus-Ausführung mit einer zusätzlichen Energiegewinnung mittels Erdwärmesonden entgegenstehen. Der vorgesehene terminliche Ablauf des (Pilot)Projekts "Kauffmannstraße" wäre nicht mehr zu halten. Das Hochbauamt unterstützt das Anliegen des Amtes für Umweltschutz, eine Tageseinrichtung als Energie Plus Gebäude zu erstellen, schlägt jedoch vor, dieses nicht am Prototyp Kauffmannstraße, sondern an einem anderen der 4 Standorte der 1. Tranche mit günstigeren geologischen Voraussetzungen zu realisieren.

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Baubeschreibung
3. Raumprogramm
4. Pläne
5. Kostenermittlung

Ausführliche Begründung:

Allgemein:

In Botnang ist die Versorgung mit Kindertagesbetreuungsplätzen im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich. Die Schaffung weiterer Betreuungsangebote ist erforderlich. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Tagesbetreuung für 0 – unter 3 jährige:

Der Versorgungsgrad für Kinder von 0 – unter 3 Jahren liegt bei ca. 21 %

(Gesamtstadt 30 %). Bislang stehen 322 Kleinkindern nur 69

Kleinkindbetreuungsplätze gegenüber. Zur Erfüllung des künftigen Rechtsanspruchs auf einen Kleinkindbetreuungsplatz wird ein Versorgungsgrad von 60 % angestrebt, das entspricht einem Bedarf von 193 Plätzen. Beim Bestand von 69 Plätzen fehlen 124 Plätze, um dieses Ziel zu erreichen.

Tagesbetreuung für 3 – unter 6 jährige:

Die Versorgung für Kinder von 3 – unter 6 Jahren beträgt ca. 85%. 352 Kindern stehen insgesamt 299 Betreuungsplätze zur Verfügung. Aktuell fehlen somit 53 Plätze um den Rechtsanspruch vollständig zu erfüllen.

Die neue Tageseinrichtung in der Kauffmannstraße 35 wird in vier Gruppen Betreuungsplätze für 55 Kinder anbieten, davon

20 Betreuungsplätze (2 Gruppen) für 0 – unter 3 jährige,

15 Betreuungsplätze (1 Gruppe) für 0 – unter 6 jährige, (5 Plätze 0- u.3, 10 Plätze 3-u.6)

20 Betreuungsplätze (1 Gruppe) für 3 – unter 6 jährige.

Um die gesteckten Versorgungsziele für Botnang zu erreichen ist somit der Bau der Tageseinrichtung in der Kauffmannstraße 35 von großer Bedeutung.

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 stellte das Technische Referat /Hochbauamt Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vor. Hintergrund dieser Überlegungen war die Erkenntnis, dass bei Neubauten in der Regel der Bedarf von 4 und mehr Gruppen nachgefragt wird und somit der Typenentwurf aus den Jahren 2003 und 2004 mit 2 und 3 Gruppen nicht verwendet werden kann. Ziel war es, einen flexiblen Gebäudeentwurf zu entwickeln, der an mehreren Standorten der Stadt mit geringen Anpassungen sowohl auf ebenem Gelände wie auch an Hanglagen verwendet werden kann. Im Zuge der Haushaltsplanberatungen erläuterte das Referat SJG / Jugendamt auf dieser Grundlage eine mögliche stufenweise bauliche Umsetzung, beginnend mit dem Standort „Himmerreichstraße 40/2“ (in der Vorlage wird die neue Bezeichnung Kauffmannstraße 35 verwendet). Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung - Typenbauten“ wurde das Vorhaben in den Haushaltsplan 2012/2013 aufgenommen.

Um eine möglichst rasche Realisierung des Pilotprojektes in Stuttgart-Botnang zu gewährleisten, wurde bereits im Dezember 2011 vom Hochbauamt der Bauantrag

eingereicht. Diese Vorgehensweise wurde im Zuge der Beratung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 20. September 2011 festgelegt. Zur zügigen Umsetzung ist es auch notwendig, vor Baubeschluss den Abbruch des Altgebäudes Himmerreichstraße 40/2 vorzunehmen.

Auf dem Baugrundstück steht neben dem Abbruchgebäude noch ein Lagerschuppen für die Ausrüstung der Botnanger Pfadfinder der mit abgebrochen wird. Die Verwaltung befindet sich mit den Pfadfindern wegen eines Ersatzquartiers im Gespräch. Die Lösung für das Ersatzquartier wird im Baubeschluss dargestellt.

Der Standort Botnang wurde in Hinsicht auf eine Eignung als „Energie Plus Gebäude“ geprüft, mit dem Ergebnis, dass die vorherrschende Geologie im Talbecken des Buberlesbaches für Erdwärmesonden, die zwingend für diesen Sondertyp notwendig sind, ungeeignet ist. An der Realisierung eines Gebäudes aus dem Typenbau-Programm in „Energie Plus Bauweise“ wird weiterhin festgehalten. Ein geeignetes Projekt wird nach Prüfung der geologischen Verhältnisse in einer weiteren Vorlage zur folgenden 1. Tranche (vgl. GRDRs 962/2011) den Gremien vorgeschlagen.

Auf Grund der guten Erfahrung hinsichtlich kurzer Bauzeit und Wirtschaftlichkeit, die 2004 mit Generalunternehmerleistungen gemacht wurden, schlägt die Verwaltung bei den Typenbauten ein ähnliches Verfahren vor.