

Stuttgart, 16.09.2020

## Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Hausenring 32E in Stuttgart-Weilimdorf

### - Projektbeschluss

### Beschlussvorlage

| Vorlage an  | zur                                  | Sitzungsart              | Sitzungstermin           |
|---|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik<br>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Beschlussfassung<br>Beschlussfassung | öffentlich<br>öffentlich | 29.09.2020<br>09.10.2020 |

### Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen im Hausenring 32E in S-Weilimdorf auf Grundlage des Raumprogrammes (Anlage 1), des Entwurfes der Michel + Wolf Architekten GmbH (Anlage 2), der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung (Anlage 4) vom 31.07.2020 sowie dem Energiekonzept im Plusenergiestandard mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.253.000 EUR brutto einschließlich Photovoltaikanlage wird zugestimmt.
2. In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 349.100 EUR (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 98.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 EUR.
3. Der Gesamtaufwand beträgt 4.253.000 EUR. Insgesamt sind derzeit 3.917.000 EUR in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233239, AuszGr. 7871 – Hochbaumaßnahmen – finanziert. Die restlichen Mittel über 288.000 EUR werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau dargestellt.  
Die für den Plusenergiestandard zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 48.000 EUR (inkl. Nebenkosten) werden aus der Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt finanziert.
4. Es fallen zusätzlich Kosten für die Interimsunterbringung (Baukosten, Anmietung, Umzug) des Kita-Betriebs Hausenring 32E an. Der Aufwand in Höhe von 470.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Kostengruppe 42310 – Mieten und Pachten gedeckt.

Die Verwaltung wird ermächtigt die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung für den Kita-Betrieb Hausenring 32E durchzuführen. Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes Hausenring 32 E, das Freimachen und die Erschließung des Grundstückes bereits vor Erteilung der weiteren Beschlüsse durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

5. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis einschl. 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.

## **Begründung**

### **Realisierung**

Im Hausenring 32E werden momentan zwei Gruppen durch den städtischen Betriebs-träger betreut. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt, ist nach Grundstücksuntersuchungen nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar.

### **Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Weilimdorf**

Die derzeitige Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahre im Bezirk Weilimdorf beträgt 43 % (Stand 01.03.2019). Werden alle beschlossenen Plätze umgesetzt, steigt der Versorgungsgrad auf 49 %. Damit läge die Versorgung trotz des Platzausbaus voraussichtlich immer noch um 5 % unter dem angestrebten Versorgungs-Richtwert von 54 %. Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt der Versorgungsgrad derzeit bei 100 % (Stand 01.03.2019). Mit den vorgesehenen zusätzlichen Plätzen kann voraussichtlich ein Versorgungsgrad von 105 % erreicht werden.

Mit dem Ausbau der Tageseinrichtung für Kinder Hausenring 32E wird im Stadtbezirk ein notwendiges Betreuungsangebot realisiert. Die Einrichtung ist insbesondere auch unter sozialräumlichen Gesichtspunkten wichtig, um die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Hausen zu gewährleisten.

Mit dem Ausbau der genannten Tageseinrichtung für Kinder wird in dem Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Die Einrichtung wird nach Raumprogrammen des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 55 Kinder in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt 20 Plätzen und 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 1 Gruppe für 3- bis 6-Jährige mit ca. 20 Plätzen untergebracht werden.

## **Allgemeine Grundlagen**

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 wurden Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vorgestellt. Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung – Typenbauten“ wurde das Vorhaben in der mittelfristigen Finanzplanung 2012 bis 2016 aufgenommen (siehe GRDRs 962/2011).

Das Pilotprojekt Kauffmannstraße 35 in Stuttgart-Botnang bildete eine geeignete Grundlage, so dass mit der Vorlage GRDRs 490/2012 der Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen wurde. In dieser Zeit konnten bis heute 15 Einrichtungen realisiert und in Betrieb genommen werden. Der Entwurf der Typenbauten hat sich bewährt und soll nun ein weiteres Mal im Hausenring 32E umgesetzt werden.

Hierbei sollen die im Rahmen der Realisierung von bisherigen Typenbauten gewonnenen Erkenntnisse einfließen.

Es ist vorgesehen das Gebäude nicht mehr wie bisher durch Generalunternehmer erstellen zu lassen, da durch die aktuelle Marktlage bei den beiden letzten Projekten keine wesentlichen finanziellen Vorteile erzielt werden konnten. Sämtliche Gewerke werden nun einzeln ausgeschrieben und beauftragt. Auch die Außenanlagen und Einrichtungen werden projektbezogen durch Einzelunternehmen hergestellt beziehungsweise beschafft. Einsparungen gegenüber Individualplanungen können weiterhin vor allem bei den Planungskosten erreicht werden.

## **Baubeschreibung**

Die geplante Tageseinrichtung für Kinder besteht aus einem zweigeschossigen, quadratischen Baukörper mit begrünem Flachdach. Mittelpunkt der Einrichtung ist eine, beide Geschosse verbindende, von oben natürlich belichtete Halle, die außer ihrer Erschließungsfunktion für die einzelnen Räume auch die Möglichkeit für vielfältige Aktivitäten bietet. Die Nutzungseinheiten sind entsprechend des Raumprogrammes (Anlage 1) umgesetzt und gruppieren sich um diese Halle nach folgenden Kriterien:

- Die Gruppenräume orientieren sich vorwiegend zum Garten und zur Sonne mit vorgelagerter Terrasse im Erdgeschoss und dem als zweiten Fluchtweg zu nutzendem Balkon im Obergeschoss.
- Küche und Sanitärräume lagern sich zur sonnenabgewandten Seite an mit nur aufs Notwendigste befensterten Fassaden.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Die bereits in bisherigen Beschlüssen zu 4-gruppigen Typenbauten abgestimmten Grundrisse werden auch für dieses Bauvorhaben verwendet. Der Grundrissentwurf für dieses Projekt (siehe Anlage 2) wurde im weiteren Planungsprozess an aktuelle Anforderungen angepasst (z. B. Aufbereitungsküche, Türen im Küchenlager).

Für einen optimierten Energiehaushalt wurde auf hoch gedämmte Außenbauteile sowie eine kompakte Bauform mit günstigem Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche Wert gelegt.

Die geplante Betonskelettkonstruktion mit nicht tragenden Zwischenwänden ermöglicht langfristig eine flexible Nutzung des Gebäudes, das so auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse am Gebäudestandort reagieren kann. Es ist der Einsatz von Recyclingbeton für den Rohbau geplant.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 20 Fahrradabstellplätze (5 pro Gruppe), sowie 3 notwendige Stellplätze PKW realisiert. Ein Stellplatz davon ist behindertengerecht.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Es ist vorgesehen, das Vorhaben auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen einer baurechtlichen Genehmigung zuzuführen. Vorgespräche haben stattgefunden. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch und kann voraussichtlich plangemäß errichtet werden.

### **Beschlüsse**

GRDRs 1018/2019 „Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Hausenring 32E in Stuttgart-Weilimdorf – Vorprojektbeschluss“, wurde wie folgt beschlossen:

|                |             |            |
|----------------|-------------|------------|
| WA             | Einbringung | 08.05.2020 |
| BZB Weilimdorf | Beratung    | 27.05.2020 |
| STA            | Beschluss   | 23.06.2020 |
| VA             | Beschluss   | 24.06.2020 |
| WA             | Beschluss   | 26.06.2020 |

Im Rahmen des Vorprojektbeschlusses wurde durch Beschlusspunkt 1b der folgende Prüfauftrag beschlossen:

„Ergänzend wird das Hochbauamt beauftragt den Neubau Hausenring 32E energetisch weiterzuentwickeln mit dem Ziel einen Plusenergiestandard zu erreichen.“

### **Energiekonzept / Weiterentwicklung zum Plusenergiestandard**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 36,8 % und der thermischen Gebäudehülle um mindestens 38-50 %.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauf-temperatur) von jeweils  $T_V = 32 \text{ °C}$  /  $T_R = 27 \text{ °C}$ . Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer vorgesehen. Innenliegende Räume, Küche und Sanitärbereiche werden jeweils mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmezahl  $> 75 \%$ ) mechanisch be- und entlüftet. In den übrigen Räumen ist eine freie Lüftung vorgesehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz (z. B. Lamellen mit Lichtlenkung) und Sonnenschutzverglasungen an den Fassaden des Neubaus in Verbindung mit einer freien Nachtlüftung vorgesehen.

Das Gebäude wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Für die Erfüllung der Kriterien eines Plusenergiehauses musste der tatsächliche Nutzerstrombedarf einer Kita in gleicher Größenordnung ermittelt werden.

Um eine möglichst genaue Bilanz des Strombedarfes zu erstellen, wurden von vier bestehenden Kitas (Typenbauten, 4-gruppig) der Stromverbrauch der letzten vier Jahre gegenübergestellt und daraus ein Mittelwert errechnet. Dieser im Zusammenhang mit dem Energiebedarf der im Hausenring geplanten Wärmeversorgung ergibt den Gesamtstrombedarf.

Eine bestmögliche energetische Bilanz hatte auch schon bei den bisherigen Planungen einen hohen Stellenwert. Die vorab geplante Ausführung war daher diesbezüglich bereits auf einem hohen Niveau und floss so in die Gesamtkostenermittlung ein.

Im weiteren Verlauf der Planung zeigte sich, dass der nun aufgeführte Mehraufwand genügt, um den angestrebten Plusenergiestandard zu erreichen.

So deckt die vorgesehene größtmögliche Photovoltaikanlage rechnerisch den Strombedarf ab und es wird somit ein Überschuss erzielt. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante- Dachbegrünungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern ausgeführt.

Der Neubau der Tageseinrichtung verzichtet auf fossile Energieträger und erfüllt die Voraussetzungen des Plusenergiestandards.

Das energetische Datenblatt liegt bei (Anlage 5).

Die Überprüfung und Weiterentwicklung des Energiekonzepts zum Plusenergiestandards wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

## **Außenanlagen**

Das Gebäude wird über einen Vorplatz erschlossen, an dem sich die notwendigen Parkplätze für Autos und Fahrräder, sowie der Müllplatz anschließen.

Die einzelnen, vom Nutzer geforderten Spielzonen für die Kinder 0 bis 3 Jahre sowie 3 bis 6 Jahre sind räumlich getrennt um das Gebäude angeordnet und werden sensibel in den Bestand integriert. Es können teilweise Spielgeräte aus dem Bestand weiter genutzt werden. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und überwiegend erhalten.

Um das neue Gebäude Hausenring 32E sinnvoll platzieren zu können, müssen 3 Bäume gefällt werden. Es sind an anderer Stelle auf dem Grundstück 3 neue Bäume als Ersatzpflanzung vorgesehen.

Fällungen und Ersatzpflanzungen sind in der Baumbilanz (Anlage 3) dargestellt.

## **Interimsunterbringung**

Der Betrieb der Tageseinrichtungen für Kinder Hausenring 32E, muss während der Bauzeit ausgelagert werden.

Mehrere Optionen für die Interimsunterbringung wurden geprüft. Die zwei Gruppen aus dem Bestandsgebäude Hausenring 32 E werden voraussichtlich interimweise im angemieteten Gebäude der SWSG Genssenweg 9 in Stuttgart-Wolfbusch untergebracht werden.

Die zusätzlichen Kosten für die Interimsunterbringung des Kita-Betriebs Hausenring 32E in Höhe von 470.000 EUR werden im Teilergebnishaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Kostengruppe 42310 – Mieten und Pachten gedeckt

## Kosten

Die Aufwendungen für eine größtmögliche Photovoltaikanlage waren im Vorprojektbeschluss (GRDRs 1018/2019) nicht in den Gesamtkosten enthalten. Durch die Weiterentwicklung zum Plusenergiehaus entstehen Mehraufwendungen für die Photovoltaikanlage in Höhe von 48.000 EUR brutto. (inkl. Nebenkosten), welche über eine Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt finanziert werden.

## Termine

Bei einem Projektbeschluss im Oktober 2020 sind folgende Termine vorgesehen:

|                                   |           |      |
|-----------------------------------|-----------|------|
| - Einreichung Bauantrag           | Oktober   | 2020 |
| - Baubeschluss, voraussichtlich   | Oktober   | 2021 |
| - Baubeginn, voraussichtlich      | Ende      | 2021 |
| - Bauzeit                         | 18 Monate |      |
| - Fertigstellung, voraussichtlich | Frühjahr  | 2023 |
| - Inbetriebnahme                  | Frühjahr  | 2023 |

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

## Personal/Folgelasten

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

## Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen nach Weiterentwicklung zum Plusenergiehaus Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 4.253.000 EUR brutto einschließlich Photovoltaikanlage.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 349.100 EUR brutto (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 98.000 EUR brutto und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 EUR.

|  |                   |
|--|-------------------|
| Baukosten Gebäude (inkl. Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten) | 3.647.900 EUR     |
| Abbruch des Bestandsgebäudes                                       | 98.000 EUR        |
| Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)                                   | 349.100 EUR       |
| Einrichtung  | 110.000 EUR       |
| <u>Photovoltaikanlage</u>  | <u>48.000 EUR</u> |
| Gesamtkosten brutto  | 4.253.000 EUR     |

Der Gesamtaufwand beträgt 4.253.000 EUR brutto. Insgesamt sind derzeit 3.917.000 EUR in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233239, AuszGr. 7871 – Hochbaumaßnahmen – finanziert. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 288.000 EUR werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita- Ausbau dargestellt.

Die im Vorprojektbeschluss geschätzten Mehrkosten in Höhe von 430.000 EUR für die Weiterentwicklung zum Plusenergiehaus reduzieren sich auf 48.000 EUR (inkl. Nebenkosten). Diese werden über eine Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz dem Liegenschaftsamt finanziert.

Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst nach Vorliegen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage Hausenring 32E erfolgen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB, JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

-

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

-

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Planunterlagen
3. Freianlagenplanung / Baumbilanz
4. Kostenermittlung
5. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>