

Stuttgart, 16.06.2010

**Neubau als Ersatz der städtischen Tageseinrichtung für Kinder
Weilimdorfer Straße 155 in Stuttgart-Feuerbach
- Projektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	02.07.2010
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	13.07.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2010
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	28.07.2010

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der städtischen Kindertageseinrichtung Weilimdorfer Straße 155 am bestehenden Standort in Stuttgart-Feuerbach auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), der Vorplanung der Architekten Käppel + Klieber aus Stuttgart (Anlage 2) und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 10. Juni 2010 (Anlage 3) mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.188.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 107.500 Euro, Baukosten für das Ausweichquartier (Baukosten, Außenanlagen, Demontage und Abbau) in Höhe von 426.000 € sowie Containeranmiet- und Umzugskosten in Höhe von 412.000 €.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 4.188.000 € wird in den Finanzhaushalten 2010ff. bei Sonstige Investitionen Kitas, PSP 7.519365.900 Investitionskosten-pauschale bzw. in den Ergebnishaushalten 2010ff. bei KST 51009910, Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale, finanziert und für den finanziellen Vollzug auf das Projekt Kita Feuerbach, Weilimdorfer Straße 155, umgesetzt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, das Ausweichquartier bereits vor Erteilung des Baubeschlusses herzustellen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

- Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6 und 7 HOAI und die Fachingenieure gemäß HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.

Begründung:

Allgemeines:

Die bestehende viergruppige Tageseinrichtung für Kinder Weilimdorfer Straße 155 befindet sich in einem 1930 erbauten Gebäude in Stuttgart-Feuerbach im Wohngebiet „Pfostenwäldle“.

Aufgrund des gestiegenen Platzbedarfs, ausgelöst unter anderem durch die Erschließung neuer Wohngrundstücke im Umgebungsbereich (Teutoburger Straße), soll die Einrichtung von vier auf fünf Gruppen für bis zu 90 Kinder erweitert werden. Die vorhandene Lage ist günstig, zumal es sich um eine städtische Fläche handelt, die sich in zentraler Lage des Gebiets befindet und somit gut fußläufig zu erreichen ist.

Das 80 Jahre alte Gebäude, in dem in den letzten Jahren die notwendigsten Bauerhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, weist sowohl Mängel im Inneren als auch an der Fassade auf. Die Einrichtung erfüllt nicht mehr die Anforderungen, die heute an eine Tageseinrichtung für Kinder gestellt werden. Durch den Neubau werden die Struktur und das Raumangebot so gestaltet, dass die Anforderungen an eine kindgerechte und flexibel nutzbare Kindertageseinrichtung erfüllt werden und zugleich eine bedarfsorientierte Änderung der Betriebs- und Betreuungsformen ohne größeren Aufwand jederzeit möglich ist. Aus diesen Gründen kommt nur der Abbruch und ein Neubau zur Unterbringung des erweiterten Raumprogramms in Frage, zumal eine Sanierung der Gebäudesubstanz wirtschaftlich nicht zu vertreten ist.

Gemäß dem aktuellen Bedarf ist im Neubau ein ganztägiges Betreuungsangebot für Kleinkinder und altersgemischten Gruppen für insgesamt max. 90 Kinder möglich. Die Einrichtung wird barrierefrei gestaltet. Sie bietet mit dem um eine Kleinkindgruppe erweiterten geplanten Betriebskonzept Betreuungsplätze für insgesamt 80 Kinder.

Betreuungsplätze:

<u>IST</u>	<u>SOLL</u>
Betreuungsform	KinderanzahlBetreuungsformKinderanzahl
Hort	20Hort 20
GTE 0-6	15 GTE 0-615
GTE 0-6	15 GTE 0-615
GTE/VÖ 3-6	20 GTE/VÖ 3-620

	GTE 0-310
Gesamt	70Gesamt80

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Erweiterungsmaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 4.188.000 €.

Gesamtbaukosten Kita	3.242.500 €
Ausstattung	107.500 €
Gesamtbaukosten Ausweichquartier	426.000 €
Containeranmietung	389.000 €
<u>Umzugskosten</u>	<u>23.000 €</u>
Gesamtkosten	4.188.000 €

Zum Zeitpunkt der Haushaltsanmeldung mit Gesamtkosten in Höhe von 4.123.000 € stand noch kein Grundstück für das Ausweichquartier zur Verfügung und es lag demzufolge noch keine entsprechende konkrete Planung vor. Daraus ergibt sich eine Differenz zwischen der Haushaltsanmeldung und der aktuellen Kostenberechnung in Höhe von 65.000 €. Die Differenz wird über die Investitionskosten- bzw. Instandhaltungs- und Betriebskostenpauschale gedeckt.

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Kindertageseinrichtungen.

Termine

Baubeginn	1. Quartal 2011
Bauzeit	ca. 18 Monate
Inbetriebnahme	4. Quartal 2012

Personal / Folgekosten

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe vorstehend.

Beteiligte Stellen

Die Referate T und SJG haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 - Baubeschreibung
- 2 - Vorplanung
- 3 - Kostenberechnungen
- 4 - Planung Ausweichquartier

Baubeschreibung

Anlass:

Die bestehende Tageseinrichtung für Kinder, Weilimdorfer Straße 155 in Stuttgart-Feuerbach im Wohngebiet „Pfostenwäldle“, befindet sich in einem 1930 erbauten Gebäude. Ursprünglich wurde es als Vereinsheim für den Turnverein Feuerbach gebaut und bis heute mehrmals in seiner Nutzung verändert. So waren dort im Laufe der Jahre eine Kegelbahn, eine Turnhalle und ein Behindertenheim untergebracht. Seit 1962 wird das Gebäude als Tageseinrichtung mit vier Gruppen für insgesamt 75 Kinder genutzt.

Aufgrund des gestiegenen Platzbedarfes, ausgelöst unter anderem durch die Erschließung des Wohngebiets Teutoburger Straße, soll die Einrichtung von vier auf fünf Gruppen für bis zu 90 Kinder erweitert werden.

Bestand:

Das 80 Jahre alte Gebäude, in dem in den letzten Jahren nur die notwendigsten Bauhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, weist erhebliche Schäden sowohl im Inneren als auch an den Fassaden auf. Es entspricht nicht mehr den gültigen Vorschriften und Richtlinien, die heute an eine Tageseinrichtung für Kinder gestellt werden.

Unter anderem erfüllt die vorhandene Tragkonstruktion mit Holzbalkendecken, die durch Stahlträger unterstützt werden, nicht mehr die aktuellen Vorschriften des Brandschutzes. Die Grundleitungen und Fenster befinden sich in einem sehr schlechten Zustand, die Außenwände des Sockelgeschosses aus Sandstein sind feucht und haben Ausblühungen. Auch im Innenbereich des Gebäudes finden sich Feuchteschäden.

Das Raumangebot in dem als Zweispänner mit Mittelflur angelegten Gebäude ist sehr beengt, das Hanggeschoss ist dunkel und nicht barrierefrei. Mit seinen vier Gruppen ist das Gebäude vollständig ausgelastet. Von einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes zur Unterbringung der gewünschten fünften Gruppe, auch durch eine Aufstockung, wird aus den genannten Gründen abgeraten. Letztere wäre aus statischen Gründen auch gar nicht möglich.

Aus diesen Gründen kommen nur der Abbruch und ein Neubau in Frage. Eine Sanierung der Gebäudesubstanz ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Entwurf Neubau:

Das neue Gebäude hebt sich durch seine Z-Form als Sondergebäude positiv von

der Umgebung ab. Es ist in seinen Grundrissen funktional. Das Gebäude wirkt durch seine Durch- und Einblicke, zum Beispiel vom Eingangsbereich in den Garten oder vom Eingangsbereich in das Gartengeschoss, einladend und ermöglicht damit den Kindern eine gute Orientierung im und um das Gebäude. Auch entstehen durch die verschiedenartigen Freibereiche unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten. Von der Weilimdorfer Straße aus präsentiert sich das Gebäude eingeschossig, seine gefaltete „hügelähnliche“ Dachfläche ist intensiv begrünt.

Außenanlagen:

Das gesamte Wohngebiet ist durch große durchgrünte Freiräume mit hohem Baumbestand geprägt. Auf dem Grundstück der Einrichtung befinden sich erhaltenswerte Bäume. Die Spielflächen sind durch die Lage der neuen Kindertageseinrichtung überwiegend nach Süden ausgerichtet.

Barrierefreiheit:

Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist barrierefrei geplant.

Brandschutz:

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt.

Haustechnik:

Das Gebäude wird von der Weilimdorfer Straße mit Erdgas, Trinkwasser und Strom aus dem öffentlichen Netz der EnBW versorgt. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer Holz-Pellet-Anlage. Das Gebäude wird mit einer Verteiler- und Aufbereitungsküche ausgestattet.

Energetechnische Anforderungen:

Die Planungen basieren auf der EnEV 2007, die um 40 Prozent unterschritten wird. Die Vorgaben der verschärften gesetzlichen Vorschrift (EnEV 2009) werden eingehalten.

Ausweichquartier:

Für die Bauzeit des Neubauvorhabens von voraussichtlich 18 Monaten muss der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder ausgelagert werden. Insgesamt müssen 75 Kinder interimswise untergebracht werden. Die Unterbringung soll in einem Containerbau erfolgen. Es ist angedacht, die Container auf dem städtischen Flurstück 5474 aufzustellen, welches sich in unmittelbarer Nähe befindet (siehe Anlage 4).

Die Containerlösung stellt sich im Vergleich zu alternativen Maßnahmen als wirtschaftlich dar und entspricht den grundsätzlichen Nutzungsanforderungen der Kindertageseinrichtung. Die Gesamtbau- und Anmietkosten für das Ausweichquartier in Höhe von rund 815.000 € beinhalten die Erschließung, Gründung sowie die Anmietung und Ausstattung der Container mit den notwendigen technischen Anlagen.

Nach Kostenermittlung des Hochbauamtes würde ein Erwerb der Anlage (ohne Montage, Demontage und Zwischenlagerungskosten) einschließlich derzeit 19% Mehrwertsteuer ca. 560.000.- Euro betragen. Die Mietkosten belaufen sich auf ca. 389.000.- Euro.

Eine Anmietung ist somit für dieses Projekt die wirtschaftlichere Alternative.

Das Baugesuch für das Ausweichquartier wird voraussichtlich im Juni 2010 eingereicht werden.