

Stuttgart, 08.02.2022

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Nachtigallenweg 26 in Stuttgart-Süd - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	11.02.2022
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	08.03.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.03.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	18.03.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	23.03.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.03.2022

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Nachtigallenweg 26 in Stuttgart-Süd auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und der Vorplanung (Anlage 3) der Kamm Architekten BDA sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 4) vom 12. November 2021 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 6.675.000 EUR wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 560.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 130.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 139.500 EUR.

2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 6.675.000 EUR. Im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt stehen beim Projekt 7.233243 – Kita Süd, Nachtigallenweg 26; Neubau, insgesamt 6.675.000 EUR zur Verfügung.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für den Interimsbetrieb (Baukosten, Umzug) der Kita an. Der Aufwand in Höhe von 272.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kostengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen gedeckt.

4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis 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.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung, den Abbruch des Bestandsgebäudes Nachtigallenweg 26 und das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.
6. Auf einen Projektbeschluss wird abweichend von den Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau verzichtet.

Begründung

Im Bestandsgebäude Nachtigallenweg 26 werden durch den städtischen Betriebs-träger 2 Gruppen mit ca. 36 Plätzen im Alter von 2-6 Jahren untergebracht und teilweise in verlängerten Öffnungszeiten betreut. Das Gebäude ist mittlerweile in die Jahre gekommen, in schlechtem baulichen Zustand und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine kindgerechte Betreuung sowie flexible Nutzung als Kindertages-einrichtung. Daher stellt sich lediglich der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung als sinnvoll sowie wirtschaftlich dar.

Der Abbruch und Neubau wurde bereits im Rahmen einer Grundstücksuntersuchung durch das Hochbauamt mit dem Ergebnis geprüft, dass unter Zusammenfassung der Flurstücke 9638/3, 9639 und 9458/7 maximal eine 3-gruppige Tageseinrichtung für Kinder realisiert werden kann. Das Raumprogramm des Jugendamtes wurde entspre-chend an das Grundstück und die planungsrechtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart-Süd liegt bei 48 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 54 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Süd bei rund 62 %.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 99 %. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 73 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 105 % bis 106 % liegen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 76 %.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder im Nachtigallenweg 26 wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel weiter gefährdet.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 45 Kinder in 3 Gruppen, davon 1 Gruppe für 3-6-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe 0-6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 1 Gruppen für 0-3-Jährige mit ca. 10 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

Außenanlagen

Der vorhandene Baumbestand samt Vitalitätsbewertung wurde kartiert, ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde erstellt. Die neuen Freianlagen sind noch nicht im Detail geplant. Das zur Verfügung stehende Freiflächenangebot reicht in der Fläche aus. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und soweit wie möglich erhalten. Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baubilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Für den auf dem Grundstück festgestellten Bestand an Mauereidechsen wird ein an das Baugrundstück angrenzendes Ausweichhabitat geschaffen. Die Kosten für den Artenschutz sind in den Gesamtkosten enthalten.

Energiekonzept

Für das Neubauvorhaben werden die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 eingehalten mit dem Ziel, den Plusenergiestandard und die Klimaneutralität zu erreichen. Auf den Dächern und den technisch sinnvollen Fassaden ist der Bau von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungen vorgesehen. Die Kosten der Photovoltaikanlagen sind in den Gesamtkosten enthalten.

Das detaillierte energetische Konzept wird aktuell entwickelt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Nachtigallenweg 26 muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Das Gebäude Liebigstraße 77 in S-Süd steht nach Aufgabe durch die evangelische Kirchengemeinde als Interimsunterbringung zur Verfügung. Es wurde bereits durch die Kirche als Kindergarten genutzt, jedoch müssen dennoch einige Umbaumaßnahmen erfolgen, um das städtische Raumprogramm und die städtischen Standards umsetzen zu können. Da das Bestandsgebäude im Nachtigallenweg 26 in einem schlechten Zustand ist, soll der Umzug in das Interimsquartier in der Liebigstraße 77 möglichst früh vor Beginn der Neubaumaßnahme erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich brutto 6.675.000 EUR. In den Kosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 560.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 130.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 139.500 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	5.845.500 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	130.000 EUR
Artenschutzmaßnahmen	60.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	500.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>139.500 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	6.675.000 EUR

Die Gesamtkosten betragen 6.675.000 EUR (einschließlich aktivierungsfähiger Eigenleistungen). Hiervon stehen Mittel in gleicher Höhe (aus bereitgestellten Mitteln in den Doppelhaushalten 2018/2019, 2020/2021 und 2022/2023) für die Planung und den Bau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder im THH 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233243 Kita Süd, Nachtigallenweg 26; Neubau zur Verfügung. Die Aufwendungen für den Interimsbetrieb (Ausweichquartier und Umzugskosten) in Höhe von 272.000 EUR stehen im Doppelhaushalt 2022/2023 und der Finanzplanung 2021 bis 2026 bereit.

Termine

Bauantrag	Frühjahr 2022
Baubeschluss	Frühjahr 2023
Baubeginn	Sommer 2023
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	Ende 2024

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

Personal

Der Personalbedarf wird in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Folgelasten

Einmalige Kosten		Laufenden Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	6.675.000 EUR	Laufende Aufwendungen	218.642 EUR
Objektbezogene Einnahmen	0 EUR	Laufende Erträge	22.865 EUR
Von der Stadt zu tragen	6.675.000 EUR	Folgelasten	195.777 EUR
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan			
Veranschlagt	6.675.000 EUR	noch zu veranschlagen	0 EUR

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Raumprogramm
3. Plangrundlagen
4. Kostenermittlung

Baubeschreibung
Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Nachtigallenweg 26
in Stuttgart – Süd

Abriss zweigruppige und Neubau dreigruppige Tageseinrichtung für Kinder.

Die sanierungsbedürftige bestehende Einrichtung muss ersetzt und soll erweitert werden durch einen Neubau für zukünftig drei Gruppen.

Die notwendige barrierefreie Erschließung des Neubaus erfordert weiterhin einen Hauptzugang über den Nachtigallenweg. Daher befindet sich hier der Zugangsbereich mit den baurechtlich notwendigen 2 PKW-Stellplätzen (1 davon barrierefrei) sowie die erforderlichen 15 Fahrradabstellplätze (5 pro Gruppe).

Im ebenerdigen Hanggeschoss befinden sich neben dem Haupteingang ein Besprechungsraum, die Küche und die nötigen Technikflächen. Die beiden darüber liegenden Ebenen beherbergen die Räume für die drei Kitagruppen, deren Gruppenräume sich zum Außenbereich hin öffnen und die jeweils ebenerdig mit den sich am Hang staffelnden Terrassen verbunden sind. Im obersten, etwas zurückgesetzten Geschoss befinden sich der Kreativraum und der Bewegungsraum mit vorgelagerter Dachterrasse.

Die Einrichtung wird an das städtische Netz durch einen Glasfaseranschluss angebunden. Die Kosten sind in den Gesamtkosten enthalten.

Der bisherige naturnahe Außenbereich soll in Abstimmung mit den Nutzern so behutsam wie möglich an die zukünftigen Erfordernisse angepasst werden. Wie bisher wird dessen Zugänglichkeit auch direkt vom Nachtigallenweg und von der Leonberger Straße gegeben sein.

Das Gebäude ist in Holzkonstruktion geplant mit Ausnahme der erdberührten Bereiche, die in einer Stahlbetonkonstruktion realisiert werden sollen.

Der Neubau wird barrierefrei erstellt.

Die planungsrechtlichen Vorgaben werden mit dem vorliegenden Entwurf eingehalten.

Bezüglich der Stadtklimatologie folgt die Planung der Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz. Die Gebäudehöhe des Neubaus überragt die talseitige Traufhöhe der Nachbarbebauung nicht.