

Stuttgart, 14.05.2020

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Körschstraße 22 in Stuttgart-Plieningen

- Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	19.05.2020 29.05.2020

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Körschstraße 22 in S-Plieningen gemäß Vorprojektbeschluss (GRDrs 791/2019) und dem überarbeiteten Energiekonzept mit neuen Gesamtkosten von 6.395.000 € wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen inkl. Nebenkosten in Höhe von 588.500 €, Abbruchkosten in Höhe von 120.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 €.

2. Hierfür sind Planungsmittel in Höhe von 300.000 € im DHH 2018/19 finanziert. Baumittel in Höhe von 5.970.000 € sind im DHH 2020/21 finanziert. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 125.000 € werden aus den ebenfalls im DHH 2020/21 finanzierten Mitteln gemäß der Vorlage „Weltklima in Not – Stuttgart handelt“ (GRDrs 975/2019 nach Beratung konsolidierte Fassung) bereitgestellt.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Interimsunterbringung (Baukosten, Anmietung, Umzug) des Kita-Betriebs an. Der Aufwand in Höhe von 470.000 € ist im DHH 2020/21 finanziert.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis einschließlich der Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leitungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 60 % der Bauleistungen wird zugestimmt.

5. Die Verwaltung wird entsprechend dem Vorprojektbeschluss (GRDrs 791/2019) ermächtigt die Planung und Herrichtung der Interimsunterbringung, den Abbruch des Bestandsgebäudes Körschstraße 22, das Freimachen und die Erschließung des Grundstücks sowie die erforderlichen Fällungen von Bestandsbäumen bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

Begründung

Im Bestandsgebäude Körschstraße 22 werden durch den städtischen Betriebsträger 2 Gruppen im Alter von 3-6 Jahren ohne Mittagsangebot und in verlängerten Öffnungszeiten 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.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird durch einen nicht bzw. nur mit größeren Auflagen überbaubaren Entwässerungskanal eingeschränkt.

Die Umsetzung einer Einrichtung mit mehr als 4 Gruppen musste daher im Zuge der Architektenauswahl durch den vorgelegten Entwurf zunächst geklärt werden. Durch die gewählte Anordnung auf dem Grundstück und die innere Organisation des Gebäudes konnten die für 6 Gruppen erforderlichen Flächen realisiert werden.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Körschstraße wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 85 Kinder in 6 Gruppen, davon 2 Gruppen für 3-6-Jährige mit insgesamt ca. 40 Plätzen, 1 Gruppe 0-6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 3 Gruppen für 0-3-Jährige mit ca. 30 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

1. Beschlüsse

GRDrs. 791/2019 „Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Körschstraße 22 in Stuttgart-Plieningen – Vorprojektbeschluss“, beschlossen am 08.11.2019 im WA.

Im Rahmen der Beschlüsse wurde auf Anfrage aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik gem. Niederschrift Nr. 86 / TOP 4 zur GRDrs. 791/2019 vom 22.10.2019 der folgende Prüfauftrag gegeben:

Sowohl der Interimsstandort als auch das Energiekonzept sollen überprüft werden.

2. Interimsstandort

Bereits im Zuge der Beratungen zur genannten GRDrs 791/2019 wurde mit Antrag 314/2019 der CDU –Bezirksbeiratsfraktion eine Überprüfung des Standorts „Scharnhäuser Straße“ für ein Interim mit max. Platzzahl angeregt.

Diese Überprüfung wurde durch das Jugendamt und das Liegenschaftsamt ausgeführt. Hieraus resultiert eine Planung für ein „Interimsquartier in der Scharnhäuser Straße (Flurstück 392/3)“ für 2 Gruppen in neu erstellter Containerbauweise vor, das Projekt ist in Bearbeitung. Es ist vorgesehen, die Tageseinrichtung Körschstraße vor Baubeginn in das Interimsgebäude Scharnhäuser Straße umzuziehen.

3. Überarbeitetes Energiekonzept

Gemäß Prüfauftrag und entsprechend den Inhalten der Vorlage „Weltklima in Not – Stuttgart handelt“ (GRDrs 975/2019 nach Beratung konsolidierte Fassung) unter der Maßnahme A 1.1: Klimaneutrales Bauen wurde das bisherige energetische Konzept nochmals überprüft. Besonderes Augenmerk lag dabei auf einer Alternative zur vorgesehenen Gasbrennwerttherme, die in der bisherigen Planung zur Spitzenlastabdeckung notwendig war.

Hierzu wurden verschiedene Varianten geprüft, unter anderem die Nutzung von Geothermie durch Tiefensonden, eine monovalente Wärmepumpe sowie ein Eisspeicher. Diese wurden nach verschiedenen Gesichtspunkten bewertet, wie z. B. die Eignung am spezifischen Standort und die zu erwartenden Kosten, sowohl in der Errichtung als auch im Unterhalt. Die Variante aus einer Wärmepumpe mit Tiefensonden, welche im Sommer gleichzeitig eine Verbesserung der Raumtemperaturen im Gebäude ermöglicht, ergab hier den größten Vorteil und wird für die weitere Planung als Grundlage angesetzt. Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit einer Geothermie-Wärmepumpe und einem Pufferspeicher ausgestattet. Die Wärmeverteilung und -übergabe erfolgt durch eine Fußbodenheizung. Die Vor- und Rücklauftemperatur des Heizwassers betragen 40 / 32 °C.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern. Die Photovoltaik-Anlage wird auf der südlichen Dachfläche in maximal sinnvoller Größe (210 m², 42 kWp) angeordnet. Eine mögliche Verschattung der Module durch den Baumbestand wird durch eine entsprechende Regelungstechnik der Module ausgeglichen.

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um 28,6 %.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist an den Glasfassaden ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Für das in den Hang geschobene Gartengeschoss, die Sanitärbereiche und die zentrale Halle ist ein zentrales Belüftungsggerät mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (WRG \geq 75 %) vorgesehen. Eine Nachtlüftung erfolgt durch Fensteröffnungen (mit Einbruch- und Insektenschutz) in den fassadenseitigen Räumen und die zentrale Halle mit offenbaren Oberlichtern und wird durch die Geothermie unterstützt.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. Bezüglich der Belichtung der innenliegenden Flure wurden die Ansichten der Giebelseiten optimiert. Das energetische Datenblatt liegt dem Projektbeschluss bei (Anlage 2).

Die Überarbeitung des Energiekonzepts wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

4. Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung des Satteldaches wurde überprüft, erscheint aber auf Grund verschiedener Faktoren an diesem Standort nicht geeignet. Die flacher geneigte, größere Dachhälfte mit Südausrichtung wird nahezu vollflächig mit einer Photovoltaik-Anlage belegt. Die verbleibende kleinere, nördliche Dachfläche ist mit einer Neigung von 17° nur mit deutlich erhöhtem Aufwand zu begrünen, unter anderem wäre eine Bewässerungsanlage notwendig. Hinzu kommen erschwerte Pflege und Unterhalt.

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser wird über ein Rückhaltebecken der Versickerung auf dem nördlichen Grundstücksteil zugeführt.

5. Planungsrecht und Baurecht

Die für die Umsetzung des aktualisierten Energiekonzeptes (Geothermie) notwendige wasserrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten beantragt. Durch eine Begrenzung der maximalen Tiefe der Tiefenbohrungen auf weniger als 100 m wird keine zusätzliche bergbaurechtliche Genehmigung notwendig.

Die Einleitung des Oberflächenwassers zur Versickerung auf den südlichen, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Teil des Grundstücks bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese wird im Zuge des Bauantrags beantragt.

6. Baumbilanz

Gemäß beiliegender Baumbilanz ist es für den Neubau notwendig, 7 Bestandsbäume zu fällen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen von ebenfalls 7 neuen Bäumen vorgesehen.

7. Kosten

Zum Vorprojektbeschluss (GRDRs 791/2019) entstehen durch das überarbeitete Energiekonzept Mehrkosten in Höhe von 125.000 € brutto. Im Einzelnen bestehen diese aus folgenden Maßnahmen:

Geothermie:

Auf Grund des erhaltenswerten Baumbestands ist beim Einbringen der Bohrungen auf begrenztem Raum mit erhöhtem Aufwand zu rechnen.

- Einholen der wasserrechtlichen Genehmigung
- Tiefenbohrungen < 100 m
- Wärmepumpe zur Nutzung der Geothermie
- zusätzliche Vorrichtungen für Regeneration Erdreich im Sommer
- notwendige Anpassungen am Gebäude

Mehraufwendungen Geothermie, brutto	85.000 €
-------------------------------------	----------

Photovoltaikanlage:

In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz sind folgende besonderen Mehraufwendungen vorgesehen.

- vergrößerte PV-Fläche (verdoppelte Modulanzahl)
- 2. Wechselrichter
- notwendige Anpassungen am Gebäude

Mehraufwendungen Photovoltaik, brutto	40.000 €
---------------------------------------	----------

Mehraufwendungen Energiekonzept inkl. Nebenkosten, brutto	125.000 €
Gesamtkosten einschl. Überarbeitung Energiekonzept, brutto	6.395.000 €
Zzgl. Kosten Interimsunterbringung, brutto	470.000 €

8. Termine

Bei einem Projektbeschluss im Mai 2020 sind folgende Termine vorgesehen:

- Einreichung Bauantrag	Juni	2020
- Baubeschluss, voraussichtlich	Juni	2021
- Baubeginn, voraussichtlich	Sommer	2021
- Fertigstellung, voraussichtlich	Ende	2022

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

9. Personal / Folgekosten

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen nach Anpassung des Energiekonzeptes Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 6.395.000 € brutto. In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 588.500 € brutto (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 120.000 € brutto und Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 € brutto.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	5.506.500 €
Abbruch des Bestandsgebäudes	120.000 €
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	588.500 €
<u>Einrichtung</u>	<u>180.000 €</u>
Gesamtkosten	6.395.000 €

Der Gesamtaufwand beträgt 6.395.000 € brutto. Planungsmittel in Höhe von 300.000 € sind im DHH 2018/19 finanziert. Weitere Planungs- und Baumittel in Höhe von 5.970.000 € sind im DHH 2020/21 finanziert. Die zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 125.000 € werden aus dem Projektbudget „Klimaneutrales Bauen“ gemäß der Vorlage „Weltklima in Not – Stuttgart handelt“ (GRDRs 975/2019 nach Beratung konsolidierte Fassung) bereitgestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Plangrundlagen (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Außenanlagen)

Anlage 2: energetisches Datenblatt

Anlage 3: Kostenblatt

Anlage 4: Baumbilanz

Anlage 5: Baubeschreibung

<Anlagen>