

Stuttgart, 12.05.2023

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder + Jugendtreff Asperger Straße 41 in Stuttgart-Stammheim - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	26.05.2023
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	13.06.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	30.06.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.07.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2023

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder mit Jugendtreff in der Asperger Straße 41 in Stuttgart-Stammheim

auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1) vom 12.12.2022

des Raumprogramms Tageseinrichtung (Anlage 2.1) vom 19.01.2021

des Raumprogramms Jugendtreff (Anlage 2.2) vom 08.11.2018

und der Vorplanung (Anlage 3) vom 12.12.2022
der Architekten Simon Freie Architekten BDA

mit dem Kostenstand 12/2022 in Höhe von brutto 8.110.000 EUR

zzgl. der Prognose für Baupreisentwicklung 1.014.000 EUR

daraus resultierenden **voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung** in Höhe von brutto **9.124.000 EUR**

wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten bei Fertigstellung enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 505.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 95.000 EUR und Ausstattungskosten in Höhe von 247.000 EUR.

2. Die voraussichtlichen Auszahlungen laut Kostenstand 12/2022 in Höhe von 8.110.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233241 – Kita Stammheim, Asperger Straße 41 A/B; Neubau und Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt, gedeckt.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leistungsphasen 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 45% der Bauleistungen wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Abbruch der Bestandsgebäude Asperger Straße 41 A und 41 B, 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

Aktuelle Situation

Auf dem Flurstück 2266/1 befinden sich aktuell zwei zweigeschossige Gebäude, Asperger Straße 41 A und 41 B. In dem Gebäude 41 A ist der Jugendtreff „Sieben Morgen“ untergebracht, Gebäude B wurde zur Flüchtlingsunterbringung genutzt. Die Gebäude sind mittlerweile in die Jahre gekommen, in schlechtem baulichen Zustand und genügen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Aus diesem Grund ist geplant, die bestehenden Gebäude abzureißen. Auf dem Flurstück wird ein zweigeschossiges Gebäude neu errichtet. Im Erdgeschoss wird eine 4-gruppige Tageseinrichtung für Kinder mit Außenspielbereich untergebracht und die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss werden dem Jugendtreff „Sieben Morgen“ zur Verfügung gestellt.

Die Räumlichkeiten der Tageseinrichtung werden nach dem Stuttgarter Einstein-Konzept umgesetzt. Die Räume sollen für Angebote des kindlichen Spielens, Forschens, kreativen Gestaltens und Werkens variabel einsetzbar sein. Dieser angestrebte Charakter soll nicht nur die Flexibilität des Hauses in Bezug auf sich verändernde pädagogische Anforderungen ermöglichen, sondern in Zukunft zu erwartende bauliche Nutzungsänderungen zulassen.

Die Räume des Jugendtreffs werden in enger Abstimmung mit der Stuttgarter Jugendhaus GmbH geplant, um eine sinnvolle und flexible Nutzung der Einrichtung zu ermöglichen.

Der geplante Neubau der 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder mit Jugendtreff befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kindertageseinrichtung und Jugendtreff Asperger Straße (Sta 121) (2020/005)“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB u. a. aufgrund des dringend notwendigen Bedarfs an Betreuungsplätzen sowie dem sanierungsbedürftigen Jugendtreff „Sieben Morgen“ aufgestellt wurde.

Die Vorplanung (Anlage 3) widerspricht in Teilbereichen dem genannten rechtskräftigen Bebauungsplan (insb. in Bezug auf die Dachflächengestaltung, Anlieferung, und Müllstandort im definierten pv1-Bereich sowie vorgesehene Stellplatzbereiche). Diese Abweichungen zum Bebauungsplan in Teilbereichen werden in der weiteren Planung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen genauer betrachtet und geklärt. Grünordnerische Belange werden mit der Vorplanung (Anlage 3) in Bezug auf das gesamte Baugrundstück dennoch in ähnlichem Umfang berücksichtigt.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Stammheim

Die Zahl der Kinder nördlich der Münchener / Kornwestheimer Straße ist heute ähnlich groß wie im Jahr 2000. Eine vergleichsweise große Anzahl der unter Dreijährigen weist darauf hin, dass die Kinderzahl auch in den kommenden Jahren hoch bleibt oder weiter zunimmt. Heute leben in dem Gebiet mehr 25- bis unter 40-jährige als vor zehn Jahren. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass auch in den kommenden Jahren viele Kinder geboren werden.

Durch die Neubebauung der Umnutzungsgebiete Freihofplatz, Ortsmitte, Endhaltestelle 15, Poppenweiler Straße und Asperger Straße entsteht Bedarf für insgesamt zwei weitere Betreuungsgruppen. Dieser kann über das derzeit bestehende Angebot nicht versorgt werden. Denn über das bereits bestehende Angebot hinaus werden in Stammheim zusätzliche Plätze - bis zu acht Kleinkindgruppen und mindestens eine Gruppe für Kinder im Alter von 3-6 Jahren - sowie Plätze in der Schulkindbetreuung benötigt. Aus diesem Grund ist im nördlichen Teil von Stammheim ein zusätzlicher Betreuungsstandort für vier Gruppen notwendig als Ergänzung zur in Planung befindlichen Kita am Freihofplatz.

Mit dem Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder in der Asperger Straße wird für den Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel gefährdet.

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, 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit insgesamt 15 Plätzen und 1 Gruppe für 3- bis 6-Jährige mit insgesamt 20 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

Außenanlagen

Die neuen Freianlagen sind entsprechend den Vorgaben aus der Gebäudeplanung entwickelt. Das zur Verfügung stehende Freiflächenangebot für die Tageseinrichtung reicht in der Fläche aus. Der Spielbereich für die 3- bis 6-jährigen Kinder sowie der U3-Bereich (voneinander abgetrennt) befinden sich westlich des Gebäudes. Die Freiflächen für den Jugendtreff befinden sich auf dem Dach des Erdgeschosses, in Form einer Dachterrasse mit verschiedenen Angeboten für die Jugendlichen auf den Außenflächen.

Der vorhandene Baumbestand kann nicht in die Planungen integriert werden. Vorwiegend handelt es sich um überalterte Nadelgehölze und durchgewachsene Sträucher. Zwei Säulenpappeln sowie eine größere Hainbuche sind die einzig wertvollen Bäume.

Eine Bestandserfassung der Bäume und Bewertung der Qualitäten, Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baumbilanzierung mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Die laut Bebauungsplan neu zu pflanzenden Bäume werden in der Freianlagenplanung berücksichtigt. Dabei sind u.a. Neupflanzungen von Säulenpappeln und schattenspendenden Bäumen geplant.

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 dem Dach des Obergeschosses ist der Bau einer Photovoltaikanlage in Kombination mit Begrünungen vorgesehen. Die Installation einer PV-Anlage an den südlich ausgerichteten Fassadenflächen wird geprüft. Die Kosten der Photovoltaikanlagen sind in den Gesamtkosten enthalten. Eine Fassadenbegrünung ist an den verbleibenden Sichtschutzwänden an der nördlichen Grenze geplant.

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

Interimsunterbringung

Es ist keine Interimsunterbringung erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von 9.124.000 EUR brutto. In den Kosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 505.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 95.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 247.000 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks)	7.263.000 EUR
Abbruch der Bestandsgebäude	95.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	505.000 EUR
<u>Ausstattung Fachamt</u>	<u>247.000 EUR</u>
Kostenstand 12/2022 brutto	8.110.000 EUR
<u>Prognose für Baupreisentwicklung</u>	<u>1.014.000 EUR</u>
Gesamtkosten bei Fertigstellung brutto	9.124.000 EUR

Für die Neubaumaßnahme stehen im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233246 – Kita Stammheim, Asperger Straße 41; Neubau und im Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung insgesamt 8.125.000 EUR zur Verfügung. Die voraussichtlichen Auszahlungen laut Kostenstand 12/2022 in Höhe von insgesamt 8.110.000 EUR werden im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt wie folgt gedeckt:

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt
Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung
KontenGr. 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
2023 und früher 150.000 EUR

Projekt 7.233246 – Kita Stammheim, Asperger Straße 41; Neubau,
Ausstattung Fachamt
Ausz.Gr. 78302 Erwerb bewegliches Anlagevermögen
2024 247.000 EUR

Bau
Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen
2023 und früher 5.170.000 EUR
2024 2.543.000 EUR

Seit der Anmeldung der Maßnahme zum Doppelhaushalt 2022/2023 sind keine weiteren Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken eingetreten. Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 1.014.000 EUR prognostiziert. Davon können 15.000 EUR im Projekt 7.233246 – Kita Stammheim, Asperger Straße 41; Neubau finanziert werden. Die restlichen 999.000 EUR werden in der Pauschale im Teilhaushalt 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Bei den dargestellten Gesamtkosten nach Fertigstellung wurde eine Baupreissteigerung in Höhe von 5% pro Jahr bis Mitte der Bauzeit berücksichtigt (prognostizierte Baupreissteigerung). Bis zur baulichen Realisierung im Jahr 2026 werden weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen eintreten. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten bei Fertigstellung enthalten. Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % der Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechender anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage erfolgen.

Gesamtkostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Termine

Bauantrag	Herbst 2023
Baubeschluss	Herbst 2024
Baubeginn	Ende 2024
Bauzeit	20 Monate
Fertigstellung	Sommer 2026

Folgelasten und Auswirkungen auf den Stellenplan

Folgelasten

Die Folgelasten können Sie der Anlage 5 entnehmen.

Die Auswirkungen auf den Stellenplan werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

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
5. Folgekostenberechnung

<Anlagen>