

Stuttgart, 15.03.2023

## Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Fasanenhofstraße 101 in Stuttgart-Möhringen - Vorprojektbeschluss -

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	17.03.2023
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	19.04.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.04.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.04.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	05.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.05.2023

### Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 5-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder Fasanenhofstraße 101 in Stuttgart-Möhringen

auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1) vom 10.08.2022

des Raumprogramms (Anlage 2) vom 26.08.2022

und der Vorplanung (Anlage 3)  
der Architekten D'Inka Scheible Hoffmann Lewald vom 25.10.2022

mit dem Kostenstand 11/2022 in Höhe von brutto 7.500.000 EUR  
zzgl. der Prognose für Baupreientwicklung 821.000 EUR

daraus resultierenden **voraussichtlichen**  
**Gesamtkosten bei Fertigstellung** in Höhe von brutto **8.321.000 EUR**  
wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 450.000 EUR (inklusive Nebenkosten), den Abbruch in Höhe von 165.000 EUR und die Ausstattung in Höhe von 163.000 EUR.

2. Die voraussichtlichen Auszahlungen mit Kostenstand 11/2022 in Höhe von 7.500.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233242 – Kita Möhringen, Fasanenhofstraße 101, Neubau, wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt, gedeckt.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Aufwendungen für den Umzug der Kita an. Der Aufwand in Höhe von 44.000 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. 45% der Bauleistungen wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt 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 Fasanenhofstraße 101 werden aktuell durch den städtischen Betriebsträger 4 Gruppen mit insgesamt ca. 70 Kindern im Alter von 0-6 Jahren im Ganztagesbetrieb 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 Kindertageseinrichtung. 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 zur Haushaltsanmeldung 2018/2019 durch das Hochbauamt mit dem Ergebnis geprüft, dass auf dem Flurstück 7421 eine 4-gruppige Tageseinrichtung für Kinder als Individualbau realisiert werden kann.

Für den kommenden Kitausbau entwickelt das Hochbauamt eine Typenbaukonzeption für Gebäude, die als 2-geschossige Holzbauten in unterschiedlichen Größen passend auf den verschiedenen Grundstücken angeordnet werden können. Die vorliegende Kita Fasanenhofstraße 101 und das Projekt Kita Memeler Straße 3 in S-Mühlhausen (GRDRs 560/2022) werden als Pilotprojekte dieser Typenbaukonzeption realisiert.

Im Auswahlverfahren zur Architektenbeauftragung zu dieser Typenkonzeption wurde festgestellt, dass eine weitere Gruppe im Neubau untergebracht und somit eine 5-gruppige Kita realisiert werden kann. Das Raumprogramm des Jugendamtes wurde entsprechend an das Grundstück und die aktuellen planungsrechtlichen Gegebenheiten angepasst.

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen liegt bei 42 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 44 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Möhringen bei rund 53 %.

Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 90 %. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 65 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 95 % liegen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 74 %.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Fasanenhofstraße 101 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. 80 Kinder in 5 Gruppen, davon 3 Gruppen für 3- bis 6-Jährige mit insgesamt ca. 60 Plätzen und 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

## **Außenanlagen**

Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und wird soweit möglich erhalten. Eine Bestandserfassung der Bäume und Bewertung der Qualitäten Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baubilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt. Zusätzlich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten beauftragt. Der Hauptspielbereich für die 3- bis 6-jährigen Kinder sowie der U3-Bereich (voneinander abgetrennt) befinden sich nördlich des Gebäudes (wegen der Lärmthematik durch die südl. angrenzende Autobahn A8).

## **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 ist der Bau einer Photovoltaikanlage in Kombination mit Begrünungen vorgesehen. Die Kosten der Photovoltaikanlagen sind in den Gesamtkosten enthalten. Eine Fassadenbegrünung ist geplant, so dass die geforderten 30% Begrünung der Gebäudehülle erreicht werden.

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.

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan weist auf dem Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche aus, daher kann es nur für den Gemeinbedarf, z.B. eine Kita genutzt werden. Des Weiteren lassen die Vorgaben aus dem Bebauungsplan kein weiteres Geschoss zu. Die geplante Tageseinrichtung für Kinder lastet die Bebauung auf dem Grundstück völlig aus und lässt keine weitere Bebauung zu.

## Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Fasanenhofstraße 101 muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Das Gebäude Schneewittchenweg 25 in S-Möhringen steht als Interimsunterbringung grundsätzlich zur Verfügung. Das Jugendamt prüft im weiteren Projektverlauf ob die Kinder auch alternativ auf umliegende Einrichtungen verteilt werden können.

## Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von 8.321.000 EUR brutto. In den Kosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 450.000 EUR (inklusive Nebenkosten), den Abbruch in Höhe von 165.000 EUR und die Ausstattung in Höhe von 163.000 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks)	brutto	6.722.000 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	brutto	165.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	brutto	450.000 EUR
Ausstattung	brutto	163.000 EUR
<hr/>		
Kostenstand 11/2022 brutto		7.500.000 EUR
<u>zzgl. Prognose für Baupreientwicklung</u>		<u>821.000 EUR</u>

voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung brutto 8.321.000 EUR

Für die voraussichtlichen Auszahlungen mit Kostenstand 11/2022 stehen im Teilhaushalt 230-Liegenschaftsamt für die Maßnahme Mittel in Höhe von insgesamt 7.756.000 EUR zu Verfügung:

Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt  
Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung  
KontenGr. 42510 - Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen  
2022 und früher 30.000 EUR

Projekt 7.233242 - Kita Möhringen, Fasanenhofstraße 101, Neubau  
Ausstatt. Fachamt  
Ausz.Gr. 78302 Erwerb bewegliches Anlagevermögen  
2024 88.000 EUR  
2025 75.000 EUR

## Bau

Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen

2023 und früher 3.620.000 EUR

2024 3.630.000 EUR

2025 313.000 EUR

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 821.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klimaneutrales Bauen) berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Bei den dargestellten Gesamtkosten wurde eine Baupreissteigerung in Höhe von 5% pro Jahr bis Mitte der Bauzeit (hier: 2,75 Jahre) 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.

Die Aufwendungen für den Umzug in Höhe von insgesamt 44.000 EUR und das Ausweichquartier sind im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung veranschlagt.

## Termine

Bauantrag	Sommer 2023
Baubeschluss	Herbst 2024
Baubeginn	Herbst 2024
Bauzeit	18-20 Monate
Fertigstellung	Frühjahr 2026

## Auswirkungen auf den Stellenplan

Die Auswirkungen auf den Stellenplan werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

## Folgelasten

Für die Folgelastenberechnung wird auf Anlage 5 verwiesen.

**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. Folgelastenermittlung

<Anlagen>