Stuttgart, 31.05.2022

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Nobileweg 18, in Stuttgart-Stammheim - Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	03.06.2022
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	05.07.2022
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	22.07.2022

Beschlussantrag

- 1) Dem Abbruch der 2-gruppigen und Neubau einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder im Nobileweg 18 in Stuttgart-Stammheim auf Basis des Raumprogramms (Anlage 1) und der Voruntersuchung (Anlage 2) wird zugestimmt.
- 2) Für das Bauvorhaben entstehen nach einer ersten Grobkostenannahme des Hochbauamtes (Stand: August 2021) voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von 5.386.000 EUR (inkl. Abbruch Bestandsgebäude, Neubau inkl. Außenanlagen und Ausstattung).
- 3) Die Verwaltung wird mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens (Auswahlverfahren für die Planungsleistungen Architektur) ermächtigt. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, im Anschluss an das VgV-Verfahren die Vergabe der Planungsaufträge sowie der Weiterplanung der Maßnahme bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) durchzuführen.
- 4) Die Aufwendungen für die Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 gemäß Beschlussziffer 3 von insgesamt 400.000 EUR, davon 150.000 EUR im Haushaltsjahr 2022 und 250.000 EUR im Haushaltsjahr 2023, werden aus der Planungsmittelpauschale für Kindertageseinrichtungen im Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert. Die restlichen

Umsetzungsmittel werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt und zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

Begründung

Aktuelle Situation

Auf dem Grundstück ist aktuell in einem 1-geschossigen Bestandsgebäude eine städtische Tageseinrichtung für Kinder mit 45 Plätzen im Alter von 1-6 Jahren untergebracht. Das Gebäude aus dem Jahr 1988 ist in schlechtem baulichen Zustand und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine kindgerechte Betreuung sowie flexible Nutzung. Deswegen soll dieses Gebäude abgebrochen werden.

Es soll eine neue 3-gruppige Tageseinrichtung für Kinder von 0-6 Jahren entstehen. Neben den eigentlichen Gruppenräumen sind Schlaf- und Personalräume vorgesehen, ebenso Sanitärbereiche mit verschiedenen Anforderungen und eine Küche (Aufbereitungsküche) zur Versorgung im Ganztagesbetrieb.

Das Gebäude wird 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.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Stammheim

Die Kita wird mit einem Raumprogramm für 3 Gruppen für insgesamt 50 Kinder (10 Kinder von 0-3 und 40 Kinder von 3-6) hinterlegt. Für jedes Kind wird ausreichend Außenspielfläche eingeplant. Im weiteren Planungsverlauf wird geprüft, ob die Realisierung einer 4-gruppigen Einrichtung möglich ist. Gegebenenfalls wird darüber dann im Projektbeschluss berichtet.

Im Bezirk Stammheim liegt der erwartete Versorgungsgrad für die 0- bis 3-Jährigen unter Berücksichtigung der noch in Umsetzung befindlichen beschlossenen Plätze bei 49%, der Versorgungsgrad für die 3- 6-Jährigen bei sehr guten 107%. (Stand 2020)

Es stehen bereits jetzt 40 weitere Wohneinheiten im Zuge von Einzelnachverdichtungen fest (genehmigt) und weitere ca. 120 Vorhaben zeichnen sich ab. Deshalb sollte die Chance zu Abriss / Neubau mit Platzgewinn genutzt werden, um den erwartbaren Familien, die zuziehen werden, ebenfalls einen Betreuungsplatz bieten zu können.

Umsetzung des Raumprogramms

Die flächenmäßige Unterbringung des geforderten Raumprogramms ist an dieser Stelle nach einer ersten Überprüfung (siehe Anlage 2) planungsrechtlich und gestalterisch als 2-geschossiger Neubau mit ausreichenden Spielflächen möglich. Die Planung der 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder erfolgt auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1986. Das betreffende Grundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet. Kindertagesstätten sind dort als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Allgemein

Die Tageseinrichtung für Kinder wird gemäß städtischer Vorgaben in Holzbau- bzw. Holzhybridbauweise erstellt. Der Einsatz von ökologischen Baustoffen und Recycling-Beton wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Eine Begrünung von 30 % der Gebäudehülle in Kombination mit der größtmöglichen PV-Anlage wird entsprechend der städtischen Energierichtlinie GRDRs 1493/2019 (in der Fassung vom 20.05.2020) in der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Gebäude wird barrierefrei.

Die entsprechenden Fahrrad- und PKW-Stellplätze werden eingeplant.

Außenanlagen

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 Baumbilanz mit der Projektbeschlussvorlage dargestellt.

Energiekonzept

Der Neubau ist klimaneutral geplant mit dem Ziel, den Plusenergiestandard zu erreichen. Der Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 35% sowie hinsichtlich der thermischen Gebäudehülle um mindestens 30%. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden, Nachtlüftung) vorgesehen.

Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet und die Beleuchtung gemäß der Energierichtlinie geplant. Auf den Dächern und den technisch sinnvollen Fassaden ist der Bau von Photovoltaikanlagen vorgesehen. Das detaillierte energetische Konzept einschließlich der Wärmeversorgung ist im weiteren Planungsverlauf zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Das energetische Datenblatt wird zum Projektbeschluss vorgelegt.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Nobileweg 18 muss während der Bauzeit ausgelagert werden. Die Interimsunterbringung wird im weiteren Planungsprozess geklärt und im Projektbeschluss thematisiert.

Rahmenterminplan

Folgende Termine sind derzeit vorgesehen:

Planungsbeginn nach VgV	Mitte 2023
voraussichtl. Baubeginn	Mitte 2025
voraussichtl. Fertigstellung	Ende 2026

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

Finanzielle Auswirkungen

Nach einer groben Kostenannahme des Hochbauamtes (Stand: August 2021) entstehen für den Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 5.386.000 EUR (Abbruch Bestandsgebäude und Neubau inkl. Außenanlagen und)

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Abbruch, Nebenkosten)	4.888.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	357.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>141.000 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	5.386.000 EUR

Die Aufwendungen für die Planungsleistungen (siehe Beschlussziffer 3) von insgesamt 500.000 EUR (davon 150.000 EUR im Haushaltsjahr 2022 und 250.000 EUR im Haushaltsjahr 2023) werden aus der Planungsmittelpauschale für Kindertageseinrichtungen im Teilergebnishaushalt 230 Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert. Die restlichen Umsetzungsmittel werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt und zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

Da es sich um einen Ersatzbau handelt, wird eine Finanzierung aus den Mitteln für klimaneutrale Sanierungen im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.239365 Pauschale für klimaneutrale Sanierung geprüft.

Die Mittel wurden freigegeben.

Die Bewirtschaftung der Mittel erfolgt bis zur Genehmigung des Haushalts durch das Regierungspräsidium gemäß den Vorgaben zur vorläufigen Haushaltsführung

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. Raumprogramm
2. Voruntersuchung

<Anlagen>