

Stuttgart, 08.02.2022

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Kleine Gasse 10 in Stuttgart-Obertürkheim - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	11.02.2022
Bezirksbeirat Obertürkheim	Beratung	öffentlich	09.03.2022
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 Kleine Gasse 10 in Stuttgart-Obertürkheim auf Grundlage des Raumprogramms (Anlage 1) und der Vorplanung (Anlage 2) der Schaugg Architekten sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 3) vom 20. Januar 2022 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 3.590.000 EUR wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 248.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 110.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 85.000 EUR.

2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3.590.000 EUR. Für die Maßnahmen stehen Mittel in Höhe von 3.046.000 EUR stehen im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233237 - Kita Obertürkheim, Kleine Gasse 10, Neubau zur Verfügung. Die weiteren Mehrkosten in Höhe von insgesamt 544.000 EUR werden wie im Abschnitt Finanzielle Auswirkungen dargestellt finanziert.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen Kosten für den Interimsbetrieb der Kita an (Umzugskosten). Der Aufwand in Höhe von 20.000 EUR ist im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung,

Kostengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zentral veranschlagt.

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 Kleine Gasse 10, 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

Allgemeines

Im Bestandsgebäude Kleine Gasse 10 wird durch den städtischen Betriebs-träger derzeit eine Gruppe mit ca. 19 Plätzen im Alter von 2-6 Jahren untergebracht und in verlängerten Öffnungszeiten ohne Mittagessen 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 im Rahmen einer Grundstücksuntersuchung im Zuge der Haushaltsanmeldung 2018/2019 bereits durch das Hochbauamt geprüft. Mit dem Ergebnis, dass maximal eine 3-gruppige Tageseinrichtung für Kinder individuell geplant und realisiert werden kann. Das Jugendamt plant den Betrieb der bisherigen 1-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder im Nachbargebäude Trollinger Straße 11 zukünftig in den Neubau zu integrieren.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Obertürkheim:

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart – Obertürkheim liegt bei 30 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 34 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Obertürkheim bei rund 47 %.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 93 %. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 59 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, bei ca. 97 % liegen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 63 % bis 70 %.

Mit dem Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder Kleine Gasse 10 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.

Baubeschreibung:

Städtebauliche Einbindung

Das städtische Grundstück befindet sich im Ortsteil Uhlbach am Fuße des Rotenbergs. Der Weinort Uhlbach ist geprägt durch eine gewachsene dörfliche Struktur aus größtenteils freistehenden und mit Satteldächern gedeckten Einzelgebäuden. Im Dorfzentrum liegen die markante Andreaskirche, die Alte Kelter und das Rathaus, ein historischer Fachwerkbau. Von dort wird über die „Kleine Gasse“, eine enge und leicht ansteigende Dorfstraße, das Grundstück erreicht.

Die 3-gruppige Einrichtung ist als zweigeschossiger Baukörper mit Dachgeschoss geplant. Er ist gegliedert in zwei längliche, mit Satteldächern gedeckte Baukörper, die einander durchdringen. Alle vier Ansichten treten über eine wohlproportionierte Giebelfassade in Erscheinung. Der straßenseitige Giebel betont den darunterliegenden Haupteingang und erlaubt erste Einblicke in die neue Einrichtung. Durch die gewählte Baukörper- und Dachform werden ortsbildtypische Merkmale aufgegriffen, der Neubau fügt sich gut in die gewachsene Umgebungsbebauung ein.

Entlang der kleinen Gasse und im nördlichen Grundstücksbereich werden die erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze, sowie der Müllstandort geplant. Eine Stützmauer im Südosten nimmt den Niveausprung der leicht ansteigenden Straße auf. Im geschützt liegenden Grundstücksbereich befindet sich der große Spielbereich, in dem ein bestehender groß gewachsener und erhaltenswerter Baum das Zentrum bildet. Die Außenflächen zum benachbarten Kindergarten verbleiben als Grünfläche für das freie Spiel und der Ausstattung von Spielgeräten.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Gebiet der Baustaffel. Für einzelne planungsrechtliche Voraussetzungen sind zur Genehmigung Befreiungen erforderlich. Dies betrifft die Gebäudetiefe sowie die Stockwerkzahl des Hintergebäudes. Vorabstimmungen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und dem Baurechtsamt haben bereits stattgefunden.

Energiekonzept

Dem Neubauvorhaben liegt als energetischer Standard die Klimaneutralität zugrunde, mit dem Ziel, den Plusenergiestandard zu erreichen. Es werden die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 eingehalten.

Die Dachflächen des Steildaches werden mit einer größtmöglichen Photovoltaikanlage ausgestattet. Die detaillierte Umsetzung wird im weiteren Planungsverlauf abgestimmt. Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten enthalten.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (Außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung, Nachtlüftung, passive Kühlung über Wärmepumpe) eingerichtet. Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet. Die Beleuchtung wird gemäß der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart geplant.

Das detaillierte energetische Konzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung wird in der weiteren Planung konkretisiert und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt."

Gebäudestruktur und Organisation

Unmittelbar an der Kleinen Gasse liegt der Haupteingang. Über einen Windfang mit Stellflächen für die Kinderwagen, wird das Foyer erreicht. Erste Blicke in den Garten ermöglichen dem Besucher eine leichte Orientierung. Vom zentralen Verteiler werden in zwei Gebäudeflügeln die erdgeschossigen Nutzungen erreicht. Der Gruppen- und Schlafräum der Krippenkinder im gartenseitigen Flügel, die Küche mit Nebenräumen und das Leitungszimmer im straßenseitigen Flügel.

Im Obergeschoss befinden sich die Räume der älteren Kinder mit insgesamt 3 Gruppenräumen ähnlicher Größe. Ein Ruheraum und ein Sanitärraum, sowie die Garderobe ergänzen das Raumprogramm. Im Dachgeschoss befindet sich der Mehrzweckraum mit Ausdehnung bis zum Dachspitz. Die Raumhöhe schafft Volumen und ermöglicht eine vielfältige Nutzung. Ein weiterer flexibler Gruppenraum, der als Kreativraum genutzt werden kann, liegt wiederum mit Blick zur Kleinen Gasse. Das Elternsprechzimmer und der Personalraum mit Teeküche liegen ungestört im Gebäudeflügel an der kleinen Gasse mit Ausblick zum Ortskern.

Der Neubau ist im straßenbegleitenden Gebäudeteil unterkellert. Dort befinden sich ein Technikraum, Material- und Vorratslager, ein Putz- und Waschräum, sowie die Umkleide und das WC für das Küchenpersonal.

Alle Geschosse werden über eine kompakte Treppenanlage vertikal erschlossen. Im Erdgeschoss ist der direkte Ausgang ins Freie möglich. Eine außenliegende Fluchttreppe schafft den zweiten baulichen Rettungsweg aus dem Dach- und Obergeschoss. Für die barrierefreie Erreichbarkeit aller Räume sorgt ein Aufzug der alle Geschosse erschließt.

Baukonstruktion und Material

Das Kellergeschoss und das Treppenhaus mit Aufzug sind in Stahlbetonbauweise geplant. Die aufgehende Konstruktion aus tragenden Wänden und Decken, sowie die Dachkonstruktion werden in Holzbauweise ausgeführt. Äußere Fluchttreppen sind als Stahlkonstruktion geplant.

Auf den Satteldächern ist eine eingepasste und größtmögliche Photovoltaikfläche vorgesehen. Geschlossene Flächen der Gebäudehülle werden als hinterlüftete Konstruktion mit einer Holzverschalung oder Faserzementplatten bekleidet. Fassadenbegrünung wird insbesondere an den Giebeln vorgesehen. Der Begrünungsanteil der Fassade beträgt damit 30 %.

Transparente Fassadenflächen sind mit einer Dreifachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz geplant.

Im Gebäudeinnern sind robuste Materialien und Oberflächen geplant, die ein einheitliches Erscheinungsbild unterstreichen. Böden werden mit Linoleum belegt, in den Sanitärbereichen und Küchen werden die Oberflächen gefliest. Decken werden schallabsorbierend ausgeführt, in Bereichen mit erhöhten Anforderungen auch die Wände.

Das Gebäude ist barrierefrei.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 15 Fahrradstellplätze realisiert (5 pro Gruppe). Es sind 2 PKW-Stellplätze baurechtlich notwendig, 1 davon barrierefrei. Um die Kleine Gasse nicht zu blockieren ist des Weiteren 1 Stellplatz für die Anlieferung vorgesehen.

Außenanlagen

Die neuen Freianlagen sind noch nicht im Detail geplant. Das zur Verfügung stehende Freiflächenangebot reicht aus. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und wird erhalten.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Kleine Gasse 10 muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Das Gebäude der Tageseinrichtung Trollinger Straße 11 wurde hierfür vorgehalten. Während der Bauzeit werden die Gruppen aus der Kleinen Gasse und der Trollinger Straße gemeinsam dort betreut. Nach Fertigstellung des Neubaus plant das Jugendamt beide Gruppen und die neugeschaffene Kleinkindgruppe im Neubau unterzubringen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich brutto 3.590.000 EUR (einschließlich aktivierungsfähiger Eigenleistungen). In den Kosten ent-

halten sind die Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 248.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 110.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 85.000 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	3.015.000 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	110.000 EUR
Photovoltaikanlage (inkl. Nebenkosten)	132.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)	248.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>85.000 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	3.590.000 EUR

Im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt stehen beim Projekt 7.233237 Kita Ober-türkheim, Kleine Gasse 10; Neubau Mittel in Höhe von insgesamt 3.046.000 EUR zur Verfügung.

Die Mehrkosten für die Realisierung eines Plusenergiestandards und klimaschützender Maßnahmen (GRDrs 975/2019 „Weltklima in Not“) in Höhe von 414.000 EUR EUR werden aus den Mitteln für klimaneutrales Bauen im Teilfinanzhaushalt 900 – Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965 Pauschale für klimaneutrales Bauen im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt umgesetzt. Die weiteren Mittel für den erhöhten Gründungsaufwand in Höhe von 130.000 EUR werden aus vorhandener Liquidität infolge des im Jahr 2021 zu erwartenden Finanzierungsmittelüberschusses gedeckt.

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 544.000 EUR begründen sich wie folgt:

- a) **Plusenergiestandard und Klimagerechtes Bauen**, 307.000 EUR - Gemäß der Beschlussvorlage GRDrs 975/2019 „Weltklima in Not“ und klimaschützender Maßnahmen wird für die Planung des Neubaus ein höherer Energiestandard zugrunde gelegt als im Doppelhaushalt 2018/2019 finanziert. Für die Realisierung dieser Auflage sind zusätzliche Auszahlungen (inkl. Nebenkosten) in der Technik und Konstruktion notwendig.
- b) **Erhöhter Gründungsaufwand**, 130.000 EUR - Durch die vorhandenen Auffüllungen muss eine Tiefergründung bis in tragfähige Schichten durchgeführt werden.
- c) **Holzbauweise**, 107.000 EUR - ergibt sich aufgrund der Ausführung als Holzbau anstelle des für den Doppelhaushalt 2018/2019 budgetierten Massivbaus.

Einsparpotenziale wurden intensiv untersucht und das Gebäude hinsichtlich Volumen und Ausführungsstandard untersucht. Es sind keine weiteren Einsparungen möglich.

Baupreissteigerungen sind nicht berücksichtigt und werden zum Baubeschluss dargestellt.

Die Kosten der Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten 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.

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Termine

Bauantrag	Frühjahr 2022
Baubeschluss	Frühjahr 2023
Baubeginn	Sommer 2023
Bauzeit	20 Monate
Fertigstellung	Ende 2024

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

Personal

Der Personalbedarf wird in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Folgelasten

Einmalige Kosten		Laufenden Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.590.000 EUR	Laufende Aufwendungen	269.502 EUR
Objektbezogene Einnahmen	0 EUR	Laufende Erträge	17.880 EUR
Von der Stadt zu tragen	3.590.000 EUR	Folgelasten	251.622 EUR
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan			
Veranschlagt	3.590.000 EUR	noch zu veranschlagen	0 EUR

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag 58/2015

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag 58/2015

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Plangrundlagen
3. Kostenermittlung

