

Stuttgart, 07.05.2021

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45 in Stuttgart-Wangen

- Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Wangen	Einbringung	nicht öffentlich	11.05.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	17.05.2021
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	18.05.2021
	Beschlussfassung	öffentlich	25.06.2021

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer nun 6-gruppigen, 3-geschossigen Tageseinrichtung für Kinder in der Geislinger Straße 45 in Stuttgart-Wangen (statt wie bisher geplant 4 Gruppen, 2-geschossig) auf Grundlage des Raumprogramms (Anlage 2), der Entwurfsplanung (Anlage 3) der Arge JUDARCHITEKTUR BDA und Meyer Architekten sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung (Anlage 4) vom 17. März 2021 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 7.830.000 EUR brutto wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten enthalten sind die anteiligen Erneuerungskosten der Technikzentrale für die benachbarte Einrichtung Ebersbacher Straße 6 in Höhe von 50.000 EUR, die Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen beider Einrichtungen in Höhe von 360.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 115.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 EUR.

2. Die Gesamtkosten betragen 7.830.000 EUR. Hiervon sind Mittel in Höhe von 3.935.500 EUR für eine 4-gruppige Tageseinrichtung für Kinder im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233236 - Kita Wangen, Geislinger Straße 45, Neubau, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von Anlagevermögen, 7871 – Hochbaumaßnahmen und 7873 – Sonstige Baumaßnahmen finanziert. Die Gesamtkosten sowie der bisher errechnete Mehrbedarf in Höhe von 3.894.500 EUR und der jährliche Mittelabfluss werden nochmals geprüft und bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum Doppelhaushalt 2022/23 entsprechend berücksichtigt.

3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für den Interimbetrieb der Kita an (Erstellung eines Heizprovisoriums für das Nachbargebäude Kita Ebersbacher Straße 6). Der Aufwand bis maximal 630.000 EUR wird im Haushaltsjahr 2021 im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 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. 60 % der Bauleistungen wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird entsprechend dem Vorprojektbeschluss GRDRs 801/2019 ermächtigt, die Erstellung eines Heizprovisoriums zur Versorgung der weiter betriebenen Einrichtung Ebersbacher Straße 6 während der Bauzeit, den Abbruch des Bestandsgebäudes Geislinger Straße 45, 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.

Kurzfassung der Begründung

Das Bestandsgebäude Geislinger Straße 45 muss wegen erheblicher bautechnischer Mängel und fehlender räumlicher Möglichkeiten zur Umsetzung aktueller pädagogischer Standards durch einen Neubau ersetzt werden.

Organisatorisch wird dieser Neubau zur benachbarten Tageseinrichtung für Kinder Ebersbacher Straße 6 gehören. Da die dort vorhandene Aufbereitungsküche ursprünglich als Stützpunktküche für die Versorgung mehrerer Einrichtungen konzipiert wurde, ist sie ausreichend groß um zusätzliche Gruppen zu versorgen. Im Zuge der Maßnahme sollen die Küche und die Nebenräume der Hauswirtschaft im Bestand überprüft und an aktuelle Standards angepasst werden.

Die Technikzentrale beider Einrichtungen befindet sich aktuell im Untergeschoss des abzubrechenden Bestandsgebäudes und muss daher ebenfalls neu aufgebaut werden. Ein ursprünglich angedachter Erhalt dieses Bereichs musste verworfen werden, da die Aufnahme der zukünftig erforderlichen Haustechnik hier nicht möglich ist.

Die weitere Baubeschreibung ist in Anlage 1 dargestellt.

Die derzeitige Versorgung mit Kleinkindplätzen für Kinder unter 3 Jahre im Stadtbezirk Stuttgart-Wangen liegt bei 30 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen, dazu gehört auch der Neubau der Geislinger Straße 45 sowie der Neubau einer Kita in der Jägerhalde 83, steigt der statistische Versorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, auf ca. 36 % bis 42 %. Der Versorgungsrichtwert im Kleinkindbereich liegt für Wangen bei rund 43 %.

Im Bereich der 3-6-jährigen Kinder liegt die statistische Versorgungsquote bei insgesamt 98 %. Die Ganztagesversorgungsquote liegt bei 48 %. Nach Umsetzung der beschlossenen, aber noch nicht realisierten Maßnahmen sowie der zusätzlichen zwei Gruppen für 3- bis 6-Jährige in der Geislinger Straße 45 wird der statistische Gesamtversorgungsgrad, je nach Entwicklung der Kinderzahlen, ca. 100 % erreichen. Der Ganztagesversorgungsgrad steigt auf ca. 60 % bis 65 %.

Der sechsheftige Ausbau der städtischen Tageseinrichtung für Kinder in der Geislinger Straße 45 ist für den Stadtbezirk unbedingt erforderlich, um ein bedarfsgerechtes Angebot in der Kindertagesbetreuung zu realisieren. Ohne die vorgesehenen Plätze würde das Versorgungsziel gefährdet.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 95 Kinder in 6 Gruppen, davon 3 Gruppen für 3- bis 6-Jährige mit insgesamt ca. 60 Plätzen, 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen sowie 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit ca. 20 Plätzen untergebracht werden. Die Einrichtung wird nach dem Raumprogramm des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

1. Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss GR Drs. 801/2019 „Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45 in Stuttgart-Wangen“ wurde gefasst am

18.02.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

19.02.2020 im Verwaltungsausschuss und am

21.02.2020 im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

Die Maßnahme wurde am 17.02.2020 im Bezirksbeirat Wangen vorgestellt.

Im Rahmen der Beschlüsse wurde auf Anfrage aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik gemäß Niederschrift Nr. 60 / TOP 10 zur GR Drs 801/2019 vom 18.02.2020 der folgende Prüfauftrag gegeben:

Überprüfung der Planung auf mögliche Erweiterung um ein drittes Geschoss.

2. Ergebnis Prüfauftrag

Die Überprüfung der baurechtlich maximal zulässigen Grundstücksausnutzung ergab zunächst die Möglichkeit einer Aufstockung der bisherigen Planung um ein Geschoss auf dann drei Geschosse (vorher zwei Geschosse). In der Folge musste das Brandschutzkonzept des bisher 2-geschossigen Entwurfs auf die mögliche Nutzungsintensivierung angepasst werden. Die vorgesehene nachhaltige Holzkonstruktion und die beabsichtigte Dreigeschossigkeit stellten hierbei die Eckpunkte dar in der intensiven und letztlich erfolgreichen Abstimmung der Kitaplanung mit Branddirektion und Baurechtsamt. Eine Erweiterung der Planung um ein drittes Geschoss ist somit möglich.

Aus wirtschaftlichen wie auch betriebstechnischen Gründen wurde eine zeitlich versetzte, nachträgliche Aufstockung verworfen. Die Belegung des zusätzlichen Stockwerks mit weiteren, funktional nicht direkt mit der Kita verbundenen Nutzungen (z. B. Wohnungen) verbietet sich aus baurechtlichen Gründen. Eine Nutzungsverlagerung aus dem Bestandsgebäude in den Neubau ist baurechtlich nur möglich, wenn die hierdurch freiwerdenden Flächen ihre Kitanutzung beibehalten.

Da das Jugendamt nach Überprüfung der aktuellen Versorgungszahlen Bedarf auch für einen 6-gruppigen Neubau unter Beibehaltung der Altbaunutzung in der Ebersbacher Straße 6 sieht (vorher Neubau für 4 Gruppen), soll der Neubau des Gebäudes Geislinger Straße 45 nun als 3-geschossige Kitaeinrichtung für sechs Gruppen erfolgen, das Bestandsgebäude bleibt hierbei unverändert.

3. Außenanlagen

Das zur Verfügung stehende Freiflächenangebot entspricht auch bei einem Neubau für sechs Gruppen noch den erforderlichen Standards. Die Freianlagen sind noch nicht im Detail geplant. Der vorhandene Baumbestand wird in die Planungen integriert und wird soweit möglich erhalten. Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baubilanz mit der Baubeschlussvorlage dargestellt.

4. Energiekonzept

Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung und der Beleuchtung ändert sich durch die 3-geschossige Ausführung nicht. Wie bereits in der Beschlussvorlage zum Vorprojektbeschluss GRDRs 801/2019 vorgestellt und beschlossen, können wegen der technischen Funktionseinheit mit dem unsanierten Altbau Ebersbacher Straße 6 nur die damals gültigen städtischen Vorgaben des Energieerlasses in Verbindung mit GRDRs 165/2010 eingehalten werden. Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% sowie der thermischen Gebäudehülle um mindestens 20 %.

Die aktuell gültigen städtischen Anforderungen, Neubauten im Plusenergiestandard und klimaneutral zu errichten (GRDRs 1493/2019), kann aufgrund der gegebenen erschwerten Rahmenbedingungen, den Neubau an die Heizzentrale des unsanierten Nachbargebäudes anzuschließen, nicht eingehalten werden. Bezogen auf die aktuell gültigen Anforderungen wird der Neubau die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 8. August 2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf ohne Einrechnung der PV-Anlage um ca. 24% unterschreiten. Die PV-Anlage wird im weiteren Planungsverlauf bei den Berechnungen berücksichtigt und der genaue Wert der Unterschreitung im Baubeschluss angegeben. Hinsichtlich der thermischen Gebäudehülle unterschreitet der Neubau das Gebäudeenergiegesetz um 35 – 52 % und erfüllt somit die städtischen Anforderungen.

Die Wärmeerzeugung für den Neubau erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauftemperatur) von $T_V=35^\circ\text{C}$ / $T_R=30^\circ\text{C}$ geplant. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale elektrische Durchlauferhitzer vorgesehen. Der Gebäuderkern erhält eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmzahl > 75 %). Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden des Neubaus, Nachtlüftung) eingerichtet. Da im Neubau wie schon bisher auch die Technikzentrale für den Altbau Ebersbacher Straße 6 untergebracht werden muss, wird auch die für diesen Gebäudeteil notwendige Heizung erneuert. Wegen der baulichen Randbedingungen des unsanierten, aus den 80er-Jahren stammenden Altbaus ist eine Beheizung nur mit einem Gas-Brennwertkessel möglich, der gleichzeitig die Spitzenlastdeckung der Luft-Wasser-Wärmepumpe übernimmt.

Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung und der Beleuchtung ist mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Eine größtmögliche Photovoltaikanlage ist vorgesehen. Die detaillierte Umsetzung und Finanzierung werden im weiteren Planungsverlauf abgestimmt und im Baubeschluss dargestellt.

5. Interimsunterbringung

Die Standortsuche nach einem Ausweichquartier erbrachte kein befriedigendes Ergebnis. Der städtische Träger wird die zu versorgenden Kinder aus der Geislinger Str. 45 in den umliegenden städtischen Einrichtungen unterbringen.

Zur Aufrechterhaltung des Kitabetriebs in der Einrichtung Ebersbacher Straße 6 ist die Einrichtung eines Heizprovisoriums während der Bauzeit erforderlich.

6. Termine

Baugenehmigung	Frühjahr 2022
Baubeschluss	Sommer 2022
Baubeginn	Herbst 2022
Fertigstellung	Anfang 2024

7. Personal/Folgelasten

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich brutto 7.640.000 EUR. In den Kosten enthalten sind die anteiligen Erneuerungskosten der Technikzentrale für die benachbarte Einrichtung Ebersbacher Straße 6 in Höhe von 50.000 EUR, die Kosten für die Erneuerung der Außenanlagen beider Einrichtungen in Höhe von 360.000 EUR (inklusive Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 115.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 180.000 EUR.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	7.125.000 EUR
Kostenanteil Erneuerung Technikzentrale Ebersbacher Str. 6	50.000 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	115.000 EUR
Außenanlagen (inklusive Nebenkosten)	360.000 EUR
<u>Einrichtung</u>	<u>180.000 EUR</u>
Gesamtkosten brutto	7.830.000 EUR

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Die Gesamtkosten betragen 7.830.000 EUR. Hiervon wurden Mittel in Höhe von 3.935.500 EUR im Doppelhaushalt 2018/19 für eine 4-gruppige Tageseinrichtung für Kinder im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233236 – Kita Wangen, Geislinger Straße 45, Neubau, Ausz.Gr. 78302 – Erwerb von Anlagevermögen, 7871 – Hochbaumaßnahmen und 7873 – Sonstige Baumaßnahmen bereitgestellt. Die Maßnahme wird zum Doppelhaushaltsplan 2022/23 im Hinblick auf deren Umfang, mögliche Einsparpotentiale und den jährlichen Mehrbedarf überprüft. Der entsprechend begründete

Mehrbedarf in Höhe von bis zu 3.894.500 EUR wird zum Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet.

Gegenüber dem im Vorprojektbeschluss der 4-gruppigen Einrichtung beschlossenen Kostenrahmen i. H. v. 4.890.000 EUR begründen sich die zusätzlichen Kosten in Höhe von 2.940.000 EUR wie folgt:

- Baupreissteigerung ca. 170.000 EUR (laut Statistischem Landesamt) ca. 140.000 EUR
- Zusätzliche Brandschutzauflagen ca. 80.000 EUR
- Glasfaseranschluss ca. 60.000 EUR
- Realisierung von drei statt zwei Geschossen und Vergrößerung des Raumprogramms von 4 Gruppen auf 6 Gruppen einschließlich hierfür vergrößertem Technikbereich Steigerung um ca. 2.660.000 EUR

Kostenansätze jeweils brutto und einschließlich Nebenkosten.

Von den im Vorprojektbeschluss (GRDRs 801/2019) geschätzten zusätzlichen Maßnahmen für den Interimsbetrieb der Kita (Baukosten, Anmietung, Umzug, Heizprovisorium Ebersbacher Str. 6) ist zwischenzeitlich nur das Heizprovisorium Ebersbacher Str. 6 erforderlich. Die tatsächlich benötigten Aufwendungen werden zum Baubeschluss dargestellt. Zur Deckung stehen Mittel in Höhe von 630.000 EUR brutto im Haushaltsjahr 2021 im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zur Verfügung.

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: Baubeschreibung
- Anlage 2: Raumprogramm
- Anlage 3: Entwurfsplanung
- Anlage 4: Kostendeckblatt

Baubeschreibung
Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Geislinger Straße 45
in Stuttgart–Wangen

Abriss dreigruppige und Neubau sechsgruppige Tageseinrichtung für Kinder.

Die neue Einrichtung befindet sich an der Kreuzung der Geislinger mit der Ebersbacher Straße und bildet mit der bestehenden Tagesstätte für Kinder in der Ebersbacher Straße 6 wie auch schon bisher eine funktionale Einheit.

Der Neubau nimmt in etwa die Grundfläche des Altbaus auf und bietet auf zukünftig drei Geschossen Platz für sechs Gruppen. Über einen Verbindungsgang im Erdgeschoss wird das neue Gebäude witterungsgeschützt an die bestehende Einrichtung in der Ebersbacher Straße 6 angebunden.

Kern des Entwurfs ist eine in allen Geschossen über ein zentrales Oberlicht mit Tageslicht versorgte Spielflurzone, an die sich die Aufenthaltsräume anlagern – nach Südosten zum Garten die nach dem „Einstein-Prinzip“ nutzbaren Gruppenräume, nach Nordwesten zur Straße hin u.a. Mehrzweckraum und Verwaltungsbereich. Der Eingang befindet sich wie schon bei der alten Einrichtung an der Gebäudeecke zur Geislinger und Ebersbacher Straße.

Eine kurz in Erwägung gezogene Zusammenlegung der Eingangsbereiche beider Einrichtungen wurde nicht weiterverfolgt, da die Erschließungsstruktur des weitgehend zu erhaltenden Gebäudes Ebersbacher Straße 6 dem widerspricht.

Die Essensversorgung der neuen Einrichtung erfolgt über die ausreichend dimensionierte Bestandsküche in der Ebersbacher Straße 6.

Der Neubau wird teilunterkellert zur Aufnahme der Haustechnik, die wie bisher auch die Bestandseinrichtung in der Ebersbacher Straße 6 mitversorgen wird.

Der Neubau wird barrierefrei erstellt.

Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten wird das Gebäude in Holzkonstruktion mit aussteifendem Massivkern konstruiert. Das Gebäude erhält eine vorgehängte, hinterlüftete Fassade, die Verglasung erfolgt als Elementkonstruktion.