

Stuttgart, 09.03.2011

**Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"
Tageseinrichtung für Kinder, Löwensteiner Straße 49
Sanierung, Umbau und Erweiterung
Projektbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	22.03.2011
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	öffentlich	28.03.2011
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Vorberatung	öffentlich	29.03.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.04.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.04.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	13.04.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.04.2011

Beschlußantrag:

1. Der Sanierung, dem Umbau und der Erweiterung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße in Stuttgart-Rot auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), der Vorplanung der Architekten Gössel & Kluge, Stuttgart (Anlage 2) und der von der Projektsteuerung geprüften Kostenberechnung vom 4. Februar 2011 (Anlage 3) mit Gesamtkosten in Höhe von 4.726.000 € wird zugestimmt. Darin enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 133.000 €, Kosten für das Ausweichquartier in Höhe von 953.000 € (investiv 455.000 €, Anmietung 498.000 €) und Umzugskosten in Höhe von 30.000 €.
2. Der Erweiterung des Raumprogramms von ursprünglich sieben Gruppen (Grundsatzbeschluss GRDrs 433/2010) auf nun acht Gruppen innerhalb des oben genannten Kostenrahmens wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase fünf und Teilen der Leistungsphase sechs und sieben gemäß HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50 % der Bauleistungen wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Ausweichquartier bereits vor Erteilung des Baubeschlusses herzustellen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

5. Bis zum Baubeschluss fallen für die Leistungsphasen 5, 6 und 7 Planungskosten in Höhe von rund 300.000 € an. Hinzu kommen die Kosten für Umzug und die Herrichtung des Ausweichquartiers in Höhe von 485.000 € und für die Anmietung in Höhe von 498.000 € an. Die investiven Mittel in Höhe von zusammen 785.000 € werden im Finanzhaushalt 2011 ff bei Projekt-Nr.: 7.613016 – Zuffenhausen 6 – Rot – Ausg.Gr. 7873 Bau (Pauschale), Modern. städt. Gebäude – Kita Löwensteiner Str. 49, die Anmietkosten aus der Kita-Planungspauschale Kostenstelle 51009910, Sachkonto 42910910 gedeckt.

Begründung:

Allgemeines:

Der Stadtteil Rot wird mit dem Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" gefördert. Im Rahmen des Programms soll die Tageseinrichtung für Kinder (TfK) Löwensteiner Straße 49 modernisiert, erweitert und den städtischen Betreuungsstandards entsprechend ertüchtigt werden. Das Gebäude aus dem Jahr 1954 ist hinsichtlich Bausubstanz, Haustechnik und Energetik stark sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Brandschutzanforderungen.

Dem hohen Bedarf an Betreuungsplätzen im Stadtteil sollte zunächst mit einer Erweiterung der TfK von fünf auf sieben Gruppen entsprochen werden (Grundsatzbeschluss GR Drs 433/2010). Im Verlauf der Entwurfsplanung konnte diese Erweiterung durch die Optimierung der Grundrisse um eine weitere Gruppe auf nun insgesamt acht Gruppen erhöht werden.

Laut Sozialdatenatlas 2007 liegt die Einrichtung im Gebietstyp sechs, was durch die Zusammensetzung der bestehenden Gruppen bestätigt wird. Deshalb wurden in das Raumprogramm zusätzliche Flächen für die Arbeit mit Familien integriert.

Die Planung umfasst die Modernisierung des Bestandsgebäudes mit vollständiger Erneuerung des OG sowie die Erweiterung durch einen nicht unterkellerten Neubauteil.

Für den Betrieb der TfK während der Bauzeit wird eine Containerlösung auf einer separaten, zur Einrichtung gehörenden Grundstücksfläche vorbereitet.

Betreuungsplätze:

IST	SOLL
Gruppen	Betriebsform Plätze Gruppen Betriebsform Plätze
Gruppe 1	GT (3 – 6 J.)20 Gruppe 1 (neu)GT(0 – 3 J.)10
Gruppe 2	Hort(6 – 14 J.)20 Gruppe 2 (neu)GT(0 – 3 J.)10
Gruppe 3	Hort (6 – 14 J.)20 Gruppe 3 (neu)GT(0 – 3

	J.)10
Gruppe 4	GT (1,5 – 6 J.)18Gruppe 4GT(1,5 – 6 J.)18
Gruppe 5	VÖ (2 – 6 J.)19Gruppe 5GT(3 – 6 J.)20
	Gruppe 6 GT(3 – 6 J.) 20
	Gruppe 7GT(3 – 10 J.) 22
	Gruppe 8GT(3 – 12 J.) 20 + 5 TZ +5zeit
gesamt	97gesamt130 + 5 Teilzeitplätze

Wirtschaftlichkeit

Trotz der zusätzlichen achten Gruppe wird der ursprüngliche investive Gesamtkostenrahmen in Höhe von 4.228.000 € (ohne Anmietkosten Ausweichquartier) eingehalten, es entfällt jedoch die im Rahmen des Grundsatzbeschlusses angekündigte Reduzierung der Gesamtkosten auf künftig 4,0 Mio. Euro.

Die Gesamtbaukosten wurden in Höhe von 3.743.000 € brutto ermittelt; darin sind 133.000 € für Einrichtung enthalten.

1m³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten 552 € / m³ BRI
1m² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten 2.502 € / m² NGF

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Kindertageseinrichtungen.

Termine:

Baubeschluss: 3. Quartal 2011
Bauzeit: ca. 18. Monate
Inbetriebnahme: 2. Quartal 2013

Personal/Folgelasten:

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich bei derzeitigem Planungsstand auf rd. 4.726 Mio. Euro.

Teilbereich	Kosten	Förderung
Neubauanteil	945.000 €	(Förderung des Bundes für die Einrichtung von Kleinkindgruppen, vorbehaltlich Bewilligung) 275.000 €
Modernisierung von Altbau und Außenanlagen	2.665.000 €	(Programm Soziale Stadt, inkl. 40 % städtischer Sanierungsanteil mit rund 640.000 €) 1.600.000 €

Einrichtung	133.000 €	0 €
Umzug	30.000 €	0 €
Ausweichquartier investiv	455.000 €	0 €
Ausweichquartier Anmietung	498.000 €	
Gesamtkosten	4.726.000 €	1.875.000 €

Nicht zuwendungsfähig	2.851.000 €
zzgl. städt. Komplementärmittel	640.000 €
von der Stadt zu finanzieren	3.491.000 €

Der Anteil der Kosten für die Modernisierung des Altgebäudes beträgt rd. 2,665 Mio. Euro, der Neubauteil 0,945 Mio. Euro. Für den Neubau wird eine Bezuschussung des Bundes für die Einrichtung der Kleinkindgruppen in Höhe von insgesamt 275.000 € beantragt, da dieser im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien nicht zuwendungsfähig ist. Die Bezuschussung des Altbaus im Rahmen der Städtebauförderung beläuft sich auf rd. 1,6 Mio. Euro. Nach Abzug des städtischen Sanierungsanteils in Höhe von 40 % beträgt der Zuschuss von Bund/Land rd. 0,96 Mio. Euro (60 %).

Die endgültige Förderhöhe ist noch mit dem Regierungspräsidium abzustimmen und steht in Abhängigkeit vom endgültigen Raumprogramm und von der Bewilligung von Fördermitteln des Bundes für die Kleinkindgruppen.

Die Kosten für Planung und Projektsteuerung von LPH 5 bis LPH 7 inkl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes betragen rund 300.000 € und sind in den Gesamtkosten von 4,726 Mio. € enthalten. Die Förderung der Planungskosten erfolgt im selben Umfang wie die Gesamtmaßnahme. Hinzu kommen die nicht zuwendungsfähigen Kosten für Umzug und Ausweichquartier. Der Gemeinderat hat das Projekt im Doppelhaushalt 2010/2011 in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen. Deckungsmittel stehen im Teilhaushalt 2010/2011 THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Projekt Nr. 7.613016 Zuffenhausen 6 -Rot-, Ausg. Gr. 7873 Bau (Pauschale) und bzgl. der Umzugs- und Anmietkosten für das Ausweichquartier bei der Kita-Planungspauschale Kostenstelle 51009910, Sachkonto 42910910 (umzusetzen in den THH 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen) bereit.

Beteiligte Stellen

Referat WFB
Referat SJG

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Baubeschreibung
- Anlage 2: Entwurfsplanung
- Anlage 3: Kostenberechnung

Baubeschreibung

Anlass:

Mit der anteiligen Förderung des Programms „Die Soziale Stadt“ soll die bestehende Tageseinrichtung für Kinder Löwensteiner Straße 49 modernisiert, von fünf auf acht Gruppen erweitert und den städtischen Betreuungsstandards entsprechend umgebaut werden.

Das Gebäude liegt zentral in der so genannten Rotwegsiedlung, die in den 30er-Jahren als städtebauliches Gesamtensemble und ältester Teil von Rot entstanden ist. Es wird seit seiner Errichtung 1954 als Tageseinrichtung genutzt; seit einem Umbau 1983 für insgesamt 97 Kinder.

Im Stadtteil Rot leben rund 10.000 Menschen. Laut Sozialdatenatlas von 2005 liegt der Anteil der Alleinerziehenden überdurchschnittlich hoch bei 27,0 %; die Übertrittsquote von der Grundschule auf ein Gymnasium im Schulbereich Zuffenhausen bleibt mit 35 % weit unter dem Durchschnitt. Zur Ermöglichung einer integrativen und aktivierenden Zusammenarbeit mit den Eltern im Sinne einer Erziehungspartnerschaft ist eine behutsame Neuordnung der bestehenden Grundrisse erforderlich. Mit dem Umbau können präventive Angebote, die die Chancengleichheit von Familien und ihren Kindern erhöhen, sowie eine intensive und kompetente Sprachförderung ermöglicht werden.

Bestand:

Das städtische Gebäude aus dem Jahr 1954 mit einem Umbau 1983 ist stark sanierungsbedürftig. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation des Gebäudes müssen vollständig erneuert werden. Das Gebäude entspricht insgesamt nicht mehr den gültigen Vorschriften und Richtlinien, die heute an eine Tageseinrichtung für Kinder gestellt werden, insbesondere beim Brandschutz.

Das Raumangebot in dem als Zweispänner mit langem Mittelflur angelegten Gebäude ist beengt und dunkel.

Im Rahmen der Vorplanung ließ sich nicht abschließend ermitteln, inwieweit die aus der Nachkriegszeit stammende Kernsubstanz des Gebäudes tatsächlich im geplanten Umfang verwendet werden kann. Die Alternativen Sanierung oder Neubau oder eine Kombination von Sanierung und Neubau wurden erarbeitet und mit Kosten verknüpft. Die Modernisierung des Bestandsgebäudes mit Ersatz des OG sowie Erweiterung durch Neubau wurde aus städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen weiterverfolgt. Dabei wurde auch berücksichtigt, dass der Grundstückszuschnitt keine grundsätzlich andere Gebäudeform zulässt.

Entwurf:

Mit dem Neubauanteil wird das Bestandsgebäude in Richtung Osten um rund 23 m verlängert, wobei das Untergeschoss im bisherigen Umfang verbleibt. Das Obergeschoss wird erneuert und erhält eine geneigte Dachkonstruktion, die es erlaubt, eine zusätzliche Spielebene als Galerie einzuziehen. Der bestehende

Innenflur wird an mehreren Stellen zugunsten von Tageslicht und Kindgerechtigkeit aufgeweitet. Diese Öffnungen bilden sich in der Fassade als „Schaufenster“ ab. Die erneuerte Anlage fügt sich maßstäblich und mit Erhalt des prägenden Haupteingangs weiterhin städtebaulich in die Rotwegsiedlung ein.

Außenanlagen:

Die Rotwegsiedlung wird von einem alten Baumbestand geprägt. Diese Bäume werden auch auf dem Grundstück weitestgehend erhalten. Saniert werden Spielflächen, Brunnen und Wandeinfassungen.

Eine Verbindungsbrücke zum nördlich angrenzenden Spielbereich wird mit einer Fluchttreppenanlage, Kletterwand und Spiel-/ Notrutsche ergänzt.

Barrierefreiheit:

Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist barrierefrei geplant.

Brandschutz:

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt.

Haustechnik:

Das Gebäude wird von der Löwensteiner Straße mit Trinkwasser und Strom aus dem öffentlichen Netz der EnBW versorgt. Die Wärmeversorgung erfolgt mit einer Holz-Pellet-Anlage. Das Gebäude wird mit einer Aufbereitungsküche ausgestattet. Die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem geneigten Dach wird konstruktiv vorbereitet.

Energetische Anforderungen:

Die Anforderungen des aktuellen Energieerlasses der Landeshauptstadt Stuttgart sowie dessen Anpassung an die Energieeinsparverordnung 2009 werden eingehalten (GRDRs 165/2010).

Ausweichquartier:

Für die Bauzeit des Neubauvorhabens von voraussichtlich 18 Monaten muss der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder ausgelagert werden. Insgesamt müssen ca. 75 Kinder interimweise untergebracht werden. Im Stadtteil steht kein geeignetes Objekt zur Verfügung. Deshalb wird eine Containerlösung auf dem nördlichen, zur Einrichtung gehörenden städtischen Flurstück 1793 vorbereitet. Die Ausführung der Außenanlagen wird dem entsprechend in zwei Bauabschnitten erfolgen.

Die Gesamtbau- und Anmietkosten für das Ausweichquartier in Höhe von rund 983.000 € beinhalten den Umzug, die Erschließung, Gründung sowie die Anmietung und Ausstattung der Container mit den notwendigen technischen Anlagen.

Die von der Verwaltung ermittelten Rahmenbedingungen, bei denen ein Erwerb der

Container die wirtschaftlichere Lösung wäre (GRDrs 638/2010), treffen nicht zu. So bleibt zum Beispiel die Standzeit deutlich unter 38 Monaten. Das Baugesuch für das Ausweichquartier wird voraussichtlich im Juli 2011 eingereicht werden.