

Stuttgart, 30.06.2016

## **Abbruch und Neubau der Tageseinrichtung für Kinder als Typenbau mit 4 Gruppen, Austraße 165 in Stuttgart-Münster -Vorprojektbeschluss-**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	08.07.2016
Bezirksbeirat Münster	Beratung	öffentlich	12.07.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	22.07.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2016
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2016

### **Beschlussantrag**

1. Dem Abbruch und Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Austraße 165 in Stuttgart-Münster auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2), der Planunterlagen (Anlage 3) und der Kostenschätzung (Anlage 4) des Hochbauamtes vom 18. April 2016 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 3.389.000 € wird zugestimmt.
2. Von den 3.389.000 € Gesamtkosten sind 100.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 – Jugendamt beim Projekt 7.519365.914 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2014/2015 und 3.289.000 € beim Projekt 7.519365.916 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2016/2017, Ausz.Gr. 7873 – Sonstige Baumaßnahmen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233321 „Kita Münster, Austraße 165, Neubau“ umgesetzt.
3. Die Interimsunterbringung (Baukosten, Anmietung, Umzug) des Kita-Betriebs mit Kosten in Höhe von 470.000 € werden im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartier Kita, Anmietkosten, finanziert und werden für den Vollzug auf Baukosten und Anmietkosten umgesetzt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Abbruch des Bestandsgebäudes Kita Austraße 165 mit Gesamtkosten in Höhe von 90.000 €, die Herrichtung des Ausweichquartiers innerhalb des unter Beschlussantragspunkt 3 genannten Kostenrahmens sowie die Baumfällung von drei Bäumen bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach dem Baubeschluss beginnen zu können.
5. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Planung auf dem Grundstück bis zur Ausführungsreife weiterzuentwickeln und die Vergabe zur Realisierung durch einen Generalunternehmer vorzubereiten.
6. Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet.

## **Begründung**

### **Allgemeines**

Die städtische Tageseinrichtung für Kinder in der Austraße 165 in Stuttgart-Münster bietet momentan Platz für 2 Gruppen mit insgesamt max. 30 Kindern. Der Zustand des städtischen Gebäudes entspricht der Bauweise und dem Alter (Baujahr 1984). Es wären aktuell erhebliche Investitionen in die Sanierung der Gebäudehülle (insbesondere Dachsanierung) und in Ausbaugewerke zu tätigen.

Der bestehende 1-geschossige Holzständerbau mit einer Holz-Deckelschalung lässt keine Erweiterung zu, die mit wenigen Eingriffen in die Bausubstanz zu realisieren ist. Das Bestandsgebäude wurde per Gestattungsvertrag auf einem Grundstück der Technischen Werke der Stadt Stuttgart (heute: NWS Gebäudemanagement GmbH & Co. KG, vertreten durch die EnBW) errichtet.

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht auf dem gesamten Grundstück einen öffentlichen Platz vor.

Ein für die Errichtung eines 4-gruppigen Typenbaus benötigter, rechtskräftiger Bebauungsplan befindet sich in Bearbeitung, der erforderliche Aufstellungsbeschluss GRDRs 728/2014 wurde am 2. Dezember 2014 gefasst. Der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens ist für das 4. Quartal 2016 geplant. Die Auslegung soll im 1. Quartal 2017 erfolgen.

Die Stadt Stuttgart befindet sich aktuell in Kaufverhandlungen mit der EnBW über ein ca. 2.080 m<sup>2</sup> großes Teilgrundstück mit dem Ziel, es für den Kindergarten-Neubau zu erwerben. Erst nach Erreichen der beschriebenen Planungssicherheit ist auch ein Ankauf möglich. Der Grundstückserwerb ist bis zum 2. Quartal 2017 angestrebt.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen ist der Neubau dringend erforderlich. Angedacht ist die Unterbringung von ca. 55 Kindern in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0 - 3-jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen, 1 Gruppe für 0 - 6-jährige mit insgesamt 15 Plätzen und 1 Gruppe 3 - 6-jährige mit max. 20 Plätzen.

Die Einrichtung soll entsprechend des für die Typenbauten vereinbarten Raumprogrammstandards des Jugendamts realisiert werden.

Die Außenanlagen werden an das neue Gebäude und die neue Nutzung angepasst. Für die Herstellung der Baugrube ist die Fällung von voraussichtlich drei Bäumen auf dem Grundstück erforderlich.

Detaillierte Aussagen hierzu können erst im Zuge der weiteren Planung, über die der Gemeinderat rechtzeitig unterrichtet wird, getroffen werden. Der Baumbilanzplan wird zum Baubeschluss vorgelegt.

## **Typenbau als Wiederholungsplanung**

Mit der Mitteilungsvorlage GRDRs 226/2011 stellte das Referat T/Hochbauamt eine Planung zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vor. Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung - Typenbauten“ wurde das Vorhaben in die mittelfristige Finanzplanung 2012 bis 2016 aufgenommen (siehe hierzu GRDRs 962/2011). Ziel war es, einen flexiblen Gebäudeentwurf für vier und sechs Gruppen zu entwickeln, der an mehreren Standorten der Stadt mit geringen Anpassungen sowohl auf ebenem Gelände wie auch an Hanglagen verwendet werden kann.

Fertiggestellt sind Typenbauten an den Standorten

- Kauffmannstraße 35 in S-Botnang (Pilotprojekt),
- Winterlinger Weg 22 in S-Möhringen,
- Hirschsprung 40 in S-Vaihingen, jeweils 4-gruppig sowie
- Ottmarsheimer Straße 45 in S-Stammheim,
- Osumstraße 66 in S-Plieningen, jeweils 6-gruppig.

In Bau befinden sich Typenbauten an den Standorten

- Don-Carlos-Straße 20 in S-Vaihingen,
- Widmaierstraße 100 in S-Möhringen,
- Burtenbachstraße 11 in S-Stammheim,
- Meluner Straße 20 in S-Vaihingen, jeweils 6-gruppig, sowie
- Heßbrühlstraße 38 in S-Vaihingen, 4-gruppig.

Beauftragt sind Bauleistungen für Typenbauten an den Standorten

- Tulpenapfelweg 26 in S-Zuffenhausen,
- Ibisweg 4 in S-Mühlhausen,
- Hofener Straße 24 in S-Bad Cannstatt, jeweils 4-gruppig.

Beauftragt sind Planungsleistungen für einen 4-gruppigen Typenbau am Standort

- Welsweg 3 in S-Mühlhausen.

Die Standorte Welsweg 3 in S-Mühlhausen aus dem Vorprojektbeschluss GRDRs 561/2013 und Austraße 165 sollen zeitlich zusammenhängend realisiert werden.

Das vorliegende Bauvorhaben Austraße 165 ist eine Wiederholungsplanung der im Grundsatzbeschluss GRDRs 177/2014 dargestellten Neubauten. Das Grundstück ist für die Bebauung mit einem 4-gruppigen Typenbau geeignet.

Vorgesehen ist, das Gebäude schlüsselfertig durch einen Generalunternehmer erstellen zu lassen. Außenanlagen und Einrichtung werden projektbezogen durch Einzelunternehmer hergestellt bzw. beschafft. Das gesamte Gebäude wird barrierefrei geplant.

Entsprechend der Fahrradstellplatzsatzung und der Abstimmung mit dem Baurechtsamt werden je Gruppe für Kinder ab einem Alter von 3 Jahren 5 Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Platzbedarf gemäß der Fahrradstellplatzsatzung wird im weiteren Planungsprozess ermittelt.

## **Energiekonzept**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und genügt den städtischen Vorgaben gemäß GRDRs 165/2010. Die energetische Ausbildung des Bauvorhabens einschließlich der Wärmeversorgung und des Beleuchtungskonzepts entspricht dem bisherigen, mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmten Konzept für die Typenbauten. Das energetische Datenblatt wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden der Neubauten) eingerichtet. Bei ausreichender Besonnung der Flachdachfläche werden die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaik-Anlage geschaffen. Eine geplante Begrünung des Flachdachs ist kombiniert mit der Errichtung einer PV-Anlage technisch möglich.

## **Interimsunterbringung**

Während der Bauzeit muss der Betrieb der städtischen Bestandseinrichtung in eine Interimsunterkunft ausgelagert werden. Für die Unterbringung der bestehenden zwei Gruppen ist als Ausweichquartier der für vier Gruppen ausgelegte Containerstandort Moselstraße 37 im Stadtteil Stuttgart-Münster vorgesehen. Dieser soll anschließend nacheinander auch als Ausweichquartier für die ebenfalls in Stuttgart-Münster befindlichen Kita-Standorte Moselstraße 20 und Freibergstraße 34 dienen. Die Baugenehmigung für das Ausweichquartier wurde am 19. Mai 2016 erteilt.

Die Finanzierung des Ausweichquartiers aller drei städtischen Bestandseinrichtungen wird zurzeit von der Verwaltung geklärt. Zur Verfügung stehende Mittel in Höhe von 470.000 € im Teilhaushalt des Amts für Liegenschaften und Wohnen werden auf die Finanzierung angerechnet. Die Planungen für das Ausweichquartier werden fortgeführt, die Kosten für das Ausweichquartier werden im Baubeschluss konkretisiert.

## Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 3.389.000 €. In den Kosten enthalten sind Abbruchkosten in Höhe von brutto 90.000 €, Einrichtungskosten in Höhe von brutto 100.000 € sowie Kosten für die Außenanlagen in Höhe von brutto 260.000 €.

Baukosten Gebäude (inklusive Abbruch und Nebenkosten)	3.029.000 €
Außenanlagen	260.000 €
Einrichtung und Ausstattung	100.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3.389.000 €</b>

Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit erfolgt im Baubeschluss auf Grundlage der Ausführungsplanung.

**Termine** (vorbehaltlich der Erteilung der Baugenehmigung und abhängig von der rechtzeitigen Fertigstellung des Ausweichquartiers)

Vergabereife	2. Quartal 2017
Baubeginn	3. Quartal 2017
Fertigstellung	1. Quartal 2019

## Personal/Folgelasten

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

## Finanzielle Auswirkungen

Siehe vorstehend

## Mitzeichnung der beteiligten Stellen

Die Referate StU und SJG haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlage 1 Baubeschreibung  
Anlage 2 Raumprogramm  
Anlage 3 Grundrisspläne  
Anlage 4 Kostenermittlung

.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate StU und SJG haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Baubeschreibung  
Anlage 2 Raumprogramm  
Anlage 3 Grundrisspläne  
Anlage 4 Kostenermittlung

## **Baubeschreibung**

### **Allgemeines**

Der Neubau der Tageseinrichtung für Kinder ist als zweigeschossiger, quadratischer Baukörper mit begrüntem Flachdach entlang der Austraße, im nordöstlichen Teil des Grundstücks, an der Stelle des Bestandsgebäudes angeordnet. Von dort aus erfolgt auch die Erschließung des Baukörpers.

Mittelpunkt der Einrichtung ist eine beide Geschosse verbindende, von oben natürlich belichtete Halle, die außer ihrer Erschließungsfunktion für die einzelnen Räume auch die Möglichkeit für vielfältige Aktivitäten wie Elternabende und Kinderfeste bietet.

Die Nutzungseinheiten gruppieren sich um diese Halle nach folgenden Kriterien:

- Die Gruppenräume orientieren sich zum Garten und zur Sonne mit vorgelagerter Terrasse im Erdgeschoss und auch als Fluchtweg zu nutzendem Balkon im Obergeschoss.
- Küche und Sanitärräume lagern sich zur sonnenabgewandten Seite an mit nur aufs Notwendigste transparenten Fassaden.

Die geplante Betonskelettkonstruktion mit nicht tragenden Zwischenwänden ermöglicht langfristig eine flexible Nutzung des Gebäudes, so dass auf unterschiedlichste Bedürfnisse am Gebäudestandort reagiert werden kann.

Für einen optimierten Energiehaushalt werden auf hoch gedämmte Außenbauteile sowie eine kompakte Bauform mit günstigem Verhältnis von Hüllfläche zu Nutzfläche Wert gelegt.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung am Standort erfüllt sein.

### **Brandschutz**

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt.

### **Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist barrierefrei. Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

### **Außenanlagen**

Die Positionierung des Neubaus in der nordöstlichen Grundstücksecke ermöglicht eine zusammenhängende Außenspielfläche von maximaler Größe. Die Außenspielfläche ist mit etwa 925 m<sup>2</sup> auch für die künftig 4-gruppige Einrichtung mit ca. 15 m<sup>2</sup> pro Kind ausreichend bemessen. Die Struktur des Bestandes soll soweit wie möglich erhalten und in die Gesamtplanung mit eingebunden werden. Die Gestaltung wird punktuell den veränderten Erfordernissen einer Kinderbetreuung in verschiedenen Altersstufen angepasst.

Die Außenanlagen weisen einen gut entwickelten Baumbestand auf, der als Schatten-spender und Naturerfahrungsraum weitestgehend erhalten wird.

Wegen der bevorstehenden Neubauplanung wurde in den vergangenen Jahren nicht in Instandsetzungsmaßnahmen investiert. Sämtliche Außenspielgeräte sind überaltert und müssen ersetzt werden. Für die Baustellentätigkeit wird eine große Fläche der Außenanlagen als Baustelleinrichtung genutzt. Bestehende Beläge werden an die neuen Gebäudehöhen und Ausgangssituation angepasst. Der bestehende Hügel aus Felsfindlingen mit einer Rutsche muss grundlegend saniert werden. Die Einfriedung wird in Teilen versetzt und erneuert.

Erschließungs- und Entsorgungsflächen wie Müllstandort, Abladezonen, Eingangsbereich, Fahrradabstellplätze und PKW-Stellplätze werden neu geordnet.

### Realisierung

Die bestehende 2-gruppige Einrichtung aus den 80er Jahren lässt sich auf dem Grundstück nicht um die geforderten zwei Gruppen erweitern. Daher soll das Gebäude abgebrochen und durch einen 4-gruppigen Typenbau ersetzt werden. Es entstehen insgesamt 25 neue Kita-Plätze.

Bestand 2-gruppige Kita:	1 Gruppe 0-3	10 Plätze
	1 Gruppe 3-6	20 Plätze
		-----
		30 Plätze
Neubau 4-gruppige Kita:	2 Gruppen 0-3, zus.	20 Plätze
	1 Gruppe 0-6	15 Plätze
	1 Gruppe 3-6	20 Plätze
		-----
		55 Plätze

Gesamtkosten:	3.389.000 €
Darin enthalten:	90.000 € Abbruchkosten
	100.000 € Einrichtungskosten
	260.000 € Außenanlagen

Hinzu kommen Kosten für die Interimsunterbringung in Höhe von 470.000 €.

Die Betriebsform und Altersmischung in den Gruppen ist flexibel und kann sich noch entsprechend dem jeweils aktuellen Bedarf im Stadtbezirk bis zum Bau bzw. Fertigstellung der Tageseinrichtung ändern. Ggf. wird in der Baubeschlussvorlage der aktuelle Bedarf entsprechend dargestellt.