

Stuttgart, 13.04.2016

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße 11/13 in Stuttgart-Untertürkheim - Vorprojektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	29.04.2016
Bezirksbeirat Untertürkheim	Beratung	öffentlich	31.05.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	17.06.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.06.2016
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	22.06.2016

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Öztaler Straße 11/13 in Stuttgart-Untertürkheim auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und der Machbarkeitsstudie (Anlage 3) der Architekten (se)arch Freie Architekten BDA aus Stuttgart vom 15.03.2016 und der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 17.03.2016 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.826.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 150.000 € und Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 240.000 €.

2. Der Gesamtaufwand beträgt 4.826.000 €. Hiervon sind 80.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt beim Projekt 7.519365.910 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2010/2011, 150.000 € beim Projekt 7.519365.914 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2014/2015 und 4.596.000 € 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 Öztaler Straße 11/13 umgesetzt.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Kosten für die Interimsunterbringung (Baukosten, Anmietung, Umzug) des Kita-Betriebs an. Der Aufwand in Höhe von 1.160.000 € ist im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartiere Kita, Anmietkosten, finanziert

und wird für den Vollzug auf Baukosten (Kostenstelle 23309651, Sachkonto 42110000) und Anmietkosten (Kostenstelle 23309600, Sachkonto 42310000) umgesetzt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Abbruch des Bestandsgebäudes Ötztaler Straße 11/13, das Freimachen und Erschließen des Grundstücks mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 220.000 € und die Herrichtung des Ausweichquartiers innerhalb des unter Beschlussantragspunkt 3 genannten Kostenrahmens bereits vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.
5. 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. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.
6. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung

Die Einrichtung Ötztaler Straße 11-13 besteht aus zwei Häusern. Der Anbau Ötztaler Straße 13, ein eingeschossiger Kübler-Pavillon mit Flachdach aus dem Jahr 1974 ist stark sanierungsbedürftig. Sowohl eine Aufstockung als auch Ertüchtigung des Gebäudes sind wirtschaftlich nicht darstellbar, so dass nur der Abbruch und ein Neubau in Frage kommen. Das Hauptgebäude Ötztaler Straße 11 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach und Turm aus dem Jahr 1850 und sollte ursprünglich erhalten bleiben. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt ist nach Untersuchung im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung ebenfalls nur eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar.

In Stuttgart-Untertürkheim besteht nach wie vor noch Bedarf an Kleinkindplätzen. Die Versorgung lag im Jahr 2015 und nach Umsetzung aller bis 2015 beschlossenen Projekte bei 26 % und damit deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt von 51 % Versorgungsgrad. Nach Wartelistenabgleich fehlen in Untertürkheim noch 56 Plätze oder 12% zum erforderlichen Versorgungsgrad von 38%.

Derzeit sind in der Bestandseinrichtung 6 Gruppen mit insgesamt ca. 110 Kindern untergebracht. Davon im Gebäude 11 - 2 Kleinkindgruppen 0-3 Jahre mit je 11 Kindern (22 Kinder) und 2 Gruppen 3-6 Jahre im Ganztagesbetrieb (44 Kinder) sowie im Gebäude 13 - 2 Gruppen mit je 22 Kindern zwischen 3-6 Jahren in der Betreuungsform der verlängerten Öffnungszeiten (44 Kinder) untergebracht.

Die Neubebauung ist erforderlich, um den Kita-Betrieb dauerhaft zu gewährleisten. Eine Erweiterung der Kita ist auf dem Grundstück sowohl baurechtlich als auch von der Grundstücksgröße her nicht darstellbar. Es wurde darauf Wert gelegt, soweit städtebaulich und baurechtlich vertretbar, das Grundstück maximal auszulasten.

In Zukunft sollen im Neubau 6 Gruppen mit insgesamt 90 Kindern im Ganztagesbetrieb und unter Bedingungen, die den aktuellen städtischen Standards für die Kinderbetreu-

ung entsprechen, untergebracht werden. Davon 3 Gruppen mit Kindern von 0-3 Jahren mit je 10 Plätzen (30) und 3 Gruppen von 3-6 Jahren mit je 20 Plätzen (60).

Energiekonzept

Der geplante Neubau wird voraussichtlich in energetischer Hinsicht die EnEV 2009 um mindestens 30% unterschreiten. Das Energetische Datenblatt wird zum Baubeschluss vorgelegt. Die ersten Gespräche zum Energiekonzept werden zeitnah mit dem Amt für Umweltschutz geführt.

Interimsunterbringung

Der Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder Öztaler Straße 11,13 muss während der Bauzeit interimweise ausgelagert werden. Bis dahin wird das Jugendamt keine weiteren Kinder aufnehmen bzw. die Gruppenanzahl reduzieren oder auf benachbarte Einrichtungen umverteilen. Es ist z.B. angedacht nach Angebotsveränderung und Umbau der Einrichtung Öztaler Straße 21/23 mit 2-3 Gruppen dorthin umzuziehen. In der vorhandenen Containeranlage Wallmerstraße 91 könnten Stand heute 1-2 Gruppen von 3-6 Jahren VÖ untergebracht werden. Die Planungen für die Interimsunterbringungen werden fortgeführt und im Baubeschluss weiter konkretisiert.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 4.826.000 €. In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 240.000 € und Einrichtungs- bzw. Ausstattungskosten in Höhe von 150.000 €.

Baukosten Gebäude (inklusive Herrichtung des Grundstücks, Abbruch, Nebenkosten und Indexierung)	4.436.000 €
Außenanlagen	240.000 €
Einrichtung und Ausstattung	150.000 €
Gesamtkosten	4.826.000 €

Für die Interimsunterbringung (Baukosten, Anmietung, Umzug) stehen zuzüglich Mittel in Höhe 1.160.000 € im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zur Verfügung.

Termine

Baugenehmigung	05/2017
Baubeschluss	09/2017
Baubeginn	11/2017
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	04/2019
Inbetriebnahme	06/2019

Personal / Folgekosten

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe vorstehend

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Raumprogramm
3. Plangrundlagen
4. Kostenermittlung

Baubeschreibung

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder in der Öztaler Straße 11/13 in Stuttgart-Untertürkheim

1.0 Allgemeines

Die Baumaßnahme ist als Ersatz für ein Bestandsgebäude geplant. Zur Erweiterung der Einrichtung zu einer Ganztageseinrichtung mit 6 Gruppen wird ein Ersatzneubau notwendig. Aufgrund der engen örtlichen Verhältnisse bedarf dieses Projekt einer vorausschauenden Abstimmung mit allen beteiligten Ämtern und Fachgebieten.

2.0 Planungsgrundlagen / Voruntersuchungen

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück mit altem Gebäude- und Baumbestand. Das Grundstück teilen sich ein Schulgebäude aus dem frühen 20sten Jahrhundert und ein Kindergarten, der in einem etwa hundert Jahre alten Bestandsgebäude, sowie einem eingeschossigen Erweiterungsbau aus den 70 Jahren untergebracht ist. Aufgrund der bestehenden Gebäudegeometrie und bau-physikalischen Ausführung kommt für die geplante Nutzung ein Erhalt oder Teilerhalt nicht in Frage.

3.0 Entwurf

Der Neubau orientiert sich straßenseitig an der bestehenden Bauflucht. Der zweigeschossige Baukörper verfügt über ein ziegelgedecktes Satteldach mit 45° Dachneigung. Fassadenbündige Gauben nehmen das Entwurfsmotiv des angrenzenden Schulbaus auf und interpretieren diese mit zeitgemäßen Stilmitteln. Im rückwärtigen Bereich öffnet sich das Gebäude gestalterisch, wie funktional in den Außenspielbereich. Der 2. Rettungsweg wird mittels großzügig dimensionierter Balkone sichergestellt. Diese dienen zugleich als direkter Gartenzugang aus allen drei Nutzungsebenen.

Im Inneren empfängt den Besucher eine multifunktional nutzbare Zone im Eingangsbereich. Seitlich abgetrennt befinden sich zwei U3-Gruppen ebenfalls im Erdgeschoss. Zwei weitere Gruppen finden im Obergeschoss Platz. Die übrigen beiden Gruppen/Funktionsbereiche sind im Dachgeschoss untergebracht.

4.0 Konstruktion

Das Gebäude ist als Massivbau mit Lochfassade konzipiert. Im Inneren überwiegen einzelne tragende Wandscheiben und Stützen. In enger Nutzerabstimmung wird darauf geachtet, dass statisch notwendige Elemente den Grundriss nicht unnötig einschränken. Leichte Trennwände ermöglichen langfristig eine Anpassung des Gebäudes an sich wandelnde Erfordernisse. Die rückwärtigen Balkone mit Fluchttreppe sind in Stahlbauweise vorgesehen.

5.0 Brandschutz

Dem Brandschutz wird in Form von einem 2. Baulichen Rettungsweg Rechnung getragen. Zusätzliche Rauchabschnitte machen das Gebäude für die Feuerwehr übersichtlicher, ohne im laufenden Betrieb zu Einschränkungen zu führen.

Voraussichtlich wird das Gebäude über eine flächendeckende Brandmeldeanlage ohne Aufschaltung verfügen.

6.0 Barrierefreiheit

Mittels Aufzug ist das Gebäude komplett barrierefrei erschlossen. Die Gebäudezugänge liegen ebenerdig.

7.0 Außenbereich

Der Außenspielbereich wird dominiert von altem Baumbestand. Dieser kann aus heutiger Sicht erhalten und in die Außenanlagengestaltung integriert werden. Notwendige Stellplätze, Küchenanlieferung und Abstellflächen für Müll, Fahrräder und Kinderwagen sind seitlich des Gebäudes vorgesehen. Der rückwärtige Außenbereich steht den Kindern als Spielfläche zur Verfügung.