

Stuttgart, 16.09.2020

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau, Freibadstraße 84 in Stuttgart-Vaihingen

- Projektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	29.09.2020 09.10.2020

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen in der Freibadstraße 84 in S-Vaihingen gemäß Vorprojektbeschluss (GRDrs 112/2020) und auf Grundlage des Raumprogrammes (Anlage 1), der Vorplanung (Anlage 2) der Michel + Wolf Architekten GmbH, der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung (Anlage 4) vom 31.07.2020 sowie dem Energiekonzept im Plusenergiestandard mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.485.000 EUR einschließlich Photovoltaikanlage wird zugestimmt.
2. In den Gesamtkosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 546.000 EUR (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 150.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 112.500 EUR.
3. Der Gesamtaufwand beträgt 4.485.000 EUR. Insgesamt sind derzeit 3.963.000 EUR in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 finanziert. Die zusätzlichen Mittel über 474.000 EUR werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau dargestellt.

Die für den Plusenergiestandard zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 48.000 EUR werden aus der Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt finanziert.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt den Abbruch des Bestandsgebäudes Freibadstraße 84, das Freimachen und die Erschließung des Grundstückes 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 bis Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Bauabschluss) für ca. 60 % der Bauleistungen wird zugestimmt.

Begründung

Realisierung

Im Bestandgebäude Freibadstraße 84 wurden drei Gruppen durch den städtischen Betriebsträger betreut. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung genügt, ist nach Grundstücksuntersuchungen nur der Abbruch des Bestandsgebäudes und eine Neubebauung sinnvoll sowie wirtschaftlich darstellbar. In der Freibadstraße 84 gibt es derzeit noch Vereinsräume sowie vier Personalzimmer, diese entfallen ersatzlos.

Versorgungssituation und Bedarf im Bezirk Vaihingen

Die derzeitige Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahre beträgt 46 % und unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Maßnahmen 53 %. Allerdings liegt eine bezirksbezogene Nachfrage von 65 % vor. Dies bedeutet, dass weiterhin 148 Kleinkindplätze über die bisherigen Plätze und Erweiterungsplanungen hinaus zu schaffen sind. Besonders gering ist die Versorgung im Gebiet Freibadstraße 84, im Stadtteil Rosental (heute 16 %-Versorgungsquote, perspektivisch 27 %, Soll-Versorgung 36 %).

Im Bereich der 3- bis 6-jährigen Kinder liegt die Versorgungsquote bezirkswweit derzeit bei 115 %, im betreffenden Stadtteil Rosental und im angrenzenden Stadtteil Heerstraße nur bei 90 %. Es sind keine zusätzlichen Plätze für 3- bis 6-Jährige im Neubauvorhaben TE Freibadstraße 84 vorgesehen, da von einem Ausgleich zwischen bezirksbezogener und lokaler Kapazität ausgegangen wird.

Mit dem Ausbau der genannten Tageseinrichtung für Kinder wird in dem Stadtbezirk ein gutes Angebot in der Kindertagesbetreuung realisiert. Die Einrichtung wird nach Raumprogrammen des Jugendamtes realisiert. Die Außenanlagen werden entsprechend neu geplant und hergestellt.

In der neu zu errichtenden Einrichtung sollen ca. 55 Kinder in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt 20 Plätzen, 1 Gruppe für 3- bis 6-Jährige mit 20 Plätzen und 1 Gruppe für 0- bis 6-Jährige mit 15 Plätzen untergebracht werden.

Die Änderungen im Gruppenangebot werden im Sachstandsbericht 2021 dargestellt.

Allgemeine Grundlagen

Mit der Mitteilungsvorlage 226/2011 wurden Überlegungen zur Entwicklung von Kindertageseinrichtungen mit 4 und 6 Gruppen als Typenentwurf vorgestellt. Unter dem Titel „Ausbau der Kindertagesbetreuung – Typenbauten“ wurde das Vorhaben in der mittelfristigen Finanzplanung 2012 bis 2016 aufgenommen (siehe GRDRs 962/2011).

Das Pilotprojekt Kauffmannstraße 35 in Stuttgart-Botnang bildete eine geeignete Grundlage, so dass mit der Vorlage GRDRs 490/2012 der Grundsatzbeschluss zur Errichtung von weiteren Typenbauten getroffen wurde. In dieser Zeit konnten bis heute 15 Einrichtungen realisiert und in Betrieb genommen werden. Der Entwurf der Typenbauten hat sich bewährt und soll nun ein weiteres Mal in der Freibadstraße 84 und im Hausenring 32 E umgesetzt werden.

Hierbei sollen die im Rahmen der Realisierung von bisherigen Typenbauten gewonnenen Erkenntnisse einfließen.

Es ist vorgesehen das Gebäude nicht mehr wie bisher durch Generalunternehmer erstellen zu lassen, da durch die aktuelle Marktlage bei den beiden letzten Projekten keine wesentlichen Vorteile erzielt werden konnten. Sämtliche Gewerke werden nun einzeln ausgeschrieben und beauftragt. Auch die Außenanlagen und Einrichtungen werden projektbezogen durch Einzelunternehmen hergestellt beziehungsweise beschafft. Einsparungen gegenüber Individualplanungen können weiterhin vor allem bei den Planungskosten erreicht werden.

Baubeschreibung

Die geplante Tageseinrichtung für Kinder besteht aus einem zweigeschossigen, quadratischen Baukörper mit begrüntem Flachdach. 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 bietet. Die Nutzungseinheiten sind entsprechend des Raumprogrammes (Anlage 1) umgesetzt und gruppieren sich um diese Halle nach folgenden Kriterien:

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

Das Gebäude ist barrierefrei.

Die bereits in bisherigen Beschlüssen zu 4-gruppigen Typenbauten abgestimmten Grundrisse werden auch für dieses Bauvorhaben verwendet. Der Grundrissentwurf für dieses Projekt (siehe Anlage 2) wurde im weiteren Planungsprozess an aktuelle Anforderungen angepasst (z. B. Aufbereitungsküche, Türen im Küchenlager).

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

Die geplante Betonskelettkonstruktion mit nicht tragenden Zwischenwänden ermöglicht langfristig eine flexible Nutzung des Gebäudes, das so auf die unterschiedlichsten Bedürfnisse am Gebäudestandort reagieren kann. Es ist der Einsatz von Recyclingbeton für den Rohbau geplant.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Stellplatzverordnung werden für die Tageseinrichtung insgesamt 20 Fahrradabstellplätze realisiert. (5 pro Gruppe), sowie 3 notwendige Stellplätze PKW realisiert. Ein Stellplatz davon ist behindertengerecht. Die bestehenden 2 Parkplätze von der Bestands-Kita Freibadstraße 86 werden mit den neuen Parkplätzen zusammengelegt.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden an den Umsetzungsstandorten erfüllt.

Beschlüsse

GRDRs 112/2020 „Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder, Typenbau Freibadstraße 84 in Stuttgart-Vaihingen – Vorprojektbeschluss“, wurde wie folgt beschlossen:

WA	Einbringung	08.05.2020
BZB Vaihingen	Beratung	19.05.2020
STA	Beschluss	23.06.2020
VA	Beschluss	24.06.2020
WA	Beschluss	26.06.2020

Im Rahmen des Vorprojektbeschlusses wurde durch den Beschlusspunkt 1b der folgende Prüfauftrag gegeben:

„Ergänzend wird das Hochbauamt beauftragt den Neubau Freibadstraße 84 energetisch weiterzuentwickeln mit dem Ziel einen Plusenergiestandard zu erreichen.“

Energiekonzept / Weiterentwicklung zum Plusenergiestandard

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2016 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 36,8 % und der thermischen Gebäudehülle um mindestens 38-50 %.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes in der Freibadstraße 84 erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Auslegungstemperaturen des Heizsystems (Vorlauf-/ Rücklauf-temperatur) von jeweils $TV = 32 \text{ °C}$ / $TR = 27 \text{ °C}$. Es ist flächendeckend eine Fußbodenheizung geplant. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauf-erhitzer vorgesehen. Innenliegende Räume, Küche und Sanitärbereiche werden jeweils mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmezahl $> 75 \%$) mechanisch be- und entlüftet. In den übrigen Räumen ist eine freie Lüftung vorgesehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz (z. B. Lamellen mit Lichtlenkung) und Sonnenschutzverglasungen an den Fassaden des Neubaus in Verbindung mit einer freien Nachtlüftung vorgesehen.

Das Gebäude wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Für die Erfüllung der Kriterien eines Plusenergiehauses musste der tatsächliche Nutzerstrombedarf einer Kita in gleicher Größenordnung ermittelt werden.

Um eine möglichst genaue Bilanz des Strombedarfes zu erstellen, wurden von vier bestehenden Kitas (Typenbauten, 4-gruppig) der Stromverbrauch der letzten vier Jahre gegenübergestellt und daraus ein Mittelwert errechnet. Dieser im Zusammenhang mit dem Energiebedarf der im Hausenring geplanten Wärmeversorgung ergibt den Gesamtstrombedarf.

Eine bestmögliche energetische Bilanz hatte auch schon bei den bisherigen Planungen einen hohen Stellenwert. Die vorab geplante Ausführung war daher diesbezüglich bereits auf einem hohen Niveau und floss so in die Gesamtkostenermittlung ein.

Im weiteren Verlauf der Planung zeigte sich, dass der nun aufgeführte Mehraufwand genügt, um den angestrebten Plusenergiestandard zu erreichen.

So deckt die vorgesehene größtmögliche Photovoltaikanlage rechnerisch den Strombedarf ab und es wird somit ein Überschuss erzielt. Die Anlage wird mit schräg aufgeständerten Modulen mit mindestens 30 cm Abstand Modulunterkante- Dachbegrünungssubstrat, entsprechend der erfolgten Abstimmungen mit den betreffenden Ämtern ausgeführt.

Der Neubau der Tageseinrichtung verzichtet auf fossile Energieträger und erfüllt die Voraussetzungen des Plusenergiestandards.

Das energetische Datenblatt liegt bei (Anlage 5).

Die Überprüfung und Weiterentwicklung des Energiekonzepts zum Plusenergiestandards wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Außenanlagen

Die bestehende Kindertageseinrichtung 86 und der geplante Neubau erhalten einen gemeinsamen Vorplatz, an dem sich die notwendigen Parkplätze für Autos und Fahrräder, sowie der Müllplatz für beide Einrichtungen anschließen.

Das in Hanglage befindliche Gelände wird für das nichtunterkellerte neue Gebäude aufgefüllt. Die einzelnen vom Nutzer geforderten Spielzonen sind um das Gebäude platziert und gehen in den großzügigen Bereich der Wiese und des dort befindlichen Wäldchens über. Diese beiden Bereiche bleiben naturbelassen. Der vorhandene Baumbestand ist sehr groß und wird in die Planung integriert und soweit möglich erhalten.

Für den Neubau müssen 13 Bäume gefällt werden. Es sind an anderer Stelle 10 einheimische standortgerechte Bäume als Ersatzpflanzung vorgesehen. Es werden nur Bäume gefällt, die zu nah am Bestandsgebäude stehen, oder bereits stark geschädigt sind. Der Baumbestand ist grundsätzlich bereits sehr eng und lässt dadurch nur bedingt Neupflanzungen zu. Um möglichst lange einen gesunden Baumbestand zu haben, sind die notwendigen Abstände der Bäume zueinander einzuhalten.

Fällungen und Ersatzpflanzungen werden in der Baumbilanz (Anlage 3) dargestellt.

Eine artenschutzfachliche Beurteilung und Begleitung während der Planung und Umsetzung findet durch ein Fachbüro statt.

Kosten

Die Aufwendungen für eine größtmögliche Photovoltaikanlage waren im Vorprojektbeschluss (GRDRs 112/2020) nicht in den Gesamtkosten enthalten. Durch die Weiterentwicklung zum Plusenergiehaus entstehen Mehraufwendungen für die Photovoltaikanlage in Höhe von 48.000 EUR brutto (inkl. Nebenkosten) welche über eine Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt finanziert werden.

Termine

Bei einem Projektbeschluss im Oktober 2020 sind folgende Termine vorgesehen:

- Einreichung Bauantrag	Oktober	2020
- Baubeschluss, voraussichtlich	Oktober	2021
- Baubeginn, voraussichtlich	Ende	2021
- Bauzeit		18 Monate
- Fertigstellung, voraussichtlich	Frühjahr	2023
- Inbetriebnahme	Frühjahr	2023

Personal/Folgelasten

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Neubaumaßnahme entstehen nach Weiterentwicklung zum Plusenergiehaus Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 4.485.000 EUR brutto (ohne Contracting-Mittel). In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 546.000 EUR brutto (inkl. Nebenkosten), Abbruchkosten in Höhe von 150.000 EUR und Einrichtungskosten in Höhe von 112.500 EUR brutto.

Baukosten Gebäude (inkl. Herrichtung des Grundstücks, Nebenkosten)	3.628.500 EUR
Abbruch des Bestandsgebäudes	150.000 EUR
Außenanlagen (inkl. Nebenkosten)	546.000 EUR
Einrichtung	112.500 EUR
Photovoltaikanlage	48.000 EUR
Gesamtkosten brutto	4.485.000 EUR

Der Gesamtaufwand beträgt 4.485.000 EUR brutto. Derzeit sind 3.963.000 EUR in den Doppelhaushalten 2018/2019 und 2020/2021 finanziert. Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 474.000 EUR werden im nächsten Sachstandsbericht zum Kita-Ausbau dargestellt.

Die im Vorprojektbeschluss geschätzten Mehrkosten in Höhe von 440.000 EUR für die Weiterentwicklung zum Plusenergiehaus reduzieren sich auf 48.000 EUR (inkl. Nebenkosten). Diese werden aus der Contracting-Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Liegenschaftsamt finanziert.

Bei Photovoltaikanlagen mit einem Einspeiseanteil von mindestens 10 % Gesamtstromerzeugung ist ein entsprechend anteiliger Vorsteuerabzug möglich. Die Prüfung einer Vorsteuerabzugsberechtigung kann erst mit Vorliegen der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Photovoltaikanlage Freibadstraße 84 erfolgen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, JB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Planunterlagen
3. Freianlagenplanung / Baumbilanz
4. Kostenermittlung
5. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>