

Stuttgart, 17.06.2010

**Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Ravensburger Straße 19 in Stuttgart-Wangen
- Vorprojektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	02.07.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	16.07.2010
Bezirksbeirat Wangen	Beratung	öffentlich	19.07.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2010
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	28.07.2010

Beschlußantrag:

1. Dem Abbruch des Bestandsgebäudes Ravensburger Straße 19 und der Erweiterung der städtischen Kindertageseinrichtung Ravensburger Straße 21 in Stuttgart-Wangen um einen Neubau mit 2 Gruppen auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und der Vorplanung der Architekten Naumann aus Stuttgart (Anlage 3) sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 31. Mai 2010 (Anlage 4) mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 1.546.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 41.000 €.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 1.546.000 € wird in den Finanzhaushalten 2010ff. bei Sonstige Investitionen Kitas, PSP 7.519365.900 Investitionskostenpauschale finanziert und für den finanziellen Vollzug auf Projekt PSP 7.233207, Kita Wangen, Ravensburger Straße 19/21, umgesetzt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, den Abbruch des Bestandsgebäudes Ravensburger Straße 19 schon vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um mit dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können.

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6 und 7 HOAI und die Fachingenieure gemäß HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.
4. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung:

Allgemeines:

Das alte und bereits leer stehende Wohn- und Betriebsgebäude Ravensburger Straße 19, in dem sich ehemals eine Metzgerei sowie das Gasthaus Strobel befanden, soll rückgebaut und stattdessen ein 2-gruppiger Neubau an die bestehende Tageseinrichtung für Kinder Ravensburger Straße 21 angegliedert werden.

Im Stadtbezirk Wangen ist die Nachfrage nach Kleinkindplätzen wesentlich höher als das Angebot. So standen im Jahr 2009 ca. 40 Kleinkinder auf der Warteliste, die nicht versorgt werden konnten. Aufgrund der stabilen Zahl der 3- bis 6-jährigen Kinder in Wangen sind Platzumwandlungen in Kleinkindplätze - wie in den vergangenen Jahren geschehen - heute nicht mehr möglich. Bis zu einer angestrebten 50%igen Versorgung fehlen in Wangen 56 Kleinkindplätze. Aus dieser unzureichenden Versorgungslage ergibt sich ein Bedarf aus dem Bestandsgebiet von mindestens 10 Plätzen für Kleinkinder.

Für den Neubau in der Ravensburger Straße sind zwei altersgemischte Gruppen für insgesamt 30 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren vorgesehen.

Die vorhandene Lage ist günstig, zumal das erworbene Grundstück mit dem abzubrechendem Gebäude direkt an die bestehende Einrichtung angrenzt. Durch den Neubau können die Struktur und das Raumangebot so gestaltet werden, dass die Anforderungen an eine kindgerechte und flexibel nutzbare Kindertageseinrichtung erfüllt werden können und zugleich eine Mischung und Änderung der Betriebs- und Betreuungsformen ohne größeren Aufwand jederzeit möglich ist. Aus diesen Gründen kommt nur der Abbruch und ein Neubau zur Unterbringung des Raumprogramms in Frage, eine Sanierung der Gebäudesubstanz ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Der Betrieb der Tageseinrichtung Ravensburger Straße 21 kann während der Bauzeit aufrecht gehalten werden. Ein Ausweichquartier wird somit nicht benötigt. Es wird lediglich zu einer temporären Reduzierung der Außenanlagenfläche während der Bauzeit kommen.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Erweiterungsmaßnahme entstehen Gesamtkosten von 1.546.000 €. In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 41.000 €.

Gesamtbaukosten	1.505.000 €
<u>Ausstattung</u>	<u>41.000 €</u>
Gesamtkosten	1.546.000 €

Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.894 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	496 m ²
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Gesamtbaukosten 794 €
1 m ² NGF	Bezogen auf die Gesamtbaukosten 3.034 €
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Bauwerkskosten 491 €
1 m ² NGF	Bezogen auf die Bauwerkskosten 1.875 €

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

Termine

Baubeschluss	04/2011
Bauzeit	18 Monate
Inbetriebnahme	10/2012

Personal / Folgekosten

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Siehe vorstehend.

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

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

Baubeschreibung

Lage/Ort

Der Neubau wird in der Ravensburger Straße neben der bestehenden Einrichtung Ravensburger Straße 21 errichtet und an diese über eine kleine Brücke im 1. OG angebunden. Das Eckgrundstück des Neubaus ist derzeit bebaut, der Bestand wird im Zuge der Baumaßnahme vollständig abgebrochen. Der Neubau steht als eigenständiger Baukörper neben der bestehenden Kindertageseinrichtung. Die Baumaßnahme kann im laufenden Betrieb erfolgen, ohne diesen wesentlich zu beeinflussen.

Programm

Der Bau der Ravensburger Straße ist für zwei Kindergartengruppen geplant, die jeweils eines der beiden Obergeschosse einnehmen. Die zugehörigen Sanitär- und Nebenräume sind ebenfalls hier angesiedelt. Zusätzlich befinden sich im EG die Personalräume einschließlich eines Büros der Leitung der Gesamteinrichtung, ein sich zum Gartenhof öffnender Werkraum, sanitäre Einrichtungen sowie ein multifunktionaler Eingangsbereich. Ein Werkraum und ein Abstellraum für Außenspielgeräte bilden als eingeschossiger Anbau den Abschluss des Geländes zur Zinkbrunnenstraße.

Erschließung

Das Gebäude wird über die Ecke Ravensburger Straße, Zinkbrunnenstraße betreten. Die Vertikalerschließung erfolgt mittels des um den Fahrstuhlschacht angeordneten Treppenhauses. Die Anbindung an den Bestand erfolgt mittels des beschriebenen Übergangs im 1. OG. Die Eingriffe im Bestand können somit auf ein Minimum reduziert werden. Die zweiten Rettungswege werden über das Dach des Anbaus direkt aus den Gruppenbereichen realisiert und dienen zugleich als zusätzliche Möglichkeit, direkt aus den Gruppenräumen in den Obergeschossen in die Freibereiche zu gelangen. Am nordöstlichen Grundstücksrand sind zwei behindertengerechte Stellplätze angeordnet.

Ausführungsart

Das Gebäude im Erdgeschoss sowie der Gartenbau werden als Massivbau ausgeführt. Der Fahrstuhlschacht sowie das Haupttreppenhaus werden ebenfalls komplett massiv ausgeführt. Es ist angedacht die Obergeschosse als Holzbau zu realisieren. Das Dach wird als Metaldach ausgeführt. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Haustechnik/Energie

Es ist vorgesehen, das Bauwerk an die bestehende Heizungsanlage anzubinden. Somit kann die bestehende Anlage wesentlich besser ausgenutzt werden. Die Anforderungen der EnEV 2009 beim baulichen Wärmeschutz werden um mindestens 20% unterschritten.

Außenanlagen

Neben den bestehenden Hofflächen kommen hinter dem Neubau zwei Bereiche hinzu. Der eine Bereich wird als direkte Ergänzung auf Niveau des Bestandes ausgebildet.

Durch die Nutzung des neuen Treppenhauses als zweiten Fluchtweg für das 1. OG des Bestandsgebäudes kann eine der Notrutschen entfallen sowie die Fläche im Hof vergrößert und besser nutzbar gemacht werden. Neben diesem Bereich befindet sich auf dem rückwärtigen eingeschossigen Bauteil des Neubaus ein Aufenthaltsbereich. Diese Flächen werden gleichzeitig als Fluchtweg genutzt.

Barrierefreiheit

Der Neubau ist in seiner Gesamtheit barrierefrei geplant. Vom ebenerdigen Ausgang sind die darüber liegenden Geschosse mit dem Fahrstuhl erreichbar, der als „Durchlader“ zudem auch das Bestandsgebäude im ersten OG barrierefrei erschließt. Der Zugang in den Garten erfolgt über eine kurze Rampe die problemlos den Höhenversprung überwindet. Im Erdgeschoss wird eine barrierefreie Toilettenanlage geplant.

Brandschutz

Der Neubau wird auf allen Geschossen mit Treppen (und sofern möglich auch direkt ebenerdig) ins Freie als zweiten Fluchtweg ausgestattet. Das Haupttreppenhaus wird über eine RWA im Dach entraucht. Eine Brandmeldeanlage stellt eine umgehende Alarmierung intern wie extern sicher.