

Stuttgart, 15.03.2010

**Krefelder Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt
Machbarkeitsstudie für eine Kindertagesstätte und Wohnungsbau**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	26.03.2010
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	21.04.2010
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	21.04.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2010
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	30.04.2010

Beschlußantrag:

1. Von der Machbarkeitsstudie des Büros Aldinger Architekten zur Umstrukturierung des Krefelder Areals wird Kenntnis genommen. Die Machbarkeitsstudie wird der weiteren Planung zu Grunde gelegt.
2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die weitere Planung der Kindertagesstätte bis Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) durchzuführen, um die Voraussetzungen für die Anmeldung des Projekts zum Haushalt 2012/2013 zu erreichen.

Der Aufwand von 100.000 € wird bei Projekt 7.233205.700 Kita Krefelder Areal, Bad Cannstatt, gedeckt.

Begründung:

1 Ausgangslage

1.1 Bestand

Die städtischen Gebäude Duisburger Straße 53, Krefelder Straße 11 und Hallstraße 68 in der Neckarvorstadt bilden das so genannte Krefelder Areal (siehe Bestandsplan Anlage 1). Nutzer sind neben dem Haus des Jugendrechts gewerbliche Mieter, Vereine, Ateliers und städtische Dienststellen.

1.2 Sanierungsbedarf

Im Krefelder Areal besteht an mehreren Gebäudeteilen erheblicher Sanierungsbedarf. So müssten alleine die von der im folgenden Abschnitt 2.1 beschriebenen Grundkonzeption betroffenen abzubrechenden Gebäudeteile D, C und F mit einem Kostenaufwand von ca. 1,4 Mio. € umfassend saniert werden.

Auch in den übrigen Gebäudeteilen A, Z, W und B stehen Instandsetzungsmaßnahmen an, um die Gebrauchsfähigkeit und Vermietbarkeit der Leerstandsflächen wiederherzustellen.

1.3 Bedarf für ein Familienzentrum und Kinderbetreuungseinrichtungen

Bedingt durch die verkehrliche Lage und die Bau- bzw. Wohnqualität im Stadtteil leben in der Neckarvorstadt viele Familien (mit Kindern) mit hohem Armutspotential. Beispielsweise waren im Jahr 2005 knapp 30% aller Familien mit minderjährigen Kindern (103 von 353) auf Sozialleistungen angewiesen. Im gesamten Stadtgebiet lag der Durchschnitt bei vergleichsweise geringen 12,6%.

Die Bildungschancen der Kinder in der Neckarvorstadt sind weit unterdurchschnittlich, die Arbeitslosigkeit und Jugendarbeitslosigkeit (unter 25 Jahren) ist jeweils doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Der Anteil der Familien, die Hilfe zur Erziehung (für 0- bis unter 18 -Jährige) benötigen (eine gesetzliche Leistung der Kinder- und Jugendhilfe, für die die Stadt aufkommen muss), liegt hier mit 5% weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (1,9%).

Ein Familienzentrum mit z.B. Elterncafé, Familienbildung, Sprachförderung von Kind und Eltern könnte hier den Rahmen für die familienaktivierenden und -unterstützenden Angebote bilden.

Auch in der Kinderbetreuung besteht ein hoher Bedarf, der derzeit nicht gedeckt werden kann:

Kinderbetreuung 0-3 Jahre

- Versorgungsgrad im Stadtbezirk 23% (ganztags 15%), im Gebiet Neckarvorstadt 26% (ganztags 15%). Laut abgeglichener Warteliste im Stadtbezirk Bad Cannstatt sind 413 Kinder ohne Betreuungsplatz, davon im Gebiet Neckarvorstadt 58 Kinder. Zum gesetzlich vorgegebenen Versorgungsgrad im Jahr 2013 in Höhe von 35% fehlen in Bad Cannstatt 254 Plätze.

Kinderbetreuung 3-6 Jahre

- aktueller Versorgungsgrad in der Neckarvorstadt 86%, ca. 20 Plätze fehlen zur Erfüllung des Rechtsanspruchs. Die Kinderzahlen werden in den kommenden Jahren konstant ansteigen, da mehrere Neubaugebiete aufgesiedelt wurden. Bis zum Jahr 2011 sinkt der Versorgungsgrad auf 78%, dann werden voraussichtlich 35 Plätze fehlen.

Hinzu kommt, dass die 2-gruppige städtische Einrichtung Neckartalstraße 95, 97 in

baulich schlechtem und beengtem Zustand ist und direkt an der viel befahrenen Neckartalstraße liegt. Mangels Ersatzquartier war eine Verlegung bisher nicht möglich.

Die Jugendhilfeplanung empfiehlt, eine 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder einzurichten, davon vier zusätzliche Gruppen (3 Gruppen 0-3 Jahre, 1 Gruppe 3-6 Jahre, alle ganztags) und zwei Gruppen (2 - 6 Jahre) als Ersatz für die Kindertagesstätte in der Neckartalstraße 95, 97.

2 Machbarkeitsstudie

Der Sanierungsrückstand und der Bedarf an zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtungen waren Anlass, Überlegungen zur strategischen Ausrichtung des Areals anzustellen.

Das Konzept des Büros Aldinger Architekten sieht einen weitestgehenden Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur vor. Lediglich die Gebäudeteile C, D und F sollen abgerissen werden. In einem Neubau entlang der Duisburger Straße können eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung sowie Wohnungsbau (10 Wohneinheiten und 10 Parkplätze) geschaffen werden:

	Kindertagesstätte	Wohnungsbau
Grundstücksfläche	1.133 m ²	398 m ²
Bruttogrundfläche	1.521 m ²	1.647 m ²
Bruttorauminhalt	4.757 m ³	3.549 m ³ (ohne Untergeschoss)

Die durch den Abriss des Gebäudeteils D freiwerdende Fläche im Innenhof des Areals dient als Außenfläche für die Kindertageseinrichtung sowie der Unterbringung der nötigen Stellplätze, falls dies nicht in einer gemeinsamen Tiefgarage mit der Wohnbebauung möglich sein sollte.

Das Krefelder Areal liegt im Bereich der Baustaffel 3 (Mischgebiet). Diese sieht hinsichtlich der Flächenausnutzung 40 % vor. Die Geschosshöhe darf drei Geschosse nicht übersteigen. Die maximale Traufhöhe beträgt 12 m. Die Bauweise sollte geschlossen erfolgen (Blockrandbebauung). In dem Mischgebiet ist ein Kindergarten grundsätzlich zulässig.

Die für den Wohnungsbau vorgesehene Teilfläche würde zum Verkauf ausgeschrieben. Gemäß der Bodenrichtwertkarte ist von einem Bodenwert von ca. 520 € / m² auszugehen, so dass ein Erlös von rd. 207.000 € erzielbar ist. Risiken bezüglich Baugrundbeschaffenheit und evtl. Kontaminationen konnten im Rahmen der Studie noch nicht geprüft werden.

In den abzubrechenden Gebäudeteilen befinden sich derzeit folgende Nutzungseinheiten:

Fa. Schnell (Fliesen, Platten, etc.)	mit	120 m ² Nutzfläche
Fußbodenmarkt Hinko	mit	611 m ² Nutzfläche
Anteilig Garagen (Polizei)	mit	327 m ² Nutzfläche
Jugendgerichtshilfe (anteilig)	mit	188 m ² Nutzfläche
Ateliers	mit	113 m ² Nutzfläche
Griechische Gemeinde	mit	280 m ² Nutzfläche
Jugendamt	mit	218 m ² Nutzfläche
Polizei	mit	332 m ² Nutzfläche (anteilig)

Diesen Nutzungen können, soweit möglich, Ersatzstandorte in den zu erhaltenden Bestandsgebäuden des Krefelder Areals zugeteilt werden. Das Areal verfügt derzeit über folgende Leerstände, die hierfür eingesetzt werden können:

Bauteil A2. OG170 m² Nutzfläche

Bauteil B	1. UG	383 m ² Nutzfläche
Bauteil B	EG	341 m ² Nutzfläche
Bauteil B	1. OG	570 m ² Nutzfläche

Die Jugendgerichtshilfe hat ihren Hauptsitz im Gebäudeteil A, in dem sich das Haus des Jugendrechts befindet. Die Institution Haus des Jugendrechts bleibt in vollem Umfang erhalten. Durch die Neuschaffung von Familienräumen und Kinderbetreuung wird das Krefelder Areal als Kinder- und Jugendstandort aufgewertet.

3 Weiteres Vorgehen

Die Baukosten für die Kindertagesstätte betragen nach einer groben Kostenschätzung 4 Mio. €. In den Doppelhaushalt 2010/2011 wurden 100.000 € für die weiteren Planungen eingestellt. Diese werden so fortgeführt, dass die Voraussetzungen für die Anmeldung zum Haushalt 2012/2013 geschaffen werden. Über die Realisierung der Grundkonzeption wäre dann in den nächsten Haushaltsplanberatungen zu entscheiden.

Die Referate T, SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Lageplan
- 2 Planungsskizze Grundkonzeption