

Stuttgart, 27.02.2013

**Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Tiefenbachstraße 70 in Stuttgart-Rohracker
- Vorprojektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	08.03.2013
Bezirksbeirat Hedelfingen	Beratung	öffentlich	19.03.2013
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	19.04.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.04.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	24.04.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in der Tiefenbachstraße 70 in Stuttgart-Hedelfingen (Rohracker) auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und den Plänen (Anlage 3) der Architekten Franke Seiffert aus Stuttgart vom 23. Januar 2013 und der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 18. Dezember 2012 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 2.756.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 100.000 € und Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 245.000 €.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.756.000 € ist im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510, Jugendamt beim Projekt 7.519365.900.120 Kita-Investitionskostenpauschale, Kontengruppe 7873 finanziert und wird für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233217 Kita Rohracker, Tiefenbachstraße 70 umgesetzt.
3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Umbaukosten und Anmietkosten für die Interimsunterbringung des Kita-Betriebs an. Der Aufwand in Höhe von 630.000 € ist im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 des Amts für Liegenschaften und Wohnen, 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 4231000) umgesetzt.

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Abbruch des Bestandsgebäudes Tiefenbach-straße 70 mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 65.000 € 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:

Der bauliche Zustand des Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1971 erfordert in den nächsten Jahren umfangreiche Sanierungen in den Bereichen Dach, Fenster, Sanitär und Heizung. Des Weiteren fehlen in den bestehenden Einrichtung Räumlichkeiten für den langfristigen Regelbetrieb (z.B. Personalraum, zweites WC und Umkleieraum für Mitarbeiter sowie Abstellmöglichkeiten). Die vorhandene Küche ist für eine erforderliche Umstellung auf eine Aufbereitungsküche zu klein, so dass das Essenskonzept des Jugendamtes im Bestandsgebäude nicht umsetzbar ist.

Die bestehende Kindertagesstätte lässt sich nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand sanieren und erweitern, sodass nur der Abbruch und ein Neubau in Frage kommen. Derzeit werden 3 Gruppen in der Einrichtung betreut. Aufgrund des Bedarfs an Betreuungsplätzen wird ein 4-gruppiger Neubau geplant mit Unterbringung von 60 Kindern. Die Kinder teilen sich auf in 2 Gruppen für 3- bis 6-Jährige mit je 20 Plätzen und 2 Gruppe für 0- bis 3-Jährige mit je 10 Plätzen. Errichtet wird ein Neubau, der auf wechselnde Anforderungen hinsichtlich Betriebsform und Nutzung flexibel reagieren kann (Einstein in der Kita).

Interimsunterbringung

Während der Bauzeit muss der Betrieb der städtischen Bestandseinrichtung in eine Interimsunterkunft ausgelagert werden. Aktuell steht das Amt für Liegenschaften und Wohnen in Verhandlungen mit der katholischen Kirchengemeinde zwecks Unterbringung in den leer stehenden Räumlichkeiten des katholischen Gemeindezentrums Dürrbachstraße 81 in Rohracker. Für den Umbau und die Anmietung von Räumlichkeiten stehen Mittel in Höhe 630.000 € im Teilhaushalt des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zur Verfügung. Die Planungen für das Ausweichquartier werden fortgeführt und die Kosten im Baubeschluss konkretisiert.

Energiekonzept

Der geplante Neubau erhält eine sehr gut gedämmte thermische Hülle. Eine 30%-ige Unterschreitung der EnEV 2009 wie in den städtischen Vorgaben gemäß GRDRs 165/2010 als Zielwert vorgegeben ist jedoch beim Standort Tiefenbachstraße 70 mit nur 4 Gruppen schwierig umsetzbar. Im Rahmen des Baubeschlusses wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ein energetisches Konzept dargestellt, wie die Vorgaben erreicht werden können.

Ferner wurde die Installation einer PV-Anlage geprüft. Die zur Verfügung stehende Dachfläche (abzüglich Dachfenster) ist für diese Anlage zu klein.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 2.756.000 €. In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 245.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 100.000 €.

Gesamtbaukosten	2.411.000 €
Außenanlagen	245.000 €
<u>Ausstattung</u>	<u>100.000 €</u>
Gesamtkosten	2.756.000 €

Hinzu kommen die Kosten für die Interimsunterbringung der Bestandseinrichtung, wofür ein Betrag von 630.000 € eingestellt ist.

Brutto-Rauminhalt (BRI)		3.446 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)		780 m ²
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Bauwerkskosten	499 €
1 m ² NGF	Bezogen auf die Bauwerkskosten	2.240 € Brutto
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Gesamtbaukosten	799 € Brutto
1 m ² NGF	Bezogen auf die Gesamtbaukosten	3.500 € Brutto

Das Vorhaben liegt leicht über den Werten aktueller Planungen für Kindertageseinrichtungen. Dieses ist einer aufwändigeren Gründung bzw. dem schlechtem Baugrund geschuldet. Außerdem wird auf ein derzeit nicht abschätzbares Kostenrisiko bezüglich der Altlastenbeseitigung hingewiesen.

Die aufgeführten Werte beruhen auf einer Kostenschätzung.

Termine

Bauantrag	ca. 05/2013
Baugenehmigung	ca. 09/2013
Baubeschluss	ca. 01/2014
Baubeginn	ca. 02/2014
Bauzeit	ca. 14 Monate
Inbetriebnahme	ca. 05/2015

Personal / Folgekosten

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Wie vorstehend erläutert.

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
5. Energiekonzept

Baubeschreibung

Neubau städtische Tageseinrichtung für Kinder Tiefenbachstraße 70 in Stuttgart – Hedelfingen (Rohracker)

- Vorprojektbeschluss -

Bauvorhaben

Abriss dreigruppige und Neubau viergruppige Tageseinrichtung für Kinder.

Grundstück

Das Grundstück ist geprägt durch ein starkes Gefälle in nordsüdlicher und westöstlicher Richtung. Es wird durch den verdohnten Tiefenbach geteilt, der nicht überbaut werden darf.

Bebauungsplan

Für das Grundstück besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1970, der eine Baugrenze ausweist und maximal ein Vollgeschoss für die Bebauung zulässt. Die Baugrenze wird überschritten, da aufgrund der Topographie und des Bachverlaufs auf dem Grundstück eine Realisierung der Einrichtung in der Gruppengröße sonst nicht möglich wäre. Eine diesbezügliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird vom Baurechtsamt und vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Aussicht gestellt.

Städtebau und Gebäude

Das neue Gebäude wird nordwestlich auf dem Grundstück platziert. Städtebaulich präsentiert sich das Gebäude als kompaktes Volumen, das mit den Satteldächern unterschiedlicher Neigung auf die Gefällesituation der Umgebung reagiert. Daraus entstehen interessante und vielseitige Innenraumsituationen. Vom benachbarten Frauenkopf und vom höheren gelegenen Weinbergweg im Norden präsentiert sich das einsehbare Dach als „fünfte Fassade“, was bei der Gestaltung berücksichtigt wird.

Erschließung und Organisation

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Tiefenbachstraße. Der Grundriss ist klar strukturiert und ermöglicht eine sichere Orientierung im Gebäude. Der Grundriss definiert im östlichen Gebäudeteil den Kinderbereich mit den Gruppenräumen. Im westlichen

Gebäudeteil befinden sich die notwendigen Funktionsräume sowie der Mehrzweckraum.

Das gesamte Gebäude ist barrierefrei und ist nicht unterkellert.

Baukonstruktion, Tragwerk und Materialien

Als Bauweise wird eine Holzmassivbauweise mit vorgefertigten Elementen vorge-schlagen. Die tragenden Holzelemente werden auf einer elastisch gebetteten Stahlbetonbodenplatte gegründet. Die erdberührten Außenwände sind in Stahlbeton

geplant. Fassade und Dach sind durchgängig mit einer einheitlichen robusten und langlebigen Metallverkleidung überzogen.

Im Innenraum ermöglicht die Holzmassivbauweise sichtbare Holzoberflächen, die mit ihrer warmen, weichen Optik und Haptik einen bewussten Gegensatz zur Außenhaut bilden.

Die Verwendung des Materials Holz entspricht einer nachhaltigen Bauweise und schafft eine angenehme, warme Atmosphäre, die der geplanten Nutzung entgegen kommt.

Durch den hohen Grad an Vorfertigung sind kurze Rohbauzeiten möglich.

Dach und Fassaden sollen aus Metall ausgeführt werden. Dies ermöglicht das Regenwasser als Bauchwasser im Gebäude zu verwenden.

Brandschutz

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt.

Außenanlagen

Die Positionierung des Neubaus in der nordwestlichen Grundstücksecke ermöglicht eine zusammenhängende Außenspielfläche mit maximaler Größe.

Die Struktur des Bestandes soll in Teilen erhalten und in die Gesamtplanung eingebunden werden.

Zwei behindertengerechte Stellplätze werden im Südosten des Grundstücks platziert. Der barrierefreie Zugang zum Neubau ist sichergestellt.