

Neubau Stadtteilhaus in Stuttgart Stammheim

Korntaler Straße 1, Flurstück 139/3
70439 Stuttgart

Objektbeschreibung

Grundstück und Grundstücksanforderungen

- Auf dem Baugrundstück befindet sich aktuell das ehemalige Feuerwehrhaus Stammheim das abgebrochen wird. Der Erhalt des Gebäudes und eine Umnutzung ist auf Grund der maroden Bausubstanz wirtschaftlich nicht darstellbar.
- Der Neubau befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Schloss Stammheim sowie der ehemaligen Schloss-Scheuer. Bei dem ehemaligen Stammheimer Schloss und der dazugehörigen Schoßscheuer handelt es sich als Sachgesamtheit um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Innerhalb der Sachgesamtheit kommt dem Schloss eine Kulturdenkmaleigenschaft von besonderer Bedeutung zu. Als in das Landesverzeichnis der Baudenkmale in Württemberg eingetragenes besitzt es gemäß § 15 Denkmalschutz Umgebungsschutz.
- Das Baufeld für das Stadtteilhaus bezieht sich auf die umbaute Fläche des ehemaligen Feuerwehrhauses und hat eine Größe von rd. 300m². Die Geländehöhen fallen im Bereich des Baufelds leicht in Richtung Korntaler Straße mit Höhendifferenzen um die 294,95m ü NN bis 294,21m ü NN ab.
- Für die zu erstellende Tiefgarage liegt bereits eine Baugenehmigung vom 14.03.2019 vor. Die Erschließung erfolgt über die Tiefgarage der Nachbarbebauung der Paulus Wohnbau GmbH. Die Abmessungen der Tiefgarage werden geringfügig angepasst, Boden- und Deckenplatte werden im Gefälle ausgebildet. Die Tiefgarage wird barrierefrei direkt an das Stadtteilhaus angebunden und die ursprünglich geplante Treppenanlage in den Innenhof entfällt.
- Für das betrachtete Areal liegt ein Bebauungsplan aus den 50er Jahren vor, der in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und somit nicht rechtsgültig ist. Die Baulinie aus den Bebauungsplänen 1903, 1904 und 1935 ist für die Planung verbindlich.
- Gemäß Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt und dem Amt für Stadtplanung erfolgt die Beurteilung für den Neubau des Stadtteilhauses gemäß §34 BauGB. Dessen ungeachtet sind die geltende „Satzung Erhaltung städtebauliche Gesamtanlage“ und die Baustaffel 4 zu berücksichtigen.

Die Höhe des Kniestocks beträgt in der aktuellen Planung ca. 2,15m. Die Erhöhung des Kniestocks wurde bereits mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

- Es liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom 21.07.2016 vor, gültig für den Neubau der Nachbarbebauung der Paulus Wohnbau GmbH und die Erstellung der Tiefgarage des Stadtteilhauses. Es liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom 10.06.2021 vor, gültig für den Neubau des Stadtteilhauses.
- Auf dem Grundstück müssen im Zuge der Planung gemäß Stellplatzberechnung 16 Stellplätze für PKW und 26 Stellplätze für Fahrräder, sowie einen Standort für Behältnisse zur Abfallentsorgung geschaffen werden.

Nutzung & Beschreibung

- Für den Stadtteil Stammheim beabsichtigt die Stadt Stuttgart ein Stadtteilhaus mit Nutzungsmöglichkeiten für das Jugendamt, das Sozialamt und das Haupt- und Personalamt zu errichten. Der Neubau soll zu einer offenen Begegnungsstätte für bürgernahe Aktivitäten, Vereinsleben und Versammlungen des Stadtteils Stammheim werden.

- Der Neubau des Stadtteilhauses ist als dreigeschossiges Gebäude mit Unterkellerung und einer Tiefgarage geplant. Mit ca. 1.612,0 m² BGF (R) und einer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von unter 7 Metern fällt das Gebäude in die Gebäudeklasse 3.
- Das Stadtteilhaus wird über den barrierefreien Haupteingang auf der Ostseite des Gebäudes erschlossen. Über den zentral gelegenen Eingangsbereich gelangen die Besucher zu den unterschiedlichen Räumen im Erdgeschoss und mittels zweier gegenläufiger Treppen in die weiteren Geschosse. Die Treppen bilden den ersten und zweiten Rettungsweg des Gebäudes. Um das Gebäude barrierefrei zu erschließen befindet sich neben der Treppenanlage ein Aufzug. Im Erdgeschoss befinden sich ein Büro mit einem ständigen Arbeitsplatz für das Stadtteilhaus, ein Wickelraum, eine Multifunktionsfläche mit Sitzgelegenheit und Garderobe. Des Weiteren ist ein Café mit Küche und Ausgabebetzen im nördlichen Bereich angesiedelt. Um einen ebenerdigen Anschluss an den Innenhof und die denkmalgeschützte Scheuer zu erreichen, und den zweiten Rettungsweg über die Südseite des Gebäudes sicherstellen zu können, ist im Erdgeschoss ein Höhensprung von ca. 51cm notwendig. Der Höhensprung wird mittels 3 Stufen überwunden. Der Aufzug schafft eine barrierefreie Erschließung im Erdgeschoss mit zwei Haltepositionen und einer Durchladefunktion.
- Im Erdgeschoss wird das Stadtteilhaus durch eine Öffnung in der Bestandswand an die denkmalgeschützte Schloss-Scheuer barrierefrei angebunden. Dazu sind Umbauarbeiten der bestehenden Nebenräume in der Scheuer notwendig. Das bestehende barrierefreie WC in der Schloss Scheuer kann somit von den Besuchern des Stadtteilhauses mitbenutzt werden.
- Im ersten Obergeschoss befindet sich ein Büro für die örtlichen Institutionen, das durch eine mobile Trennwand zu einem Gruppenraum abgetrennt werden kann. Des Weiteren sind ein weiterer Gruppenraum sowie ein großer Mehrzweckraum, der ebenfalls durch eine mobile Trennwand in zwei Räume getrennt werden kann, im 1. Obergeschoss angesiedelt. Ein barrierefrei gestaltetes WC befindet sich ebenfalls im 1. Obergeschoss.
- Im zweiten Obergeschoss öffnet sich der repräsentative Bürgersaal über die gesamte Breite des Neubaus und wird über die Nordfassade sowie Fenster nach Osten und Westen im Bereich des Kniestocks belichtet. Das Holzdachtragwerk des Satteldachs bleibt sichtbar. Angeschlossen an den Nebenraum- und Erschließungskern ist eine Bühne für den Bürgersaal integriert. Die Bühne kann mit mobilen Bühnenelementen erweitert werden. Im Obergeschoss auf der Südseite befindet sich ein kleines Foyer, das als Aufenthaltsfläche in Pausen oder als Ausstellungfläche genutzt werden kann. Das Foyer öffnet sich ebenfalls über die gesamte Raumhöhe. Im Nebenraum- und Erschließungskern ist jeweils ein WC für Herren und Damen vorgesehen. Die Flächen oberhalb des Nebenraum- und Erschließungskerns stehen der Haustechnik zur Verfügung.
- Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume, ein Küchenlager, ein Stuhllager, ein Unisex-Umkleideraum mit WC und Dusche für das Küchenpersonal sowie die WC- Räume und eine Dusche für die Besucher des Stadtteilhauses. Über einen Erschließungsgang ist das Stadtteilhaus mit der Tiefgarage verbunden und barrierefrei zugänglich.
- Das Gebäude wird über die Ostseite erschlossen, die Zugänge auf der Westseite in den Innenhof ermöglichen jedoch eine direkte Anbindung der Außenbereiche der Schloss-Scheuer und des Schlosses. Das Bespielen des Innenhofs durch das Café ist somit ebenfalls möglich.
- Beim Neubau handelt es sich baurechtlich um ein öffentlich zugängliches Gebäude. Das Gebäude wird nach der DIN 18040-1 und der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) erstellt, d.h. mit barrierefreiem Zugang, ausreichend breit dimensionierten Fluren und Türen, Behinderten-WC etc. Nach Abstimmung mit den zuständigen Sachbearbeitern der Stadt Stuttgart wird es im Neubau Stadtteilhaus ein Leitsystem mit Raum- bzw. Nutzungsbezeichnung an den Wänden geben. Taktile Hilfen sind an den Treppengeländern durch tastbare

Geschossbezeichnungen vorgesehen. Auf Bodenleitlinien kann auf Grund des übersichtlichen Grundrisses verzichtet werden.

- Für alle oberirdischen Gebäudebereiche des Stadtteilhauses wurde eine wirtschaftliche und schnell herstellbare Holz-Hybrid Tragkonstruktion entwickelt. Das UG ist eine Ortbetonkonstruktion. Daraus entwickeln sich die Treppenhauskerne, die aus Gründen des Schall- und Brandschutzes und aus wirtschaftlichen Überlegungen auch in Stahlbeton ausgeführt werden. Der Kern ist das konstruktive Rückgrat des Gebäudes. Schotten aus Brettsperrholz und Holzstützen tragen die Stahlbetondecken und den Holz-Dachstuhl. Die Gebäudehülle bilden gedämmte Holzrahmenelemente mit einer Fassade mit großzügigen Öffnungen und geschlossenen wärmegeprägten Elementen, sowie einer Metallfassade vorgehängten PV-Lamellen. Die Lamellen sind festinstalliert.
- Um den Standard eines Plusenergiehauses erreichen zu können, sind große Teile der Dachfläche sowie Teile der Fassadenlamellen als weiß beschichtete Photovoltaikmodule geplant. Die PV-Lamellen sind auf den Fassaden Ost, West und Süd vorgesehen. Die Dachflächen haben eine Ost- und Westausrichtung und erhalten ebenfalls eine PV-Anlage mit PV-Modulen.
- Eine hochwärmegeprägte Fassade mit moderatem Glasanteil reduziert die Transmissionswärmeverluste im Winter auf ein Minimum. Gleichzeitig wird der Energieeintrag dadurch sowie durch den außenliegenden Sonnenschutz minimiert. Die hochdämmenden Holz-Aluminiumfenster mit einer Dreifach-Verglasung werden teilweise durch eine individuelle Steuerung zur natürlichen Lüftung eingesetzt. Die Büros und die Gruppenräume werden natürlich belichtet und belüftet; die Grundtemperierung erfolgt über eine flächendeckende Fußbodenheizung. Der Bürgersaal, das Foyer sowie das Café und die Küche werden zusätzlich über eine kontrollierte Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung belüftet.

Denkmalschutz

Der Neubau ist in Form einer Fuge von der vorhandenen Schlossscheuer abzurücken, damit das Kulturdenkmal in seiner Kubatur ablesbar bleibt.

Einer Verbindung zwischen Neubau und Scheune stehen denkmalfachliche Belange nicht entgegen, sofern die Bestandeingriffe in der Scheune auf einen Durchgang reduziert bleiben.

Die Kubatur des Neubaus und die Errichtung einer Photovoltaikanlage wurde im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Regierungspräsidium denkmalfachlich abgestimmt.

Brandschutz

Es liegt ein abgestimmtes Brandschutzkonzept der Brandschutzanforderungen sowie der Abweichungen mit Stand LPH 3 von Endreß Ingenieurgesellschaft mbH Brandschutzsachverständige, Stuttgart vor.

Bauphysik

Es liegen Bauteilblätter zu Dach-, Wand- und Bodenaufbauten sowie eine aktualisierte GEG Berechnung mit Stand LPH 3 von EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart vor.

Tragwerk

Es liegt die abgestimmte Entwurfsplanung Stand LPH 3 von Engelsmann Peters GmbH Beratende Ingenieure, Stuttgart vor.

HLS

Es liegt die abgestimmte Entwurfsplanung sowie Kostenberechnung der Haustechnikplanung Stand LPH 3 von Ing.-Büro Funk GmbH & Co. KG vor.

ELT

Es liegt die abgestimmte Entwurfsplanung sowie Kostenberechnung der Elektroplanung sowie eine Lichtberechnung Stand LPH 3 vom Ingenieurbüro Werner Schwarz GmbH vor.

Küchenplanung

Es liegt die abgestimmte Entwurfsplanung sowie Kostenberechnung der Küchenplanung Stand LPH3 von Geisel GmbH Ingenieurbüro für Großküchentechnik vor.

Baugrund

Das bestehende Baugrundgutachten der Geotechnik Südwest Frex Marx GbR vom 19.01.2018 für den Bau eines Wohnhauses für betreutes Wohnen mit Arztpraxis und Tiefgaragenerweiterung für das Stadtteilhaus behält für die weitere Planung Bestand und wird mit dem erweiterten Baugrundgutachten vom 10.06.2021 auf die gesamte Baugrundfläche ergänzt.

Wassereintragsklasse W2.1-E. : drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden – Eintauchtiefe < 3m

Auf Grund des geringen Abstands zwischen dem Neubau Stadtteilhaus und der Schlossscheuer sowie zwischen dem Neubau Tiefgarage und der Nachbarbebauung ist eine Schwarzabdichtung

nicht möglich. Das Untergeschoss des Stadtteilhauses sowie die Tiefgarage werden in WU-Bauweise hergestellt. Das Untergeschoss des Stadtteilhauses muss gemäß Nutzungsklasse mit einer Frischbetonverbundfolie zusätzlich abgedichtet werden. Die Ausführung stellt eine Abweichung der Norm da. Eine Entscheidungsvorlage bezüglich des Einsatzes einer Frischbetonverbundfolie im Bereich des Neubaus Stadtteilhaus wird in Zusammenarbeit des Architekten und des Tragwerksplaners erstellt.

Flächen- und Volumenberechnung

Es liegt eine Flächen- und Volumenberechnung mit dem Stand 10.12.2021 vor.

Kosten

Es liegt eine Kostenberechnung nach DIN 276 mit dem Stand 10.12.2021 vor. In der Kostenberechnung ist die Aufschlüsselung der Kostengruppen nachvollziehbar dargestellt.