

Stuttgart, 11.03.2015

**Sanierung und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder Borkumstraße 51 in  
Stuttgart-Zuffenhausen  
- Vorprojektbeschluss -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	17.04.2015
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	21.04.2015
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	08.05.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.05.2015
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2015

**Beschlußantrag:**

1. Der Sanierung des städtischen Gebäudes Borkumstraße 51 in Stuttgart-Zuffenhausen/Neuwirtshaus sowie der Erweiterung der dortigen Tageseinrichtung für Kinder von 3 auf 5 Gruppen auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), des Raumprogramms (Anlage 2) und der Vorplanung (Anlage 3) von kaestle & ocker Architekten BDA aus Stuttgart sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung des Architekten mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 4.112.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 220.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 €.

2. Der Gesamtaufwand beträgt 4.112.000 €. Hiervon sind 2.654.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt beim Projekt 7.519365 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2014/2015, Kontengruppe 7873 finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233316 Kita Zuffenhausen, Borkumstr. 51 umgesetzt. Die restlichen 696.000 € (Baunebenkosten) sind im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt bei der Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug in den Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen umgesetzt. Im Vergleich zum 5. Sachstandsbericht (GRDrs 640/2014) besteht bei den Baukosten ein Mehrbedarf in Höhe von 762.000 €, verursacht durch Erhöhungen bei den Abbruch-/Gebäudesicherungskosten, Gestaltungskosten für Außenanlagen

und den Nebenkosten nach HOAI. Der Mehrbedarf wird aus noch freien investiven Restmitteln der Kita-Ausbau-Programme 2010 bis 2018 (vgl. 5. Sachstandsbericht) finanziert.

3. Im Zuge der Baumaßnahmen fallen zusätzlich Umbaukosten und Anmietkosten für die Interimsunterbringung des Kita-Betriebs an. Der Aufwand in Höhe von maximal 330.000 € ist im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Sachkonto 42310000 - Mieten und Pachten, Kostenstelle 23309751 - Pauschale Ausweichquartiere Kita, finanziert und wird für den Vollzug auf Baukosten (Kostenstelle 23309651, Sachkonto 42110000) und Anmietkosten (Kostenstelle 23309600, Sachkonto 42310000) umgesetzt.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, 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 Teilen der Leistungsphase 6 und 7 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:**

Die städtische Tageseinrichtung für Kinder in der Borkumstraße 51 in Stuttgart-Zuffenhausen/Neuwirtshaus bietet momentan Platz für 3 Gruppen mit insgesamt 44 Kindern. Der Zustand des städtischen Gebäudes ist stark sanierungsbedürftig. Es wären aktuell erhebliche Investitionen in die Sanierung der Gebäudehülle (insbesondere statische Ertüchtigung) zu tätigen.

Bereits 2011 wurden durch das Büro kaestle & ocker Architekten BDA Voruntersuchungen zur Erweiterung des Platzangebotes für Krippenplätze durchgeführt. Bei einem Abriss des Gebäudes lässt das geltende Baurecht nur einen ungleich kleineren Baukörper in eingeschossiger Bauweise zu. Daher muss die Gebäudebestandsstruktur von außen zwingend beibehalten werden, wodurch nur die Sanierung des Bestandsgebäudes und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder unter Hinzunahme aktuell anderweitig genutzter Räume im Gebäude (Wohnungen, Arztpraxis, Lagerflächen im UG) in Frage kommt.

Der notwendige Abbruch und anschließende Neubau von Boden- und Geschossdeckenplatten sowie der Neubau von Fundamenten aus statischen und brandschutztechnischen Gründen innerhalb der Bestands-Außenmauern führen im Vergleich zum Neubau „auf der grünen Wiese“ zu einem Mehraufwand, verursacht durch die erschwerte Durchführung der Abbruch- und Neubaumaßnahmen, wie z. B. das

Heraussägen der Bestandsdecken, die Sicherung der Bestandsfundamente, den Schutz der bestehenden Außenwände und die Tiefergründung der Neufundamente.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen ist die Sanierung und Erweiterung dringend erforderlich. Angedacht ist die Unterbringung von ca. 80 Kindern in 5 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 20 Plätzen und 3 Gruppen 3- bis 6-Jährige mit ca. 60 Plätzen. Die Einrichtung soll entsprechend den Raumprogrammstandards des Jugendamts realisiert werden. Die Außenanlagen werden an die neue Nutzung angepasst.

### **Interimsunterbringung**

Während der Bauzeit muss der Betrieb der städtischen Bestandseinrichtung in eine Interimsunterkunft ausgelagert werden. Für die Unterbringung von 2 Gruppen wurde die Baugenehmigung eines ursprünglich für die Hortbetreuung angrenzend an den Außenbereich der Bestandseinrichtung aufgestellten Containers bis 31. Dezember 2016 verlängert. Eine weitere Verlängerung ist voraussichtlich notwendig. Zusätzlich soll eine Gruppe 3-6-jähriger Kinder in Gemeinderäumen der evangelischen Michaelskirche in der Föhrstraße 2 A/B in Neuwirtshaus untergebracht werden. Für mögliche Baumaßnahmen und die Anmietung von Räumlichkeiten stehen Mittel in Höhe von 330.000 € im Teilhaushalt des Amts für Liegenschaften und Wohnen zur Verfügung. Die Planungen für das Ausweichquartier werden fortgeführt und die Kosten im Baubeschluss konkretisiert.

### **Energiekonzept**

Die energetische Ausbildung des Gebäudes und der Gebäudetechnik werden mit dem Amt für Umweltschutz noch entwickelt und zur Baubeschlussvorlage dargestellt.

### **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Für die Sanierungs- und Umbaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 4.112.000 €. In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 220.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 €.

Gesamtbaukosten	4.002.000 €
<u>Ausstattung</u>	<u>110.000 €</u>
Gesamtkosten	4.112.000 €

Die Mehrkosten von 762.000 € gegenüber dem 5. Sachstandsbericht resultieren u. a. aus:

- Mehraufwendungen für die Integration des Neubaus in die Bestandsgebäudehülle (vgl. Begründung)
- Indexsteigerungen seit der Kostenschätzung vom 08.04.2011
- Erhöhung der Planungskosten durch Anwendung der neuen HOAI 2013

Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit erfolgt im Baubeschluss auf Grundlage des endgültigen Ausführungsentwurfs.

### **Termine**

Bauantrag	09/2015
Baugenehmigung	02/2016
Baubeschluss	05/2016
Baubeginn	06/2016
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	12/2017
Inbetriebnahme	01/2018

### **Personal/Folgelasten**

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss dargestellt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Wie vorstehend beschrieben.

### **Beteiligte Stellen**

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

gez. Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### **Anlagen**

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

## **Baubeschreibung**

### **Sanierung und Erweiterung der Tageseinrichtung für Kinder Borkumstr. 51 in Stuttgart – Zuffenhausen/Neuwirtshaus**

#### **Bauvorhaben**

Die Tageseinrichtung in der Borkumstraße 51, als dreigeschossiges Gebäude im Jahre 1936 errichtet, ist Bestandteil der Siedlung Neuwirtshaus, welche in den Jahren 1933 bis 1937 von der Stuttgarter Siedlungsgesellschaft (heute SWSG) erbaut wurde. Die bauliche Struktur ist bis heute von einfachen Doppelhäusern geprägt, die sich ursprünglich als ausgemauerte Fachwerkhäuser zu einem homogenen Bebauungsbild fügten. Lange-streckte Parzellen ermöglichten eine Bewirtschaftung der Grundstücke, die im Erbbaurecht an die Siedler verpachtet wurden.

Die Grundschule (1935), die evangelische Michaelskirche (1938) sowie ein Luftschutzhaus (1940) bilden die weitgehend im Originalzustand erhaltene, denkmalgeschützte Infrastruktur. Das Gebäude Borkumstraße 51 lässt sich als weiteres öffentliches Gebäude durch seine äußere Gestalt und architektonische Ausprägung in diese Reihe einordnen. Die bereits seinerzeit vorhandene Mehrfachnutzung als „Volksheim“ mit Kindergarten, Versammlungsraum, Laden und Wohnnutzung prägt bis heute die innere Struktur des Gebäudes.

Aktuell beherbergt das Gebäude im Unter- und Erdgeschoss eine dreigruppige Kindertagesstätte, während im Obergeschoss Wohnungen untergebracht sind, von denen zwei noch bewohnt sind und eine bereits leer stehend ist. Bis 31. Januar 2014 war im Erdgeschoss noch eine Arztpraxis untergebracht, deren Mieterin sich zur Übernahme einer Hausarztpraxis in Stuttgart-Stammheim entschieden hat.

Das gültige Baurecht (Bebauungsplan von 1935, Beschränkung auf ein Vollgeschoss, Baustaffel 10) ist durch das vorhandene Gebäude bereits überschritten. Im südwestlichen Bereich besteht ab dem Hausgrund Bauverbot. Ein Ersatzbau (Neubau) ist nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt nur innerhalb der bestehenden Vorgaben möglich. Dieser würde folglich wesentlich kleiner als das bestehende Gebäude, auch ließe sich kein Raumprogramm für eine fünf-gruppige Kindertageseinrichtung unterbringen. Anbauten wurden geprüft und sind durch das Bauverbot und die vorhandenen Baulinien ebenfalls nicht möglich.

Deshalb wird mit einer Generalsanierung des Gebäudes – bei Umwandlung von Wohnungen, Arztpraxis und bisherigen Räumlichkeiten der Kindertagesstätte – die Realisierung einer 5-gruppigen Tageseinrichtung (Erweiterung um zwei Gruppen) angestrebt.

Dabei wird das Bestandsgebäude entkernt und neue Tragstruktur-Ebenen als Innenwände und Geschosdecken unter Beibehaltung der Fassadenstruktur eingezogen („Haus-im-Haus“-Prinzip). Alle Flächen im Gebäudeinnern werden komplett neugestaltet.

Für die Bewohner der Siedlung Neuwirtshaus kann durch diese Maßnahme das im kollektiven Gedächtnis verankerte Gebäude Bor-kumstraße 51 erhalten und gleichzeitig das Angebot für die Kinderbetreuung ausgebaut und verbessert werden.

### **Barrierefreiheit**

Der äußere Zugang und das Gebäudeinnere werden barrierefrei gestaltet.

### **Außenanlagen**

Der Außenbereich ist mit etwa 800 m<sup>2</sup> Fläche auch für die zukünftig 5-gruppige Einrichtung mit 10 m<sup>2</sup> pro Kind ausreichend bemessen. Allerdings wird die Gestaltung den veränderten Erfordernissen einer Kinderbetreuung in verschiedenen Altersstufen angepasst.

### **Brandschutz**

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt.



150213\_Ist-Flächen\_k&o\_An1 2.pdf 150213\_Pläne\_Vorprojektbeschluss\_An1 3.pdf



150227\_Kostenermittlung\_An1 4.pdf