

Stuttgart, 06.03.2012

**Sanierung Zuffenhausen 6 -Rot-
"Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt"
Neubau Tageseinrichtung für Kinder, Auricher Straße 34
Projektbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	16.03.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	20.03.2012
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	20.03.2012
Jugendhilfeausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.03.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	27.03.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	28.03.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.03.2012

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder (TfK) auf dem Grundstück Auricher Straße 34 in Stuttgart-Rot auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), der Entwurfsplanung des Büros OHO Architekten, Stuttgart (Anlage 2) und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 23. Januar 2012 (Anlage 3) mit Gesamtkosten inklusive Einrichtungskosten in Höhe von 2.745.000 € wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase fünf und Teilen der Leistungsphase sechs und sieben gemäß HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50 % der Bauleistungen wird zugestimmt.
3. Bis zum Baubeschluss fallen Planungskosten in Höhe von rund 300.000 € an, die im Finanzhaushalt 2012 ff aus der Pauschale zum Ausbau der Kindertagesbetreuung 2012/2013 (Teilfinanzhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt-Nr.: 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas, Ausz.Gruppe 7873 - Bau (Pauschale)) finanziert werden. Die Umsetzung der Deckungsmittel in den Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften auf eine konkrete Projektnummer erfolgt durch die Stadtkämmerei im laufenden Verwaltungsvollzug.

Begründung:

Allgemein:

Zuffenhausen ist ein Stadtbezirk mit grundsätzlich hohem Nachholbedarf bei der Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder. Dies betrifft vor allem Plätze für Kleinkinder, zum Teil aber auch Plätze für Kinder im Kindergartenalter (in den Stadtteilen Zuffenhausen-Mitte und Zuffenhausen-Rot).

Mit einer dem Gemeinderat im September 2011 vorgestellten Machbarkeitsstudie (GRDRs 579/2011) wurde dargestellt, dass am Standort Auricher Straße 34 eine vier-gruppige Tageseinrichtung für Kinder (TfK) möglich ist. Das Grundstück wurde bereits im Sommer 2011 zu diesem Zweck von der Stadt erworben.

Verbindungen zum Bürgerhaus Rot:

Die Anbindung an das benachbarte Bürgerhaus Rot ermöglicht außerdem funktionale und konzeptionelle Synergien: Das bestehende und das geplante Gebäude können in Erd- und Obergeschoss mit geringfügigen baulichen Eingriffen verbunden werden, die Außenanlagen des künftigen Gebäudeensembles sind zu einem Teil für eine gemeinsame Nutzung vorgesehen, die 2007 in Betrieb genommene Holzpellet-Heizanlage des Bürgerhauses kann für die TfK mitgenutzt werden.

Planrecht:

Mit dem geplanten Gebäude werden die Baugrenze und die Grundflächenzahl des geltenden Bebauungsplans von 1971 überschritten. Deshalb muss das Planrecht durch ein Bebauungsplanverfahren geändert werden. Im aufzustellenden Bebauungsplanentwurf sollen die überbaubare Fläche in Richtung Schozacher Straße erweitert, sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzungen der Planung angepasst werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wird vorbereitet (GRDRs 1/2012).

Langfristige Perspektiven:

Der Caritasverband für Stuttgart e.V. plant eine Neuordnung des benachbarten Grundstücks der Senioreneinrichtung Adam Müller-Guttenbrunn und hat Interesse an einer konzeptionellen Kooperation bekundet, zum Beispiel mit weiteren Betreuungsgruppen oder der Verknüpfung mit zusätzlichen Angeboten des Gemeinwesens. Wegen der unterschiedlichen zeitlichen Abläufe der beiden Vorhaben beschränkt sich die Planung zunächst darauf, eine spätere betriebliche und konzeptionelle Verknüpfung weiterhin offen zu halten. Eine Klärung erfolgt spätestens im Rahmen der Vergabe der Einrichtungsträgerschaft.

Betreuungsplätze:

Gruppen	Betriebsform		Plätze
Gruppe 1	GTE	3 - 6 Jahre	20
Gruppe 2	GTE	3 - 6 Jahre	20
Gruppe 3	GTE	0 - 3 Jahre	10
Gruppe 4	GTE	0 - 3 Jahre	10
gesamt			60

Wirtschaftlichkeit

Die Kostengruppen 300 und 400 (Baukonstruktion und Technische Anlagen) betragen zusammen 1.830.111 € brutto. Daraus ergeben sich folgende Kennwerte: 425 €/m³ BRI, 1.723 €/m² BGF, 1.978 €/m² NGF

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Tageseinrichtungen für Kinder.

Termine:

Baubeschluss: 1. Quartal 2013
Bauzeit: ca. 18. Monate
Inbetriebnahme: 1. Quartal 2015

Personal / Folgekosten:

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich inklusive Einrichtungskosten auf rd. 2.745 € Mio. Euro. Nicht darin enthalten sind die Kosten für den Rückbau des Bestands, die im Rahmen der Städtebauförderung in vollem Umfang zuwendungsfähig sind.

Eine Förderung der zwei Kleinkindgruppen durch den Bund wird angestrebt, kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantragt werden.

Der Gemeinderat hat das Projekt im Doppelhaushalt 2012/2013 in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen (vgl. GR Drs. 1147/2011 - Anlage 2).

Beteiligte Stellen

Referat WFB
Referat T
Referat SJG

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Baubeschreibung
Anlage 2: Entwurfsplanung
Anlage 3: Kostenberechnung

Baubeschreibung

Anlass:

Das in den 60er-Jahren erbaute Evang. Kirchengemeindezentrum „Comenius-Haus“ bestand ursprünglich aus einem Hauptgebäude mit Saal sowie einem Nebengebäude mit Pfarrwohnung und Büro. Durch Teilung des Grundstücks konnte die Stadt Stuttgart das Hauptgebäude erwerben und 2007 zum Bürgerhaus für den Stadtteil Rot umbauen.

Nachdem die Evang. Kirchengemeinde eigene Pläne für die Modernisierung des Nebengebäudes verworfen hatte, wurde auch dieses Grundstück 2011 von der Stadt erworben. Dort soll nun nach Rückbau des Bestands eine viergruppige Tageseinrichtung für Kinder (TfK) errichtet werden. Dabei soll es zu einer engen konzeptionellen Verbindung zwischen dem Bürgerhaus Rot und der zukünftigen TfK im Sinne eines Mehrgenerationenhauses kommen.

Entwurf

Der geplante Neubau einer viergruppigen Tageseinrichtung für Kinder bildet mit dem bestehenden Bürgerhaus Rot ein bauliches Ensemble: Es soll zu einer engen konzeptionellen Verbindung im Sinn eines Mehrgenerationenhauses kommen. Dabei schließt das neue Haus nicht direkt an den Bestand an, sondern verbindet sich mit diesem über ein einladendes, überdachtes und verglastes Foyer als Hauptzugang zur Tageseinrichtung. Ein zweigeschossiger Raum an diesem zentralen Ort bildet den „Marktplatz“ für Eltern und Kinder, mit Blick in den Garten sowie mit internen Anbindungen an das Bürgerhaus auf beiden Geschossen.

Das zweigeschossige Gebäude der Tageseinrichtung bildet durch seine Lage entlang der Auricher Straße einen städtebaulich klar definierten Raum. Zur Straße hin sind Nebenräume und Büro geplant, die Gruppenräume der Kinder sind nach Süden, zum Außenspielbereich hin orientiert. Im Erdgeschoss dieser Gebäudespanne sind zwei Kleinkindgruppen und der Mehrzwecksaal mit direktem Gartenzugang vorgesehen. Darüber im Obergeschoss sind zwei Gruppen für 3-6 jährige Kinder mit Zugang zum Garten über eine im Hang liegende Geländerrampe angeordnet.

Die Tageseinrichtung soll ablesbar und begreifbar ein Haus für Kinder sein, mit natürlichen Materialien und warmen Farben, mit unterschiedlichen, abwechslungsreichen innenräumlichen Situationen.

Die Technikräume sind im unterkellerten Gebäudeteil entlang der Auricher Straße untergebracht, in unmittelbarem Anschluss an die Technikräume des Bürgerhauses.

Konstruktion und Material

Das Tragwerk der neu zu erstellenden Kindertagesstätte wird als massive Stahlbetonkonstruktion, bestehend aus Ortbetonstützen, Ortbetonwänden und unterzugslosen Ortbetondecken gebildet.

Der dreigeschossige Neubau bestehend aus den Geschossen UG+ EG und OG ist teilunterkellert.

Die Gründung erfolgt über Einzel- und Streifenfundamente auf den anstehenden Gipskeuper. Die Gründung der nicht unterkellerten Bereiche erfolgt mittels unbewehrten Betonplomben ebenfalls auf den Gipskeuper. Der obere Gebäudeabschluss wird durch eine schräg stehende Betonplatte gebildet. Die Deckenränder der Deckenplatte werden thermisch über Isokörbe abgetrennt. Statisch wird eine Begrünung des Dachs sowie eine optionale Photovoltaik berücksichtigt.

Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt über die massiven Wände des unterkellerten Kernbereichs.

- Flach geneigtes Dach in Stahlbeton, Warmdach, extensive Dachbegrünung
- Geschlossene Außenwandfläche Douglasie-Holzschalung
- Pfosten-Riegel-Fassade Holz/Alu, Einzelfenster Holz
- Linoleum-Bodenbelag
- Leichte Trennwände in Holz und Gipskarton
- Gipskarton-Akustikdecke wo notwendig

Freianlagen

Das Grundstück der TfK gliedert sich durch den Anschluss des neuen Baukörpers an das bestehende Bürgerhaus in eine südliche Gartenseite sowie eine nördlich gelegene Straßenseite.

Der Charakter der Anlage wird auf der Gartenseite durch einen in einen Spielhang zu integrierenden bestehenden Baumbestand und durch den Anschluss an die Freiflächen des Bürgerhauses geprägt.

Die Kleinkinder finden ihre Bereiche mit Sand, Matsch oder Nestschaukel im ruhigen westlichen und teilweise überdachten Bereich des Gartens, während die älteren Kinder im östlichen, zum Bürgerhaus orientierten Teil des Grundstücks Platz zum Rennen, Toben und Beklettern finden.

Spielgeräte wie Rutsche oder Kletternetz sind in den baumbestandenen Spielhang integriert und verbinden die einzelnen Spielzonen.

Eine lang gezogene Spielwand grenzt den Gartenraum nach Westen ab.

Zur Straßenseite sind neben dem zentralen Vorplatz funktionale Erschließungsflächen wie die neun Stellplätze und eine gepflasterte Freihaltezone für Wendemöglichkeiten angeordnet. Zwischen den Stallplätzen werden Bäume gepflanzt.

Die Überwindung des Höhenunterschieds des Erdgeschosses zum Straßenanschluss erfolgt durch integrierte Rampen und Stufen zur fußläufigen Erschließung.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist barrierefrei geplant. Dies wird unter anderem durch den Einbau eines Aufzugs und durch den barrierefreien Zugang über das Freigelände auf der Nordseite des Bürgerhauses sichergestellt.

Brandschutz

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden erfüllt. Das Gebäude erhält eine flächendeckende Brandmeldeanlage gemäß DIN 14676.

Heizung / Lüftung / Sanitär

Die Wärmeerzeugung für die Heizung erfolgt zum überwiegenden Teil über eine bestehende Holzpellets-Heizung im Bürgerhaus. Nur die Spitzenlast wird über einen zusätzlichen Gasbrennwertkessel abgedeckt. Damit ist ein weitgehend neutraler CO²-Betrieb gewährleistet. Das Haus erhält einen neuen Gashausanschluss. Die Wärmeübergabe in den Räumen erfolgt mit Radiatoren und einer Fußbodenheizung.

Die Warmwasserversorgung wird über elektrische Warmwasserbereiter bereitgestellt. Für die Gebäudetrinkwasserversorgung wird eine neue Hausanschlussleitung aus dem öffentlichen Wassernetz in der Auricher Straße hergestellt.

Nebenräume im UG (Putzraum/WM/WC/Technikraum) werden über eine Hebeanlage entwässert. Die sanitären Einrichtungen entsprechen den Anforderungen einer Kindertageseinrichtung.

WC-Räume, auch die mit Fenster, werden mit Einzelventilatoren entlüftet. Die Kleinventilatoren werden mit Grund- und Bedarfslüftung betrieben. Die Aufbereitungsküche erhält ein Klein-Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung und entsprechende Filter.

Flur, Markt, Foyer und Gruppenräume erhalten keine mechanische Be- und Entlüftungsanlage. Eine natürliche Querlüftung wird durch elektrisch betriebene Öffnungsflügel (Nachtauskühlung) eingerichtet.

Elektro

Die Stromversorgung erfolgt aus dem örtlichen 400V-EnBW-Netz im Elektroraum im Untergeschoss. Die Beleuchtung wird gemäß DIN 5035-4 und EN 12464-1 dimensioniert. Im Gruppenraum, Mehrzweckraum und in den Büros ist die

Beleuchtung in Gruppen schaltbar, nur im Ruheraum ist die Beleuchtung dimmbar.

Die TfK erhält eine Türsprechanlage, die auf die bauseitige Telefonanlage aufgeschaltet wird. EDV-Anschlüsse sind in den Büros, im pädagogischen Bereich einmal zentral und im Mehrzweckraum einmal zentral vorgesehen.

Energiekonzept

Eine hoch wärmegeämmte Gebäudehülle und eine kompakte Bauweise begünstigen eine Reduzierung der Transmissionswärmeverluste. Insgesamt wird auf eine wärmebrückenfreie Konstruktion und eine hohe Dichtheit der Gebäudehülle geachtet.

Die thermisch getrennte Balkonzone dient als konstruktiver Schutz der Fassade und baulicher Sonnenschutz im Sommer.

Für die Wärmeerzeugung der Grundlast wird der vorhandene Holzpelletkessel im Bürgerhaus genutzt, dessen Wärmeerzeugung CO₂-neutral ist und die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen fördert.

Für die Deckung von Spitzen-Heizlasten wird ein Erdgas-Brennwertgerät im Heizraum des Bürgerhauses installiert.
Die Wärmeübertragung erfolgt mittels Fußbodenheizungen mit Einzelraumregelung.

Die Lüftung ist mit manuell zu öffnenden Fenstern vorgesehen.

Die Anforderungen des aktuellen Energieerlasses der Landeshauptstadt Stuttgart werden eingehalten. Demzufolge werden die Maximalwerte der Energieeinsparverordnung 2009 um 30 % unterschritten.