

Stuttgart, 23.05.2011

**Neubau einer städtischen Tageseinrichtung für Kinder
Thaerstraße in S-Weilimdorf
- Vorprojektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	27.05.2011
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	29.06.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2011

Beschlußantrag:

1. Dem Bau einer 5-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder auf dem städtischen Grundstück Flst. 5021 in Stuttgart-Weilimdorf auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), der Vorplanung (Anlage 2) der freien Architekten Kist Waldmann & Partner aus Stuttgart und der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 21. April 2011 (Anlage 3) mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 3,18 Mio. € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 125.000 €.

Die erforderlichen Mittel werden zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6 und 7 gemäß HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.

3. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routineprojekte) wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung:

Allgemeines:

Das städtische Grundstück Flst. 5021 in Stuttgart-Weilimdorf wird im Westen begrenzt durch die Thaerstraße. Senkrecht hierzu verläuft im Süden die Rastatter Straße und im Nord-Osten erfolgt die Begrenzung durch die Gernsbacher Straße.

Die durch diese Straßen definierte Fläche stellt größtenteils eine öffentliche Grünfläche dar, die im Westen mit einer Parkierungsfläche mit insgesamt 54 Stellplätzen belegt ist und entlang der Gernsbacher Straße mit 2-geschossigem Wohnungsbau begrenzt wird. Die zur Wohnbebauung zugehörigen Gärten sind ausschließlich nach Süden bzw. Süd-Westen ausgerichtet.

Für die Standortplanung des Grundstücks wurde eine optimale Flächenauslastung im Sinne der Kinderbetreuung angestrebt. Ein erster Testentwurf mit eingeschossiger Bauweise ermöglichte nur die Realisierung einer 3-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder. Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet Weilimdorf wurde in einem zweiten Schritt daher ein Planungsauftrag für die Realisierbarkeit einer 5-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder erteilt.

Nach Prüfung mehrerer Alternativen zur Bebauung des Grundstücks mit einer 5-gruppigen und damit 2-geschossigen Tageseinrichtung für Kinder wurde als optimales Baufeld die Fläche des öffentlichen Parkplatzes gewählt. Mit diesem Standort wird die bestehende öffentliche Grünfläche weitestgehend geschont und die an die Grünfläche angrenzenden Wohngärten werden nicht beeinträchtigt. Zudem kann auf eine weitere Versiegelung der Grünfläche verzichtet werden.

Durch die aufgefächerte Bauform (siehe Anlage 2) orientiert sich dieses Gebäude auf eine attraktive Spielfläche im Süden. Diese Konzeption wurde am 17. November 2010 im Bezirksbeirat Weilimdorf vorgestellt und von diesem begrüßt.

Aufgrund der bisherigen Ausweisung als öffentliche Grünfläche muss vor Beginn der Baumaßnahme das diesbezügliche Baurecht mittels eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung rechnet mit einer Verfahrensdauer von ca. 2 Jahren. Erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes voraussichtlich Mitte 2013 kann ein Bauantrag für die Tageseinrichtung für Kinder eingereicht werden.

Bedarf:

Der Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf ist für Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnort. Durch Aufsiedelung des Neubaugebietes in Weilimdorf-Wolfbusch und Nachverdichtungen beziehungsweise Umnutzungen von weiteren Flächen wird im Stadtteil Weilimdorf die Bevölkerungszahl voraussichtlich weiter steigen (siehe auch Anlage 5 zu GRDRs 680/2010).

Die Versorgung mit Plätzen für unter 3-Jährige liegt in Weilimdorf mit einer Versorgungsquote von 18% bei Ganztagesangeboten unter dem städtischen Durchschnitt und ist demnach nicht ausreichend. Ein weiterer Ausbau ist dringend

notwendig.

Die Nachfrage nach Ganztagesplätzen für 3-6-jährige ist deutlich angestiegen und wird voraussichtlich weiter steigen. Bisher kann dieser Bedarf nicht in dem notwendigen Maß mit Plätzen versorgt werden. Vor allem im Kern Weilimdorfs ist eine Verbesserung nur mit dem Neubau an der Thaerstraße zu erreichen.

Die Hortsituation ist trotz des Neubaus im Neubaugebiet in Wolfbusch mit einem Versorgungsgrad von 15% nicht ausreichend. Auch in diesem Altersbereich wird mit einer weiter steigenden Nachfrage gerechnet.

Ein Neubau am Standort Thaerstraße für 5 Gruppen wird zu einer deutlichen Verbesserung des Angebotes an Plätzen für die Kindertagesbetreuung in allen Altersbereichen führen.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit:

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten von voraussichtlich 3,18 Mio. €. In diesen enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 125.000 €.

Baukosten (davon Bauwerkskosten 2.110.000,00 €)	3.055.000,00 €
Einrichtung und Ausstattung	125.000,00 €
Gesamtkosten	3.180.000,00 €

Brutto-Rauminhalt (BRI)	ca. 4.560 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	ca. 982 m ²

1 m ³ BRI	bezogen auf die Baukosten	462,00 € / m ³
1 m ² NGF	bezogen auf die Baukosten	2.148,00 € / m ²
1 m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtkosten	669,00 € / m ³
1 m ² NGF	bezogen auf die Gesamtkosten	3.110,00 € / m ²

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im oberen Bereich von Kindertageseinrichtungen. Dies lässt sich aus dem hohen städtischen energetischen Standard ableiten. Im Lauf der weiteren Planung wird noch nach Optimierungsmöglichkeiten gesucht und das Flächenprogramm entsprechend angepasst.

Finanzierung:

Die erforderlichen Mittel in Höhe von 3,18 Mio. € werden zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

Rahmenterminplan:

Die folgenden Terminangaben gehen davon aus, dass bis spätestens Oktober 2012 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan vorliegt.

Baubeschluss	3. Quartal 2013
Baubeginn	1. Quartal 2014
Bauzeit	16 Monate
Inbetriebnahme	3. Quartal 2015

Stellenbedarf

Der Stellenbedarf ergibt sich erst ab dem Jahr 2015 und wird gemeinsam mit den Folgekosten im Baubeschluss dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Folgekosten werden im Baubeschluss dargestellt.

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet

Vorliegende Anträge/Anfragen

Antrag Nr. 84/2010 von Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

Erledigte Anträge/Anfragen

Antrag Nr. 84/2010 von Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 - Projektbeschreibung
- 2 - Vorplanung
- 3 - Kostenschätzung

Projektbeschreibung

Grundstück:

Das städtische Grundstück Flst. 5021 in Stuttgart-Weilimdorf mit einer Gesamtfläche von 6.163 m² wird als öffentliche Grünanlage (5.139 m²) und öffentlicher Parkplatz (1.024 m²) genutzt. Das in seiner Form als Dreieck zugeschnittene Grundstück fällt nach Norden leicht ab und ist planungsrechtlich als Grünanlage ausgewiesen. Ein Baurecht besteht noch nicht.

Entwurf Neubau:

Der 2-geschossige Neubau passt sich durch seinen fächerförmigen Baukörper dem Grundstückszuschnitt an. Dadurch entstehen vielseitige pädagogische Betreuungsflächen mit Süd-, Ost- und Westorientierung.

Außenanlagen:

Die Tageseinrichtung für Kinder erhält einen funktionsgerechten Außenspielbereich mit der vom Jugendamt geforderten Flächengröße an Süd- und Westseite des Neubaus.

Stellplätze:

Für den Betrieb der Kindertageseinrichtung werden 5 Stellplätze, mindestens jedoch die nach LBO geforderte Anzahl, auf dem Grundstück in der Nähe des Eingangs hergestellt.

Barrierefreies Bauen:

Die Maßnahme ist barrierefrei geplant.

Geprüfte Alternativen:

Die ursprünglichen Planungen einer neuen Tageseinrichtung für Kinder in Stuttgart-Weilimdorf bezogen sich auf die Bebauung des Grundstücks Oppenheimer Straße 21. Die nähere Konzeption zeigte, dass eine Realisierung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Deshalb wurde als Alternativfläche das städtische Grundstück Flst. 5021 in Stuttgart-Weilimdorf gewählt.

Der anfänglich geplante Baukörper für 3 Kinderbetreuungsgruppen an der Ost- und Nordgrenze des zu bebauenden Grundstücks wurde verworfen. Ein 1-geschossiger Baukörper als freie Form in der Mitte der Grünanlage wäre realisierbar, jedoch nicht als 5-gruppige und damit 2-geschossige Tageseinrichtung für Kinder.

Raumprogramm:

Die Fläche der neu geplanten 5-gruppigen Einrichtung orientiert sich an dem Standard-Raumprogramm für städtische Kindertageseinrichtungen.

Reine Nutzfläche	ca. 635 m ² (71% der Gesamtfläche)
Technische Funktionsfläche	ca. 12 m ² (1,3% der Gesamtfläche)

Verkehrsfläche	ca. 246 m ² (27,5% der Gesamtfläche)
Gesamtfläche für 5 Gruppen	ca. 893 m ²

Energetechnische Anforderungen:

Die Anforderungen des Energieerlasses der Landeshauptstadt Stuttgart werden mit einer 30 %igen Unterschreitung der Anforderung gemäß Energieeinsparverordnung 2009 eingehalten.