

Stuttgart, 31.03.2014

**Tageseinrichtung für Kinder Taubenheimstraße 12 (Olgakrippe Bad Cannstatt e.V.) in
Stuttgart-Bad Cannstatt
- Vorprojektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	04.04.2014
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	30.04.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2014
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	07.05.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	09.05.2014

Beschlußantrag:

1. Vom Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Dem Abbruch und dem Neubau des städtischen Gebäudes Taubenheimstraße 12 in Stuttgart-Bad Cannstatt (Olgakrippe Bad Cannstatt e.V.) auf Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung, der Baubeschreibung (Anlage 2), des Raumprogramms (Anlage 3) und der Vorplanung (Anlage 4) des Büros SCALA Architekten aus Stuttgart sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung (Anlage 5) der Architekten mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 6.750.000 € wird zugestimmt.

In den Gesamtkosten sind Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes in Höhe von 200.000 €, Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 400.400 € und Einrichtungskosten in Höhe von 237.000 € enthalten.

3. 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. Um mit der Sanierung bzw. dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können, wird das Hochbauamt ermächtigt, den Abbruch des Gebäudes Taubenheimstraße 12 schon vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen.

5. Der Gesamtaufwand in Höhe von 6.750.000 € ist beim Projekt 7.519365 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2012/2013 bzw. 2014/2015, AuszGr. 7873 – sonstige Baumaßnahmen sowie im Ergebnishaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt bei der Kostenstelle 51009914 - Ausbaupauschale Kitas 2014, Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen finanziert.
6. Vom Sachstand in Bezug auf die Errichtung eines Ausweichquartiers in der Sichelstraße 19 wird Kenntnis genommen.

Für ein Ausweichquartier stehen Mittel in Höhe von maximal 1.430.000 € im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartiere Kita, Anmietkosten, zur Verfügung.

7. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau (Routine-projekte) wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung:

Ausgangslage

Das Gebäude Taubenheimstraße 12 in Stuttgart-Bad Cannstatt wurde im Jahr 1951 an Stelle einer vermutlich kriegszerstörten Unternehmervilla als Kindertagesheim errichtet. Aktuell wird es zusammen mit dem erhaltenen Nebengebäude (ehem. Wagenhalle) und der weitläufigen Gartenanlage von der Olgakrippe Bad Cannstatt e.V. zur Betreuung von 95 Kindern in 8 Betreuungsgruppen genutzt.

Die letzte Sanierung des Gebäudes fand im Jahr 1960 statt. Aktuell zeichnen sich deutliche Setzungsrisse ab, Fenster und Außentüren sind stark verwittert und undicht. Da ein zweiter baulicher Rettungsweg aus den Obergeschossen fehlt, wurde im Rahmen einer Brandverhütungsschau im Jahre 2008 eine Nutzungsuntersagung für das Dachgeschoss ausgesprochen. Neben zahlreichen baulichen Mängeln herrschen durch den verwinkelten Grundriss beengte Platzverhältnisse in der Kindertagesstätte. Das Gebäude ist aufgrund des fehlenden Personenaufzuges nicht barrierefrei zu erschließen. Es fällt damit weit hinter den heute üblichen Standard zurück.

Altersbedingte Mängel wurden – soweit möglich – im Rahmen der Bauunterhaltung zwar behoben, ein dauerhafter Erhalt des Gebäudes wurde aber durch das Hochbauamt bereits im Rahmen der Mitteilungsvorlage GRDRs 509/2012 nicht empfohlen. Bei der Olgakrippe handelt es sich um eine Einrichtung mit hoher Standortgunst und guter infrastruktureller Anbindung, sodass für eine Neubebauung am vorliegenden Standort festgehalten werden sollte.

Mehrfachbeauftragung

Das Grundstück Taubenheimstraße 12 befindet in einem durch kurstädtische Villen-bebauung geprägten Gebiet mit städtebaulich und historisch bedeutsamer Umgebung vis-a-vis zum Kurpark und zur Daimler Gedenkstätte.

Der Bebauungsplan für das betreffende Grundstück 5412/17 wurde im Jahre 1965 im Zusammenhang mit der damaligen Erweiterung der benachbarten Sportklinik erstellt. Er weist den Gemeinbedarf „Kindertagheim“ aus und lässt eine massive Bebauung mit bis zu 5 Stockwerken zu. Im Rahmen eines Testentwurfes wurde die Erweiterung der Einrichtung auf Grundlage eines Raumprogramms des Jugendamts auf insgesamt 10 Gruppen untersucht. Dabei stellte sich allerdings heraus, dass ein Neubau mit diesen Vorgaben ein für den Standort unverträgliches Volumen entwickelt.

Daher soll langfristig die Wiederherstellung des ursprünglichen Kurstadtcharakters mit der typischen Villenbebauung angestrebt werden. Die Ausschöpfung des planungsrechtlich maximal möglichen Maßes der baulichen Nutzung erscheint vor diesem Hintergrund fraglich. Die aktuellen Bestrebungen der Sportklinik nach einer Standortverlagerung unterstützen diese Intension.

Auf Grundlage der Mitteilungsvorlage GRDRs 509/2012 wurde durch das Hochbauamt im Jahr 2013 ein Mehrfachbeauftragungsverfahren durchgeführt. Maßgabe war es, einen qualitativ hochwertigen Lösungsansatz zu finden, welcher den oben aufgeführten Misständen in angemessener Weise begegnet, sich in die hochwertige Baustruktur der Nachbarschaft optimal einfügt, dabei aber ein Maximum an Betreuungsplatzzahlen aufweist. Auf dieser Basis wurde durch das Jugendamt ein Raumprogramm für mindestens 7 Betreuungsgruppen mit insgesamt 90-100 Betreuungsplätzen, davon 2 Gruppen für 3-6 Jährige, 4 Betreuungsgruppen für 0-3 Jährige sowie eine Betreuungsgruppe für 0-6 Jährige formuliert. Gleichzeitig erhielten die Entwurfsverfasser die Möglichkeit, das Mindestraumprogramm um eine beliebige Anzahl weiterer Betreuungsgruppen für 0-3 Jährige (insgesamt 7+X Gruppen) zu erweitern.

Zur Teilnahme am konkurrierenden Mehrfachbeauftragungsverfahren wurden folgenden Planungsbüros aufgefordert:

- Hermann& Bosch, Freie Architekten BDA, Stuttgart
- Klumpp + Klumpp, Architekten BDA, Stuttgart
- Hammeskrause, Architekten BDA, Stuttgart
- Reichl, Sassenscheid und Partner, Freie Architekten BDA, Stuttgart
- SCALA Architekten BDA, Stuttgart

Die eingegangenen Entwürfe sowie das Preisgerichtsprotokoll sind in der Anlage 1 zusammengefasst dargestellt. Das Auswahlgremium empfahl dem Gemeinderat einstimmig, den Wettbewerbsbeitrag mit der **Tarnzahl 1004** (SCALA Architekten BDA) zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Der Siegerentwurf von SCALA Architekten BDA wurde entsprechend den Hinweisen des Preisgerichts punktuell überarbeitet.

Der Vertikalerschließung wurde den baurechtlichen Vorgaben entsprechend angepaßt, die Geländekante zum Garten wurde weicher formuliert und die Belichtung des Gartengeschosses sowie das Konzept des zentralen Lichtauges überprüft. Das Gebäudekonzept wurde von SCALA Architekten zur Haushaltsreife weiterentwickelt.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen sowie den beschriebenen baulichen und funktionalen Mängeln sind der Abbruch und der Neubau dringend erforderlich. Angedacht ist die Unterbringung von ca. 120 Kindern in 9 Gruppen, davon 6 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt ca. 60 Plätzen, 1 Gruppen für 0- bis 6-Jährige mit ca. 20 Plätzen und 2 Gruppen 3- bis 6-Jährige mit ca. 40 Plätzen. Die Einrichtung soll entsprechend den Raumprogrammstandards des Jugendamts im Neubau sowie in der vorhandenen und zu sanierenden Wagenhalle gemäß Anlage 4 realisiert werden. Die Außenanlagen werden an die neue Nutzung angepasst.

Energiekonzept

Ein energetisches Konzept ist noch zu entwickeln und wird mit dem Baubeschluss dargestellt.

Ersatzquartier

Während der Bauzeit muss der Betrieb des Olgakrippe Bad Cannstatt e.V. in eine Interimsunterkunft ausgelagert werden.

Nach mehrjähriger Suche und Prüfung von zahlreichen Alternativstandorten ist derzeit die Immobilie Sichelstraße 19 die einzige grundsätzlich geeignete und verfügbare Alternative. Nachdem die Einzelheiten für diesen Standort noch nicht abschließend mit dem Eigentümer verhandelt sind, wird das Amt für Liegenschaften und Wohnen parallel die Suche nach einem Ersatzstandort in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt weiter fortsetzen. Die Verwaltung wird längstens bis Frühjahr 2015 über die Ergebnisse berichten.

Für das Ausweichquartier stehen Mittel in Höhe von maximal 1.430.000 € im Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Sachkonto 42310000, Kostenstelle 23309751, Pauschale Ausweichquartiere Kita, Anmietkosten, zur Verfügung.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Gesamtmaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 6.750.000 €. In den Gesamtkosten sind Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes in Höhe von 200.000 €, Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 400.400 € und Einrichtungskosten in Höhe von 237.000 € enthalten.

Gesamtbaukosten	5.912.600 €
Abbruch des Bestandsgebäudes	200.000 €
Außenanlagen	400.400 €
<u>Ausstattung</u>	<u>237.000 €</u>
Gesamtkosten	6.750.000 €

Bruttorauminhalt, inkl. Wagenhalle (BRI)	5.545 m ³
Nettogeschossfläche, inkl. Wagenhalle (NGF)	1.530 m ²

1m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtbaukosten	1.066 €/m ³
1m ² NGF	bezogen auf die Gesamtbaukosten	3.864 €/m ²
1m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtkosten	1.217 €/m ³
1m ² NGF	bezogen auf die Gesamtkosten	4.411 €/m ²

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten über dem Bereich vergleichbarer aktueller Neubauplanungen für Kindertageseinrichtungen. Der Mehraufwand begründet sich insbesondere durch die hohen Aufwendungen zur Realisierung des Hanggeschosses und die Aufwendungen zur Herstellung der baulichen Rettungswege der 3 überirdischen Vollgeschosse.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 6.750.000 € ist wie folgt finanziert:

- Im Haushalt 2012/2013 wurden bereits Planungsmittel in Höhe von 220.000 € beim Projekt 7.519365 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2012/2013, AuszGr. 7873 - sonstige Baumaßnahmen bereitgestellt.
- Der für den Abriss und Neubau der Kita Taubenheimstraße 12 ermittelte Gesamtaufwand beträgt 6.530.000 €. Hiervon sind 6.330.000 € im Finanzhaushalt, Teilhaushalt 510 - Jugendamt beim Projekt 7.519365 Investitionskostenpauschale Ausbau Kita 2014/2015, AuszGr. 7873 – sonstige Baumaßnahmen finanziert und werden für den finanziellen Vollzug auf das Projekt 7.233308 Kita Cannstatt, Taubenheimstr.12 umgesetzt.

Die restlichen 200.000 € (Abbruchkosten) 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.

Termine

Bauantrag	11/2014
Baugenehmigung	05/2015
Baubeschluss	08/2015
Baubeginn	08/2015
Bauzeit	20 Monate
Fertigstellung	03/2017
Inbetriebnahme	05/2017

Personal/ Folgekosten

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss dargestellt.

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Vorliegende Anträge/Anfragen

--

Erledigte Anträge/Anfragen

--

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Ergebnis des Mehrfachbeauftragung
- 2 Baubeschreibung
- 3 Raumprogramm
- 4 Vorplanung SCALA Architekten
- 5 Kostenermittlung