

Stuttgart, 27.11.2013

**Tageseinrichtung für Kinder Heimgartenstraße 2/4 in Stuttgart - Hedelfingen  
- Vorprojektbeschluss -**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	06.12.2013
Bezirksbeirat Hedelfingen	Beratung	öffentlich	17.12.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	22.01.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	28.01.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2014

**Beschlußantrag:**

1. Dem Teilabbruch, der Sanierung und dem Neubau der städtischen Gebäude Heimgartenstr. 2/4 in Stuttgart-Hedelfingen auf Grundlage der Baubeschreibung (Anl. 1), des Raumprogramms (Anl. 2) und der Vorplanung (Anl. 3) der Architektengruppe Kist Waldmann & Partner aus Stuttgart sowie der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung der Architekten mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 2.880.000 € wird zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 190.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 €.

Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.880.000 € wurde in die Wunschliste für den Doppelhaushalt 2014/2015 aufgenommen und ist über die Vorschlagsliste bereits im Haushaltsplanentwurf 2014/2015 in der noch zu beschließenden Kita-Ausbau-pauschale 2014/2015, Teilfinanzhaushalt 510 - Jugendamt, Projekt 7.519365 - Sonstige Investitionen Kitas, Kontengruppe 7873, enthalten. Nach Beschlussfassung werden die finanziellen Mittel zum Vollzug in den Teilfinanzhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen umgesetzt.

2. 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.
3. Um mit der Sanierung bzw. dem Neubau der Einrichtung unmittelbar nach

Erteilung des Baubeschlusses beginnen zu können, wird das Hochbauamt ermächtigt, den Teilabbruch des Bestandsgebäudes Heimgartenstraße 2 schon vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen.

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

**Begründung:**

Die städtischen Gebäude Heimgartenstr. 2/4 in Stuttgart-Hedelfingen werden teilweise abgebrochen, saniert und neu bebaut. Anschließend soll eine Tageseinrichtung für Kinder mit vier Gruppen entstehen.

Im Oktober 2011 wurden das Grundstück und die Gebäude von der Evangelischen Kirchengemeinde Hedelfingen erworben. Diese nutzte das Gebäude Haus Nr. 4 als evangelisches Jugendheim/Gemeindehaus und das Haus Nr. 2 als Hausmeister-wohnung. Auf Grundlage einer Voruntersuchung im Oktober 2008 wurden die Vermietung eines Gebäudeteils und die Nutzung als Tageseinrichtung für Kinder geplant. Beide Gebäude sollten erhalten bleiben und das Gemeindehaus zu einer Einrichtung mit zwei Gruppen umgebaut werden. Einige Räumlichkeiten hätten dabei weiterhin durch die Evangelischen Kirchengemeinde Hedelfingen genutzt werden sollen.

Im Jahre 2012, nach dem Erwerb des Grundstücks, fanden weitere Prüfungen für eine anderweitige städtische Nutzung statt. Hierbei gab es zum Beispiel die Überlegung, ob eine Interimsunterbringung im Zuge des Neubauvorhabens Kita Tiefenbachstraße 70 in Rohracker realisiert werden könne. Aufgrund der Entfernung wurde dies nicht weiter verfolgt.

Anfang 2013 wurden die vorliegenden Planungen für eine Tageseinrichtung für Kinder aufgrund des hohen Platzbedarfs wieder aufgenommen. Hierbei wurden die Planungen von 2011 teilweise modifiziert und ein Konzept mit vier Gruppen entwickelt. Um eine bessere Ausnutzung des erworbenen Grundstücks zu gewährleisten, soll der leer stehende Hausmeisteranbau abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das ehemalige Gemeindehaus bleibt erhalten und wird umgebaut. Ein Abriss des Gemeindehauses wurde verworfen, da ein Ersatzbau an gleicher Stelle baurechtlich nicht mehr möglich ist.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen sind der Abbruch, die Sanierung und der Neubau dringend erforderlich. Angedacht ist die Unterbringung von

- ca. 55 Kindern in 4 Gruppen, davon 2 Gruppen für 0- bis 3-Jährige mit insgesamt
- ca. 20 Plätzen, 1 Gruppen für 0- bis 6-Jährige mit ca. 15 Plätzen und 1 Gruppe 3- bis 6-Jährige mit ca. 20 Plätzen. Die Einrichtung soll entsprechend den Raumprogrammstandards des Jugendamtes im vorhandenen Gebäude sowie dem Anbau

realisiert werden. Die Außenanlagen werden an die neue Nutzung angepasst.

## Energiekonzept

Ein energetisches Konzept ist noch zu entwickeln und wird mit der Baubeschluss-vorlage dargestellt.

## Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Neubaumaßnahme entstehen Gesamtkosten in Höhe von 2.880.000 €. In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 190.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 110.000 €.

Gesamtbaukosten	2.770.000 €
<u>Ausstattung</u>	<u>110.000 €</u>
Gesamtkosten	2.880.000 €

Brutto-Rauminhalt (BRI)		3.535 m <sup>3</sup>
Netto-Grundfläche (NGF)		955 m <sup>2</sup>
1 m <sup>3</sup> BRI	Bezogen auf die Bauwerkskosten	506 €/m <sup>3</sup>
1 m <sup>2</sup> NGF	Bezogen auf die Bauwerkskosten	1.875 €/m <sup>2</sup>
1 m <sup>3</sup> BRI	Bezogen auf die Gesamtbaukosten	814 €/m <sup>3</sup>
1 m <sup>2</sup> NGF	Bezogen auf die Gesamtbaukosten	3.015 €/m <sup>2</sup>

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im Bereich vergleichbarer aktueller Neubau-planungen für Kindertageseinrichtungen.

## Termine

Bauantrag	03/2014
Baugenehmigung	07/2014
Baubeschluss	02/2015
Baubeginn	03/2015
Bauzeit	16 Monate
Fertigstellung	07/2016
Inbetriebnahme	09/2016

## Personal/Folgelasten

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss dargestellt

## Finanzielle Auswirkungen

Siehe oben.

## **Beteiligte Stellen**

Die Referate SJG und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau   
Bürgermeister

## **Anlagen**

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

## **Baubeschreibung**

### **Abbruch, Sanierung und Neubau der Tageseinrichtung für Kinder Heimgartenstr. 2/4 in Stuttgart – Hedelfingen**

#### Baurechtliche Situation

Die Bestandsgebäude Heimgartenstraße 2/4 wurden nach dem nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1959 errichtet. Der rechtsgültige Bebauungsplan von 1938 weist im Bereich des ehemaligen Gemeindehauses Bauverbot auf. Das Gebäude Heimgartenstraße 4 kann demnach nicht abgebrochen und in derselben Größe neu gebaut werden.

Das Hausmeisterhaus wird abgebrochen, weil es sich aufgrund der Eingeschossigkeit und Anordnung der Räume nicht für die Nutzung einer Kindertageseinrichtung eignet. Im Bereich des Abbruchgebäudes Heimgartenstraße 2 ist im rechtsverbindlichen

Bebauungsplan eine Baulinie entlang der Friedrichshafener Straße dargestellt. Somit ist es möglich in diesem Bereich einen größeren Neubau zu errichten. Diese Punkte wurden im Vorfeld mit dem Bauverständigen besprochen.

#### Städtebaulicher Ansatz / Baukörper

Der Neubau ist als zweigeschossiges Satteldachgebäude entlang der Friedrichshafener Straße vorgesehen und fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein. Das zweigeschossige Bestandsgebäude mit Satteldach entlang der Heimgartenstraße wird erhalten. Der Haupteingang befindet sich an der Nordostecke. Über einen neuen Windfang

gelangen die Nutzer an zentraler Stelle in das bestehende Treppenhaus, an das auch die Räume des Neubaus angebunden werden. Im Bereich des Treppenhauses wird das Steildach abgebrochen und durch eine Flachdachkonstruktion ersetzt, sodass künftig mit dem bestehenden Treppenhaus eine bauliche Fuge zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau geschaffen wird.

#### Raumkonzept

Die neue Kindertageseinrichtung kann künftig von insgesamt 55 Kindern in 4 Gruppen genutzt werden. Zwei Gruppen für jeweils 10 Kinder von 0-3 Jahren sind in beiden Geschossen des Bestandsgebäudes geplant. Im Erdgeschoss des Neubaus können 15 Kinder von 0-6 Jahren untergebracht werden, im Obergeschoss 20 Kinder im Alter von 3-6 Jahren.

Die Gruppenbereiche mit Schlafräumen sind in beiden Geschossen hauptsächlich nach Südosten und Südwesten hin orientiert. Im Erdgeschoss wird ein direkter Bezug zur Außenspielfläche ermöglicht. Jede Gruppe erhält eine Garderobe im Bereich der Flure. Jede Gruppe erhält ihre eigenen Sanitär- und Wickelräume. Das Büro der Einrichtungsleitung ist im Eingangsbereich geplant. Der Kinderwagenraum ist künftig vom Windfang aus zugänglich. Die Küche mit Nebenräumen wird im

süd-östlichen Bereich des Bestandsgebäudes untergebracht. Die Personalräume sind im Obergeschoss über der Küche vorgesehen. Im Untergeschoss des Bestandsgebäudes sind für die Kinder ein Bewegungsraum und eine Werkstatt mit einer Raumhöhe von 2,30 m geplant. Zugunsten besserer Belichtung werden hier die vorhandenen Fensteröffnungen und Lichtschächte vergrößert.

#### Bauweise

Der Neubau ist in Massivbauweise mit Stahlbeton und mineralischem Wärmedämm-verbundsystem geplant.

#### Vorbeugender Brandschutz

Der 1. Rettungsweg führt über das notwendige Treppenhaus im Bestandsgebäude. Die 4 Nutzungseinheiten der Gruppenbereiche und die Nutzungseinheit im Untergeschoss sind jeweils kleiner als 200 m<sup>2</sup>, deswegen müssen keine notwendigen Flure ausgebildet werden und es ist nicht erforderlich, dass alle Aufenthaltsräume einen direkten Rettungsweg nach außen erhalten.

Als 2. Rettungsweg sind in jeder Nutzungseinheit mehrere Notausgänge aus den Aufenthaltsräumen ins Freie geplant. Im Obergeschoss ist ein außenliegender Rettungssteg mit Fluchttreppe im südlichen Bereich des Bestandsgebäudes vorgesehen. Als 2. Rettungsweg für die Räume im Untergeschoss ist eine zusätzliche Außentreppe geplant.

Diese Punkte wurden bereits mit dem Brandschutz telefonisch abgestimmt.

#### Außenanlagen

Die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtung sind südlich und westlich der Gebäude vorgesehen. Müll- und Fahrradabstellbereiche sind im Vorgartenbereich östlich des

Bestandsgebäudes geplant. Hier befindet sich auch ein Nebeneingang, der künftig für die Küchenanlieferung verwendet wird. Die beiden notwendigen PKW-Stellplätze sind

westlich des Neubaus geplant.

#### Grundstück

Das Flurstück 10/3 hat derzeit eine maßgebliche Grundstücksfläche von 966 m<sup>2</sup>, das Bestandsgebäude befindet sich genau auf der südlichen Grundstücksgrenze. Um die südlich des Bestandsgebäudes vorgesehene notwendige Fluchttreppe bauen zu können ist die Regelung über eine Baulast notwendig.