

Stuttgart, 07.09.2011

Neubau/Erweiterung städtischer Tageseinrichtungen für Kinder im Stadtbezirk Untertürkheim

- **Neubau Großglocknerstraße 49 und 51 (Vorprojektbeschluss)**
- **Sanierung/Erweiterung Sattelstraße 73 (Vorprojektbeschluss)**
- **Öztaler Straße 11 und 13 (Sachstand)**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	30.09.2011
Bezirksbeirat Untertürkheim	Beratung	öffentlich	18.10.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	28.10.2011

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau einer 2-gruppigen Kindertageseinrichtung in der Großglocknerstraße 49 und 51 mit Gesamtkosten in Höhe von 1.864.000 € wird zugestimmt. In den Kosten enthalten ist die Herrichtung der Außenanlagen in Höhe von 120.000 €, Abbruchkosten in Höhe von 70.000 € und Einrichtungskosten in Höhe von 50.000 €.

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

2. Der Sanierung und Erweiterung der 1-gruppigen Tageseinrichtung in der Sattelstraße 73 um einen zweigeschossigen Neubau und einen Verbindungsbau zu einer 3-grupp-igen Kindertageseinrichtung mit Gesamtkosten in Höhe von 2.123.000 € wird zugestimmt. In den Kosten enthalten ist die Herrichtung der Außenanlagen in Höhe von 161.500 € und Einrichtungskosten in Höhe von 65.000 €.

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

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, für die beide Bauvorhaben Großglocknerstraße 49 und 51 sowie Sattelstraße 73 die Architekten und

Fachingenieure gemäß HOAI bis Leistungsphase 4 und vorbehaltlich der Finanzierung der Maßnahmen im Doppelhaushalt 2012/2013 und der Finanzplanung bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.

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

4. Der ursprünglich geplante Abbruch und Neubau der Öztalerstraße 13 kommt im Doppelhaushalt 2010/11 nicht zur Ausführung. Unter Berücksichtigung von zukünftigen Flächenpotenzialen an der angrenzenden Wilhelmschule sollen mehr Kita-Plätze geschaffen werden. Vom Sachstand wird Kenntnis genommen und es werden Mittel für Planungsleistungen in Höhe von 80.000 € zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

Die bereits im Haushalt 2010/2011 vorhandenen Mittel in Höhe von 2.798.000 € werden bei der Finanzierung und der Aufnahme der Maßnahmen Großglocknerstraße 49 und 51 und Sattelstraße 73 in den Doppelhaushalt 2012/2013 berücksichtigt.

Begründung:

Allgemeines:

Im Bereich der 0 – 3-jährigen Kinder liegt der Versorgungsgrad in Untertürkheim bei 19%. Um den stadtweit angestrebten Versorgungsgrad von 50% zu erfüllen, fehlen 137 Plätze. Dies bedeutet einen Bedarf von mindestens 8 Gruppen bzw. 13 Gruppen für eine 50%-Versorgung. Im Bereich der 3 – 6-jährigen Kinder liegt der Versorgungsgrad bei 90%. Allerdings sind aufgrund der steigenden Kinderzahlen in den nächsten Jahren Versorgungsprobleme zu erwarten, was einen Bedarf von mindestens 2 neuen Gruppen zur Folge hat.

Großglocknerstraße 49 und 51

Die bestehenden städtischen Gebäude Großglocknerstraße 49 und 51 sollen abgebrochen werden und der Neubau einer 2-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder auf den städtischen Grundstücken (Flst. 77/1, 77/2, 77) realisiert werden. Der geplante Neubau deckt den Bedarf für 30 Kinder von 0 – 6 Jahren. Die knappe Gehwegssituation an der Großglocknerstraße wird im Zuge des Neubaufvorhabens entschärft. Das Garten,- Friedhofs- und Forstamt stellt für die notwendigen Außenanlagen der Tageseinrichtung eine Teilfläche des angrenzenden öffentlichen Spielplatzes auf dem Gelände Alter Friedhof zur Verfügung und wird diesen parallel zur Maßnahme sanieren.

Der Planungsansatz wurde mit dem Jugendamt, dem Amt für Stadtplanung und

Stadterneuerung sowie dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt abgestimmt und im Bezirksbeirat Untertürkheim am 22. März 2011 vorgestellt. Der Bezirksbeirat hat der Planung einstimmig zugestimmt und wünscht eine zügige Umsetzung.

In der Baumaßnahme sind die Kosten für die Herstellung der Außenspielfläche der Kita enthalten. Die darüber hinausgehende Umgestaltung und Sanierung der öffentlichen Spielfläche auf dem Gelände Alter Friedhof wird durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

Sattelstraße 73

Die bestehende 1-gruppige Tageseinrichtung für Kinder Sattelstraße 73 (Flst. 2486/2) soll unter Einbezug des angrenzenden und nicht mehr angenommenen öffentlichen Spielplatzes (Flst. 2486/3) erweitert werden. Der Anbau eines 2-geschossigen Gebäudes und einem erdgeschossigen Verbindungsbau zur bestehenden Einrichtung erweist sich als sinnvoll und umsetzbar. Die Tageseinrichtung wird auf eine 3-gruppige Einrichtung erweitert.

In der Sattelstraße 73 befindet sich im Moment eine Gruppe mit verlängerten Öffnungszeiten, die nach der Erweiterung in die Betreuungsform einer Ganztagesgruppe wechseln könnte. Die zwei neuen Gruppen umfassen eine Gruppe mit 10 Kindern im Alter von 0 – 3 Jahren und eine Gruppe mit 15 Kindern im Alter von 0 – 6 Jahren. Das bestehende Gebäude könnte nach dem Umbau mit Mehrzweckraum und Toiletten auch von der übrigen Einrichtung getrennt für abendliche Veranstaltungen genutzt werden.

Um die notwendigen Freiflächen für eine 3-gruppige Einrichtung zu erhalten, wird der südlich des bisherigen Außenspielbereichs der Kita gelegene öffentliche Spielplatz in die Einrichtung integriert. Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt stimmt dieser Planung ausdrücklich zu.

Auf Wunsch des Jugendamts wurden die Planungen mit dem Ziel der Unterbringung der 1-gruppigen Einrichtung in der Fiechtnerstraße 47, die langfristig aufgegeben werden soll und nur noch temporär als Puffer dient, aufgenommen. Die Raumsituation ist schon heute sehr beengt und eine Umstellung auf eine Ganztageseinrichtung (GTE) ist nicht möglich. Durch die Einrichtung einer Aufbereitungsküche in den Neubau könnte eine Umstellung auf eine Ganztageseinrichtung (GTE) und somit Synergien für die Bestandseinrichtung gewonnen werden.

Gegebenenfalls wird für die 1-gruppige Bestandseinrichtung Sattelstraße 73 eine Interimsunterbringung erforderlich. Dies wird im weiteren Projektverlauf noch geprüft und im Baubeschluss dargestellt.

Öztalerstraße 13

Die Einrichtung Öztaler Straße 11 und 13 besteht aus zwei Häusern. Der Anbau

Öztaler Straße 13, ein eingeschossiger Pavillon mit Flachdach aus dem Jahr 1974, ist stark sanierungsbedürftig. Sowohl eine Aufstockung als auch Ertüchtigung des Gebäudes sind wirtschaftlich nicht darstellbar, so dass nur der Abbruch und ein Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder in Frage kommen. Mittel für das Bauvorhaben wurden im Doppelhaushalt 2010/2011 bereitgestellt.

Das Hauptgebäude Öztaler Straße 11 ist ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach und Turm aus dem Jahr 1850 und sollte vorerst erhalten bleiben. Da das Gebäude jedoch den Anforderungen an eine kindgerechte und flexible Nutzung als Kindertageseinrichtung nicht mehr genügt und längerfristig ebenfalls nur ein Abbruch und Neubau wirtschaftlich darstellbar ist, sollte die Öztaler Straße 11 im Zuge des Neubaus Öztaler Straße 13 bereits mitbeplant werden. Dies war aufgrund der Abhängigkeiten beider Gebäude voneinander in Bezug auf das Raumprogramm und das Betriebskonzept dringend erforderlich. Bis zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden im Gebäude Öztalerstraße 11 lediglich die noch dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Bauunterhaltungsbereich vorgenommen.

Im weiteren Planungsprozess fanden mehrere ämterübergreifende Abstimmungsgespräche statt und es stellte sich heraus, dass die Maßnahme mit dem vom Jugendamt gewünschten Zugewinn an Platzzahlen nicht darstellbar ist. Flächenpotentiale (zwei frei werdende Klassenräume) in der angrenzenden Wilhelmschule sollen langfristig dazu beitragen, das gewünschte Raumprogramm doch noch umsetzen zu können. Die für die weiteren Planungsleistungen erforderlichen Planungsmittel für die strukturelle Neuorganisation und Neuplanung des Standorts Öztalerstraße 11 und 13 und Wilhelmschule sind im Doppelhaushalt 2012/2013 bereitzustellen. Parallel sind die Bauvorhaben Großglockner- und Sattelstraße zügig voranzutreiben, um den Kita-Ausbau im Stadtbezirk Untertürkheim voranzutreiben.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Großglocknerstraße 49 und 51

Für die Sanierungsmaßnahme entstehen Gesamtkosten von 1.864.000 €. In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 50.000 €.

Gesamtbaukosten	1.814.000 €
<u>Ausstattung</u>	50.000 €
Gesamtkosten	1.864.000 €

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.460 m ³
Netto-Grundfläche (NGF)	600 m ³
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Baukosten 483 €
1 m ³ NGF	Bezogen auf die Baukosten 1.995 €
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Gesamtkosten 757 €
1 m ³ NGF	Bezogen auf die Gesamtkosten 3.106 €

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im Bereich aktueller Planungen für derartige Einrichtungen.

Sattelstraße 73

Für die Sanierungsmaßnahme entstehen Gesamtkosten von 2.123.000 €. In den Kosten enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 65.000 €.

Gesamtbaukosten		2.058.000 €
<u>Ausstattung</u>	— —	<u>65.000 €</u>
Gesamtkosten		2.123.000 €

Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.980 m ³	
Netto-Grundfläche (NGF)	670 m ³	
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Baukosten €	475
1 m ³ NGF	Bezogen auf die Baukosten €	2.110
1 m ³ BRI	Bezogen auf die Gesamtkosten €	715
1 m ³ NGF	Bezogen auf die Gesamtkosten €	3.170

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im Bereich aktueller Planungen für derartige Einrichtungen.

Termine

Großglocknerstraße 49 und 51

Baubeschluss	11/2013
Bauzeit	18 Monate
Inbetriebnahme	Ende 2015

Sattelstraße 73

Baubeschluss	11/2013
Bauzeit	18 Monate
Inbetriebnahme	Ende 2015

Personal / Folgekosten

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die bereits im Haushalt 2010/2011 vorhandenen Mittel für den ursprünglichen geplanten und nicht zur Ausführung kommenden Abbruch und Neubau der Öztalerstraße 13 in Höhe von 2.798.000 € werden bei der Finanzierung berücksichtigt.

Gesamtkosten Großglocknerstraße 49 und 51	1.864.000 €
Gesamtkosten Sattelstraße 73	2.123.000 €
Planungsleistungen Öztalerstraße 11 und 13	80.000 €
<u>Vorhandene Mittel im HH 2010/2011</u>	<u>2.798.000 €</u>
Finanzierungsbedarf im HH 2012/2013	1.269.000 €

Über die Aufnahme der Maßnahmen in den Haushalt ist im Rahmen der Haushaltsplan-beratungen 2012/2013 noch zu entscheiden.

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

Neubau einer 2-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in Stuttgart-Untertürkheim, Großglocknerstraße 49 und 51

Der Neubau der Tageseinrichtung für Kinder ist geplant an Stelle des bestehenden Gebäudes Großglocknerstraße 49 und 51.

Dieses Gebäude befindet sich in städtischem Besitz. Es kann aufgrund seines Erhaltungszustands und seiner Gebäudestruktur nicht weiterverwendet werden und wird daher abgebrochen.

Die geplante Einrichtung umfasst wie der bestehende Altbau zwei Geschosse und ein parallel zur Straße verlaufendes Satteldach und nimmt so den Giebelquerschnitt des Bestandsgebäudes auf. In Richtung der Bushaltestelle im Norden muss das Gebäudevolumen erweitert werden, was bereits mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt ist. Das Gebäude wird wie der Altbau parallel neben die zu erhaltende Friedhofsmauer gestellt und erhält durch eine die Mauer überbrückende Terrasse Zugang zum Friedhofsgelände. Ein Teil des derzeit bereits als Spielplatz genutzten Friedhofsgeländes wird zum Außenbereich der Einrichtung.

Auf der Straßenseite ist das Gebäude im Erdgeschoss etwas zurückgesetzt, um die Verbreiterung des momentan sehr schmalen Gehwegs zu ermöglichen.

Der Eingangsbereich ist auf den ruhigen Hofraum zum Gebäude Großglocknerstraße 43 und zum Zugang des Friedhofs hin ausgerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich Einrichtungsleitung, Personalraum, Küche und Nebenräume. Im Obergeschoss befindet sich das pädagogische Hauptgeschoss mit dem bereits erwähnten Zugang zum Außenbereich. Ergänzt wird die Einrichtung durch zwei weitere Räume im Dachgeschoss mit aus fluchttechnischen Gründen erforderlichem direktem Gartenzugang über Außentreppe.

Das Gebäude erhält eine Aufzuganlage und ist barrierefrei erschlossen.

Der Neubau fügt sich durch seine Dachform und -neigung sowie durch seine Materialien in die Umgebung ein.

Die Fläche der Außenanlagen beträgt ca. 600 m², Hanggrundstück. Neuanlage der Freiflächen und Einbindung in das historische Umfeld des Alten Friedhof.

Baubeschreibung

Sanierung der bestehenden 1-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder in Stuttgart-Untertürkheim, Sattelstraße 73, und Erweiterung um 2 Gruppen

Die bestehende 1-gruppige Tageseinrichtung für Kinder in der Sattelstraße 73 soll saniert und durch einen zweigeschossigen Erweiterungsbau an der Sattelstraße auf drei Gruppen vergrößert werden. Ein eingeschossiger Zwischenbau verbindet beide Gebäudeteile.

Zum gegenwärtigen Planungsstand befindet sich im zweigeschossigen Neubauteil der pädagogische Hauptbereich sowie der Großteil der technischen Infrastruktur. Der Altbau nimmt zukünftig unter weitgehender Wahrung der Gebäudestruktur den Mehrzweckraum auf, der unter Abtrennung vom übrigen Gebäude auch für Veranstaltungen außerhalb des normalen Einrichtungsbetriebs genutzt werden kann. Im eingeschossigen Verbindungsbau befindet sich der Eingangsbereich der Einrichtung.

Ergänzt wird die Einrichtung durch den Einbezug eines inzwischen nicht mehr genutzten öffentlichen Spielplatzes in den Außenbereich der erweiterten Einrichtung. Die Fläche der Außenanlagen beträgt ca. 1030 m², Hanggrundstück. Die durch den Gebäudeanbau verkleinerten Außenanlagen werden neu gegliedert und gemeinsam mit den Erweiterungsflächen in ein Gesamtkonzept eingebunden.