

Stuttgart, 28.04.2014

**Gebäude Bismarckstraße 3 in Stuttgart-West
Integration einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder, Sanierung und Erweiterung der
Schule für Kranke und räumliche Umstrukturierung des Gesundheitsamts
-Vorprojektbeschluss-**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	09.05.2014
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	13.05.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2014
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	04.06.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	27.06.2014

Beschlußantrag:

1. Der Integration einer 6-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder, Sanierung und Erweiterung der Schule für Kranke und räumliche Umstrukturierung des Gesundheitsamts in Stuttgart-West auf Grundlage der Baubeschreibung vom 7. März 2014 (Anlage 1), den Plänen der Architekten Swiatkowski + Suerkemper aus Stuttgart vom 7. März 2014 (Anlage 2), des Raumprogramms vom 7. März 2014 (Anlage 3) und der durch das Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 28. Mai 2013 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 9.753.000 € ohne Ersatzquartier (Anlage 4) wird zugestimmt.
2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 9.753.000 € (ohne Ersatzquartier) ist wie folgt finanziert:

Ergebnishaushalt Teilhaushalt 230 - Amt für Liegenschaften und Wohnen,
Auftrag 23M3301000 - Kita West, Bismarckstr. 3, Sachkonto 42110000
-Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen 3.747.000 €

Finanzhaushalt Teilhaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt
7.233301 - Kita West, Bismarckstr.3, Sachkonto 78730000 – Sonstige
Baumaßnahmen 1.283.000 €

Finanzhaushalt Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 –
Investitionskostenpauschale Kita-Ausbau 2012/2013, Sachkonto 78730999 -

Pauschale für sonstige Baumaßnahmen 3.550.000 €

Finanzhaushalt Teilhaushalt 510 – Jugendamt, Projekt 7.519365 –
Investitionskostenpauschale Kita-Ausbau 2014/2015, Sachkonto 78730999 -
Pauschale für sonstige Baumaßnahmen 1.173.000 €

3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten, Projektsteuerer und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50 % der Bauleistungen wird zugestimmt.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, den Rückbau der Labore im 4 .OG und der Umorganisation Müllmanagement mit Gesamtkosten von ca. 450.000 € schon vor Erteilung des Baubeschlusses durchzuführen, um unmittelbar nach Erteilung des Baubeschlusses mit den Hauptbauarbeiten beginnen zu können und die Bauzeit dadurch wesentlich zu verkürzen.
5. Aufgrund des vorhandenen Planungsstands wird auf einen gesonderten Projektbeschluss verzichtet. Für das Projekt wird in der Folge ein Baubeschluss herbeigeführt, in dem auch das notwendige Ersatzquartier dargestellt wird. Für das Ersatzquartier stehen im Haushaltsplan 2014/2015 und der Finanzplanung insgesamt 945.000 € zur Verfügung.

Begründung:

Im Stadtbezirk Stuttgart-West besteht nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage an Betreuungsplätzen. Insgesamt fehlen derzeit 366 Plätze in der Kinderbetreuung. Aufgrund des bis zum Jahr 2016/2017 entstehenden Stadtquartiers „Olga-Areal“ nach dem Konzept des Architekten Thomas Schüler, auf dem ca. 220 Wohnungen und davon 30 bis 50% als geförderten Wohnraum entstehen sollen, ist die Tendenz steigend (Quelle: Jugendhilfeplanung, 18. Dezember 2013).

Die Gebäude auf dem Olga-Areal sollen in 2014/2015 abgerissen werden. Auf dem Olga-Areal hat sich unter anderem eine Tageseinrichtung für Kinder mit 3 Gruppen und 40 Plätzen befunden. Das Gebäude wird durch den geplanten Abriss entfallen. Die TfK wurde interimswise in die benachbarte Bismarckstraße 31 „Villa Elisa“ umgezogen. Die TfK soll nach Fertigstellung in die Bismarckstraße 3, Gebäudeteil A2, 1. – 3. OG einziehen und das Betreuungsangebot auf insgesamt 6 Gruppen und 90 Plätze erweitert werden. In den ersten Planungsphasen wurde von der Realisierung einer 4-gruppigen TfK mit 60 Plätzen ausgegangen (Teilprojekt A).

Aufgrund des hohen Bedarfs im Stadtteil Stuttgart-West wurde, nachdem sich anhand einer erneuten Prüfung herausstellte, dass durch einen vertretbaren Verzicht von Flächen des Gesundheitsamts im Gebäudeteil A2 eine Erweiterung des Betreuungsangebots um 2 Gruppen möglich ist, die Planung an die neuen Voraussetzungen angepasst. Im weiteren Projektverlauf wurde somit eine TfK mit 6 Gruppen und 90 Plätzen vorgesehen. Die im Vergleich zur bestehenden TfK um 3 zusätzliche Gruppen erweiterte Einrichtung wird zukünftig einen wesentlichen Anteil

zur Betreuung der Kinder des Stadtteils Stuttgart-West beitragen (Teilprojekt B).

Damit der Gebäudeteil A2 zur Verfügung gestellt werden kann, werden zuvor die Labore des Klinikums aus dem Gebäude (4. OG) in den Neubau des Katharinenhospitals in die Kriegsbergstraße (Stuttgart-Mitte) umziehen. Anschließend werden die bisherigen Laborräume in Büroräume umgebaut. Die Zuordnung der Arbeitsplätze für die einzelnen Mitarbeiter/innen erfolgt nach einem neuen Raumkonzept. Desweiteren werden in diesem Rahmen weitere bauunterhaltungs- und sicherheitsrelevante Maßnahmen durchgeführt. Die derzeitigen Standorte Breitscheidstraße 100 und Bismarckstraße 3 der Schule für Kranke werden im Gebäude Bismarckstraße 3 zusammengeführt, hierzu ist eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Flächen vorgesehen (Teilprojekt C).

Für den Zeitraum der Umbauarbeiten ist vorgesehen, 75 Mitarbeiter des Gesundheitsamts für den Zeitraum von ca. 2 Jahren in einem Interimsquartier unterzubringen. Für das Ersatzquartier stehen im Haushaltsplan 2014/2015 und der Finanzplanung insgesamt 945.000 € zur Verfügung. Der Standort steht noch nicht endgültig fest und wird im Rahmen des Baubeschlusses bzw. eines gesonderten Anmietbeschlusses festgelegt.

Im Vorfeld der Aufnahme des Projekts in den DHH 2014/2015 wurden der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 20. September 2013 sowie der Bezirksbeirat West am 8. Oktober 2013 über das Projekt informiert (siehe Mitteilungsvorlage GR Drs 500/2013).

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Projektmaßnahme (ohne Ersatzquartier) entstehen geschätzte Gesamtkosten in Höhe von 9.753.000 €. In den Kosten sind die Kosten für die baulichen Maßnahmen der Teilprojekte A, B und C (siehe ausführliche Darstellung/Baubeschreibung/Anlage 1) enthalten.

A. Integration TfK mit 4 Gruppen	3.550.000 €
<u>B. Integration 2 weiterer KiTa-Gruppen</u>	<u>1.173.000 €</u>

Gesamtbaukosten inkl. Einrichtung TfK mit 6 Gruppen (Teilprojekte A+B)	4.723.000 €
---	--------------------

C. Schule für Kranke (Sanierung + Erweiterung)	1.111.495 €
C. Rückbau der Labore 4.OG	1.766.505 €
C. Sicherheitsrelevante Maßnahmen Inkl. Aufzüge, Notstromaggregat, BMA, Trinkwasser- verordnung, Brandschutztüren usw.	768.000 €
C. Bauunterhaltungsmaßnahmen <u>inkl. Heizung, Umorganisation Müllmanagement</u>	<u>1.384.000 €</u>

Gesamtbaukosten Umstrukturierung Gesundheitsamt + Schule für Kranke (Teilprojekt C)	
--	--

ohne Einrichtungs- und Umzugskosten	5.030.000 €
Gesamtbaukosten (Teilprojekte A + B + C)	9.753.000 €

Im Zuge der weiteren Bearbeitung werden Möglichkeiten der energetischen und denkmalpflegerischen Förderung geprüft. Die Erschließung der Tageseinrichtung verläuft über den Park am Gesundheitsamt. Diese Grünfläche wird mit Sanierungsmitteln (Sanierung Stuttgart 28) umgestaltet.

Gebäudekennwerte für den Bauteil A 2

Fläche des Baugrundstücks	9.911m ²
Bebaute Fläche	2.090 m ²
Geschossfläche GA (UG bis 5. OG)	11.778 m ²
Umbauter Raum GA (UG bis 5. OG)	41.223 m ³

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten der baulichen Maßnahmen, den aufwändigen Umbauarbeiten des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, den weitreichenden Umbauarbeiten der ehemaligen Laborflächen in Büroarbeitsplätze, den erforderlichen Umstrukturierung des Hauptnutzers (Gesundheitsamt) und den damit verbundenen Abstimmungen mit den zukünftigen Nutzern ist das Projekt als sehr individuell anzusehen und es besteht daher keine Vergleichbarkeit zu anderen KiTa-Projekten.

Terminplan

Bauantrag	ca. 06/2014
Auszug Labore 4. OG	ca. 07/2014
Baugenehmigung	ca. 10/2014
Baubeschluss	ca. 05/2015
Baubeginn	ca. 06/2015
voraussichtliche Bauzeit	ca. 18 Monate
Fertigstellung	ca. 04/2017
Einzug TfK, GA, SfK	ca. 05/2017

Die oben genannten Termine sind vorbehaltlich Baugenehmigung und Baubeschluss.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stellenbedarf und die Folgekosten werden im Baubeschluss detailliert dargestellt.

Beteiligte Stellen

Die Referate SJG, KBS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

./.

Erledigte Anträge/Anfragen

./.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Ausführliche Begründung
- 2 Pläne der Architekten Swiatkowski + Suerkemper
- 3 Raumprogramm
- 4 Kostenschätzung

Ausführliche Begründung

Rahmenbedingungen

Das Gebäude Bismarckstraße 3 wurde im Jahr 1925 nach Entwürfen des Architekten Pfaff als Frauenklinik erbaut. Die wesentlichen architektonischen Stilelemente sind die massiven Sandsteinmauern, die markanten Spitzbogentore im Eingangsbereich, die vorgebauten Loggien im Innenhof sowie die Sandsteinmauer, die das gesamte Gebäude sowie die Grünfläche einfriedet und es zur Bismarckstraße hin abschließt. Eine weitere Besonderheit stellt die im UG unter den Park-/Grünflächen beherbergte Bunkeranlage dar. Das Gebäude wurde im Jahr 1987 aufgrund seiner historischen Bedeutung für die Stadt Stuttgart zum Kulturdenkmal erklärt. Der Umbau in ein Verwaltungsgebäude im Jahr 1991 wurde durch den Architekten Walter Sorg durchgeführt. Das Gebäude wird derzeit in wesentlichen Teilen durch das städtische Gesundheitsamt genutzt, welches auch weiterhin der Hauptnutzer sein wird.

Das denkmalgeschützte Gebäude grenzt an Park-/Grün- und Spielanlagen. Hinter dem Gebäude wird der Tageseinrichtung für Kinder eine großzügige Außenspielfläche mit ca. 950 m² zur alleinigen Nutzung zur Verfügung gestellt. Diese wird durch eine durchgängige Sandsteinmauer von der Bismarckstraße abgetrennt. Die geschützte Lage und der großzügige Außenspielbereich machen den Standort für eine Kindertageseinrichtung im Stuttgarter Innenstadtgebiet einzigartig.

Beschreibung der Teilprojekte

Im Folgenden werden die jeweiligen Teilprojekte im Einzelnen detailliert dargestellt.

A. Integration einer Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen (60 Plätze)

Durch den geplanten Abriss und die städtebauliche Neuordnung des 1,6 Hektar großen Olga-Areals wird unter anderen das Gebäude in der Bismarckstraße 6, in dem bis Ende Juni 2013 eine städtische Tageseinrichtung für Kinder mit 3 Gruppen und 40 Plätzen untergebracht war, entfallen. Die Bestandseinrichtung zuzüglich einer Erweiterung um eine zusätzliche Gruppe soll zukünftig im Gebäude Bismarckstraße 3 untergebracht werden. Für die Tageseinrichtung für Kinder mit 4 Gruppen und 60 Plätzen wurden im Doppelhaushalt 2012/2013 bereits Mittel in Höhe von 3,55 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Die Tageseinrichtung für Kinder wird auf der Westseite des Gebäudes in den Gebäudeteil A 2 in das 1. + 2. OG einziehen. Der Zugang in die Einrichtung soll zukünftig über die Parkanlage der Hasenbergstraße von Süden über einen brückenartigen Steg erfolgen. Zur Eingangssituation wurden verschiedene Alternativen geprüft. Diese konnten jedoch nicht wie für Kindertageseinrichtungen baurechtlich gefordert einen behindertengerechten Zugang in die Einrichtung gewährleisten, daher muss der neue Zugang über einen brückenartigen Steg erfolgen.

Die Tageseinrichtung für Kinder erhält einen gesonderten Brandabschnitt und ein zusätzliches Fluchttreppenhaus. Dieses Fluchttreppenhaus wurde seitens des Baurechtsamts zur Sicherstellung eines zweiten Rettungswegs gefordert. Der Gebäudeteil A2 kann durch den gesonderten Brandabschnitt und das eigenständige Fluchttreppenhaus baurechtlich wie ein eigenständiges Gebäude betrachtet werden. Das neue Fluchttreppenhaus dient gleichzeitig der Erschließung des Gesundheitsamts, da das vorhandene Treppenhaus im Bauteil A2 zukünftig nur für die interne Erschließung der TfK genutzt wird.

Bis zur Fertigstellung der Umbauten in der Bismarckstraße 3 ist die Tageseinrichtung für Kinder mit 3 Gruppen in einem Interimsquartier in der Bismarckstraße 31 („Villa Elisa“) untergebracht. Die Villa Elisa diente zuvor als Kinderhort für die benachbarte Schwabschule und liegt auf der Achse zwischen Bismarckplatz und Bismarckstraße, inmitten der Park-/Grün- und Spielanlage der „Elisabethenanlage“.

B. Integration weiterer 2 Gruppen der Kindertageseinrichtung in Bauteil A2, 3.OG

Aufgrund des hohen Bedarfs an Betreuungsplätzen im Stadtgebiet Stuttgart-West und des gleichzeitig geringen Angebots an geeigneten Standorten wurde die Möglichkeit, zwei weitere Gruppen im Gebäude Bismarckstraße 3 zu integrieren, geprüft.

Diese Erweiterung des Betreuungsangebots der geplanten TfK um 2 weitere Gruppen auf insgesamt 6 Gruppen kann durch den zukünftigen Verzicht auf die Unterbringung einer Hausmeisterwohnung im Gebäude sowie einer räumlichen Umorganisation des Gesundheitsamts im 3. OG des Bauteils A2 umgesetzt werden.

Die vorgesehene Erweiterung der TfK um 2 weitere Gruppen und 30 zusätzliche KiTa-Plätze erfolgt im Bauteil A2 im 3. OG auf den Flächen oberhalb der bisher 4-gruppigen TfK (1. + 2.OG).

Das Angebot der TfK in der Bismarckstraße 3 umfasst zukünftig 6 Gruppen mit insgesamt 90 Plätzen, davon 30 Plätze von 0 – 3 Jahre und 60 Plätze von 3 – 6 Jahre.

C. Rückbau der Labore im 4.OG, bauunterhaltungs- und sicherheitsrelevante Maßnahmen Gesundheitsamt

Damit die 6-gruppige Tageseinrichtung für Kinder in das Bestandsgebäude integriert werden kann, müssen zuvor die Labore des städtischen Klinikums, die derzeit im 4. OG untergebracht sind, in den Neubau des Katharinenhospitals umziehen. Der Umzug der Labore des Klinikums kann nach Aussagen des Klinikums Mitte Juli 2014 stattfinden.

Durch den Auszug der Labore werden ca. 1.100 m² Fläche im 4. OG frei. Die ehemaligen Laborräume werden nach dem erfolgten Auszug für die zukünftige Büronutzung durch den Hauptnutzer (Gesundheitsamt) umgebaut. Im Gegenzug wird das Gesundheitsamt auf andere Bereiche im Gebäudeteil A2 (1. - 3. OG), zu Gunsten der TfK, verzichten. Um die Raumstrukturen der ehemaligen Labore in Büroräume umzubauen sind erhebliche bauliche Maßnahmen durchzuführen. Damit die baulichen Maßnahmen ausgeführt werden können, sind zuvor die technischen Einrichtungen der Labore wie z.B. Lüftung und Notstromaggregat zu demontieren.

Im Rahmen der geplanten Gesamtmaßnahme sollen weitere Bauunterhaltungsmaßnahmen sowie sicherheitsrelevante Maßnahmen erfolgen.

Unter die sicherheitsrelevanten Maßnahmen fallen u.a. die Instandsetzungsarbeiten an den Aufzugsanlagen, der Notstromversorgung, die Erneuerung der Brandmeldeanlage, der Einbau von Brandschutztüren sowie die Wasserversorgung im zahnmedizinischen Bereich (gemäß der neuen Trinkwasserverordnung).

C. Sanierung und Erweiterung der Schule für Kranke

Die Schule für Kranke am Klinikum Stuttgart ist eine organisatorisch selbständige, staatliche Sonderschule in Trägerschaft der Landeshauptstadt. Die Schule für Kranke am Klinikum erfüllt als Sonderschule gemeinsam mit den anderen Schulen, den Bildungs- und Erziehungsauftrag für kranke Schüler, wie er in der Landesverfassung für Baden-Württemberg und im Schulgesetz für Baden-Württemberg festgelegt ist. Schüler erhalten Unterricht durch die Schule für

Kranke, wenn sie sich auf Grund einer Erkrankung in stationärer oder teilstationärer Behandlung befinden, die Schule nicht besuchen können und krankheitsbedingt besondere Förderbedürfnisse haben. Die Schule für Kranke ist derzeit auf unterschiedliche Standorte verteilt.

Am Standort Bismarckstraße 3 im Stuttgarter Westen werden derzeit ca. 15 – 20 Patienten der benachbarten Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie (Gebäude Hasenbergstraße 60) im Alter von 6 – 12 Jahren unterrichtet. Daher bietet die räumliche Nähe der Schulräume der Schule für Kranke in der Bismarckstraße 3 zur gegenüberliegenden Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJP) einen wesentlichen Standortvorteil. Weitere Unterrichtsräume sowie notwendige Fachräume befinden sich im Gebäude Hasenbergstraße 60, diese werden auch hier verbleiben.

Der Teil der Schule, der Patienten der KJP beschult, soll mittelfristig im Gebäude Bismarckstraße 3 zentralisiert und von ca. 65 m² auf ca. 165 m² Hauptnutzfläche räumlich erweitert werden. Der Schule für Kranke wird nach der vorgesehenen Erweiterung inklusive der Nebennutzflächen (ca. 200 m²) insgesamt ca. 370 m² Gesamtfläche zur Verfügung stehen.

Für die Schule für Kranke stellt die Verlagerung der Räume an eine zentrale Stelle eine große Verbesserung des bestehenden Status Quo dar. Durch die Erweiterung des bereits bestehenden Standorts werden die internen Abstimmungen sowie der direkte Kontakt zur KJP wesentlich gestärkt.

Die Einrichtung der schulisch genutzten Räume erfolgt überwiegend mit in den heutigen Standorten vorhandenem Mobiliar. Ggf. notwendige Ergänzungen und Anpassungen incl. der notwendigen Umzüge können aus laufenden Mitteln des Schulverwaltungsamts bestritten werden.

Interimsquartier Gesundheitsamt

Für den Zeitraum der teils massiven Umbauarbeiten ist aufgrund von voraussichtlich erheblichen Einschränkungen der Mitarbeitern/innen an Ihrem täglichen Arbeitsplatz, ausgehend von Lärm und Schmutz, vorgesehen, ca. 75 Mitarbeiter/innen des Gesundheitsamtes aus dem Bauteil A für einen Zeitraum von ca. 24 Monaten in einem Interimsquartier unterzubringen. Der Flächenbedarf hierfür wird auf ca. 2.500 m² veranschlagt. Die Unterbringung soll möglichst in einem Bürogebäude im Innenstadtbereich erfolgen. Die Räume sollen mit einem möglichst geringen finanziellen Aufwand als Interimsquartier hergerichtet werden. Für das Ersatzquartier stehen im Haushaltsplan 2014/2015 und der Finanzplanung insgesamt 945.000 € zur Verfügung.

Außenanlagen

Die Feuerwehrezufahrt zur Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJP) über die Hasenbergstraße soll weiterhin vorgehalten werden. Der gegenwärtige alte Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben.

Ein Teilbereich von ca. 950 m² soll als alleinige Außenspielfläche für die Tageseinrichtung für Kinder abgeteilt und eingezäunt werden.

Die Planung der verbleibenden Grünfläche „Parkanlage am Gesundheitsamt“ erfolgt im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens (Sanierung Stuttgart 28). Die Planung der Freiflächen, insbesondere des Vorbereichs an der Bismarckstraße erfolgt in enger Abstimmung mit der Freiflächenplanungen rund um das Olga-Areal. Die Freiflächen werden planungsrechtlich in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bismarck-/Hasenberg-/Breitscheid-/Senefelderstraße“ gesichert.