Soziale Stadt Neugereut
Projekt Neubau Gebäude Abenteuerspielplatz
Neu-Stein-Hofen, Hartwaldstraße 150

Frischer Wind in Neugereut

Soziale Stadt Neugereut
Projekt Neubau Gebäude Abenteuerspielplatz
Neu-Stein-Hofen, Hartwaldstraße 150

Frischer Wind in Neugereut

Anwohner-Information
am 9. November 2022, 18:30 – 20:00 Uhr

1. Begrüßung
   Ralf Bohlmann, Bezirksvorsteher Mühlhausen

2. Städtebauförderprogramm Soziale Stadt Neugereut
   Projekt Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen
   Karin Lauser, Koordination Soziale Stadt Neugereut

3. Konzept Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen
   Carla Bergen, Stuttgarter Jugendhaus gGmbH

4. Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen
   Modernisierungsgutachten Gebäude / Machbarkeitsstudie Neubau
   Konzept SZ Partnerschaft mbB, Anton Schweigart, Freier Architekt

5. Verständnisfragen und Diskussion

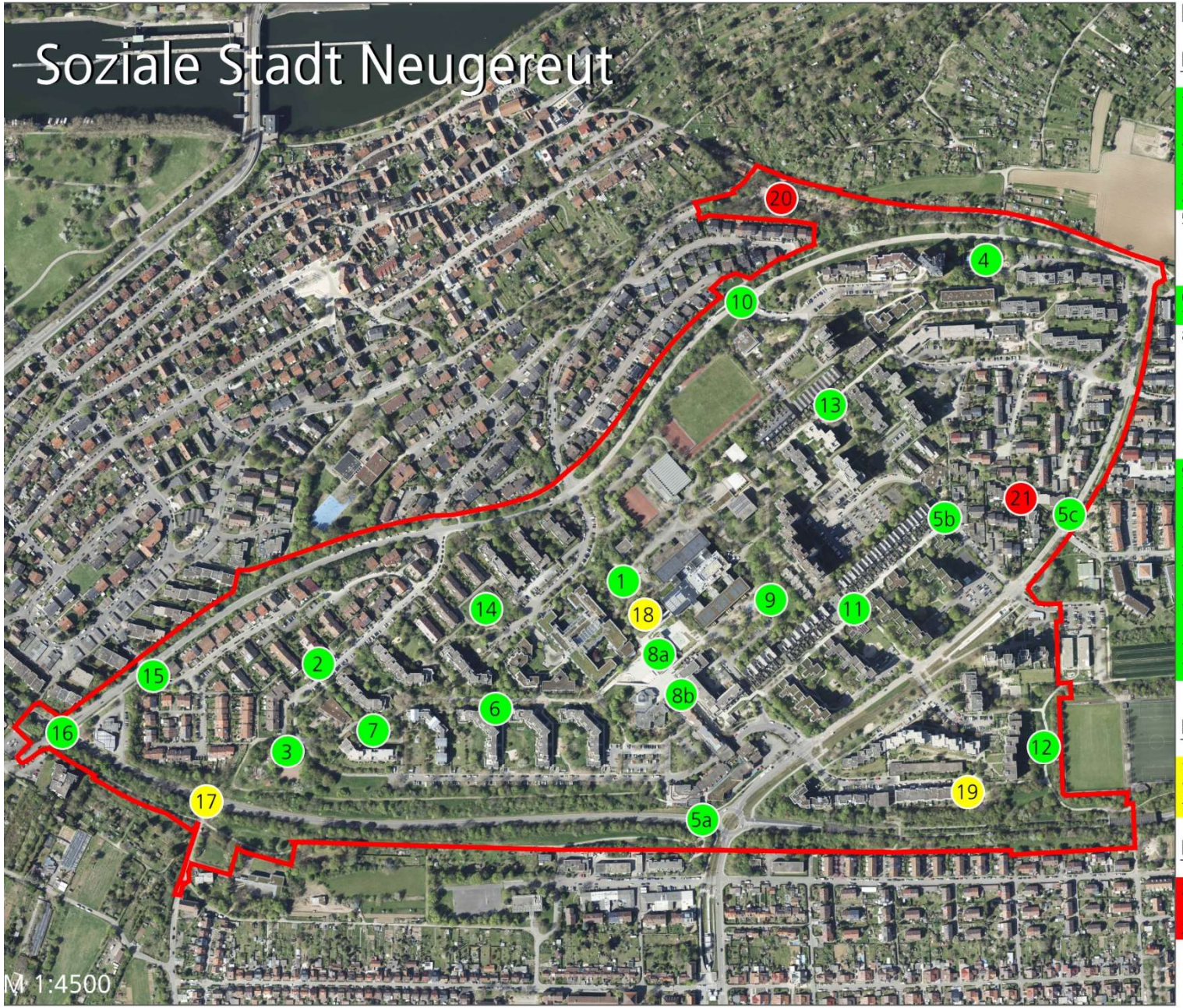
6. Weiteres Verfahren

Frischer Wind in Neugereut

Städtebauförderprogramm Soziale Stadt Neugereut
Projekt Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

Karin Lauser Koordination Soziale Stadt Neugereut

Frischer Wind in Neugereut



Plangrundlage: Stadtmessungsamt

Projektübersicht

Fertiggestellte Projekte

1 Spiel- und Grünfläche Seeadlerstraße (Bücherei)
2 Kleinkinderspielplatz Lüglensheidstraße
3 Umgestaltung Umfeld Arche
4 Spiel- und Bolzplatz Benzenäckerstraße
5 Querungshilfen
- 5a Flamingoweg
- 5b Pelikanstraße
- 5c Kormoranstraße

6 Inneres Wegenetz, Arche-St. Monika
7 Spielplatz Flamingoweg
8 Neue Mitte Neugereut
- 8a Modernisierung Jugendhaus u. Erweiterung zum Bürgerhaus Flamingoweg 24
- 8b Aufwertung öffentlicher Freiraum "Neue Mitte Neugereut" Flamingoweg 24

9 Bewegungsgarten Marabu
10 Bushaltestelle Benzenäckerstraße/Wildgansweg
11 Inneres Wegenetz Zentrum-Pelikanstr.
12 Trampelpfad Sturmvogelweg
13 Inneres Wegenetz Schule-Schneideräckerstraße
14 Naturerfahrungsraum Seeadlerstraße am Wasserbehälter
15 Neugestaltung Einmündung Nixenweg
16 Kreisverkehr (LGVFG) Seeblickweg/Benzenäckerstraße

Projekte in Umsetzung

17 Querung Seeblickweg
18 Aufwertung Freianlagen Stadtbibliothek
19 Modernisierung Kita Regenpfeiferweg

Projekte in Vorbereitung

20 Modernisierung Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen
21 Aufwertung Pinguin-Quartier

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Stand: November 2022

Soziale Stadt Neugereut

Städtebauförderprogramm Soziale Stadt Neugereut,
Projekt Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

Frischer Wind in Neugereut

- Seit 2008 ist der Stadtteil Neugereut im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“.

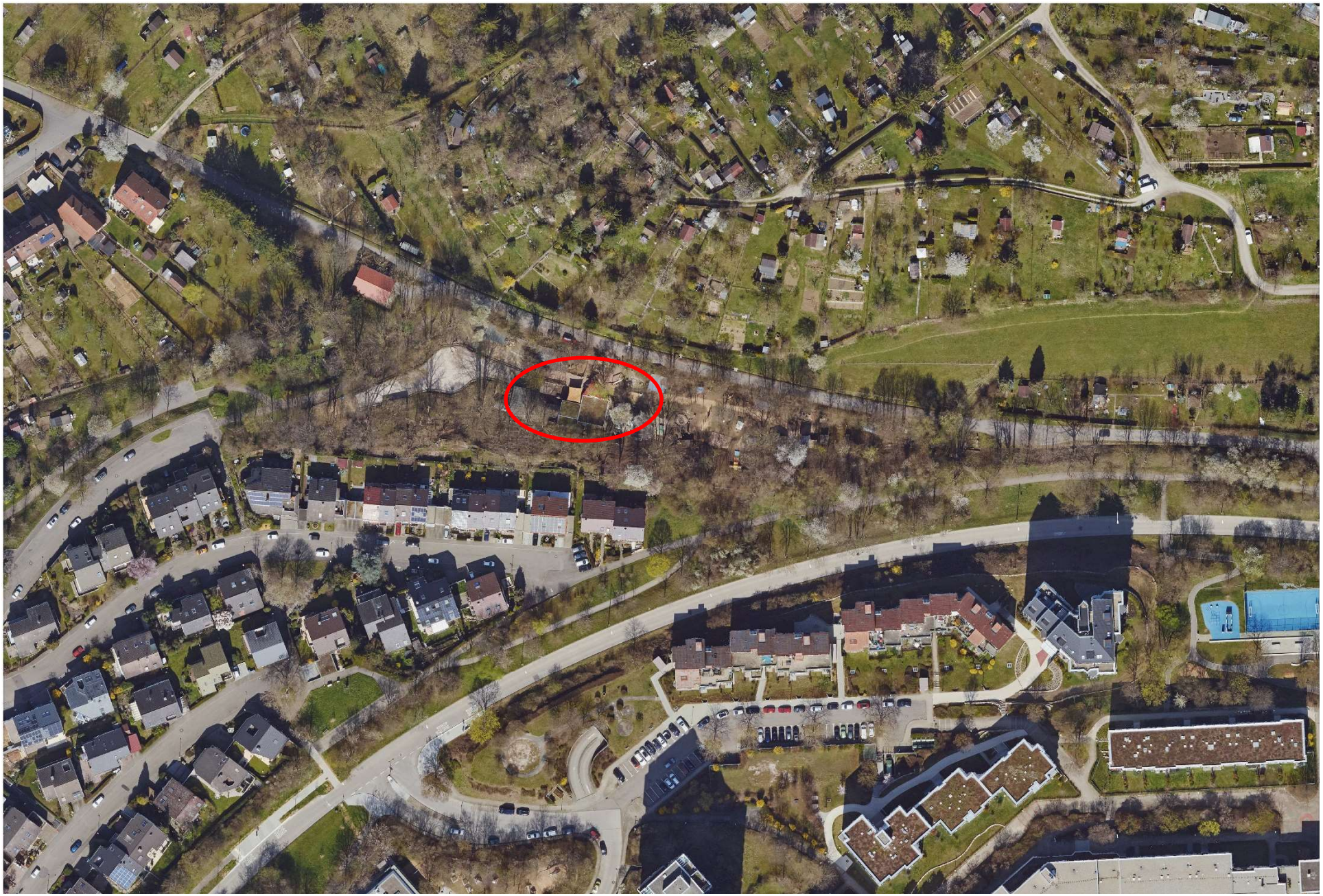
- Für das Programmgebiet Mühlhausen 3 -Neugereut- mit einem aktuellen Fördervolumen von **14,1 Mio. €** endet der verlängerte Bewilligungszeitraum am **30. April 2024.**

- Seit 2010 wurden von insg. 21 Bauprojekten 16 Baumaßnahmen fertiggestellt: u.a.
  - Modernisierung Spielplatz Seeadlerstraße an der Stadtteilbibliothek
  - Umgestaltung Umfeld und Neubau „Arche Mobile“ Jugendarbeit
  - Modernisierung Kinder- und Jugendhaus Flamingoweg 24 mit Erweiterung zum Bürgerhaus
  - Aufwertung öffentlicher Freiraum, Flamingoweg 24 zur Neuen Mitte Neugereut
  - Aufwertung Inneres Hauptwegenetzes in den drei Bauabschnitten: Arche-St. Monika, Schule-Schneideräckerstraße und Zentrum-Pelikanstraße
  - Neubau Bewegungsparcours Marabustraße etc.

- Derzeit befinden sich noch drei Projekte in der Umsetzung und zwei Projekte in der Planung, u.a. Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen.

Soziale Stadt Neugereut

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen, Hartwaldstraße 150, Luftbild



Soziale Stadt Neugereut
Projekt Neubau Gebäude Abenteuerspielplatz
Neu-Stein-Hofen, Hartwaldstraße 150

Frischer Wind in Neugereut

- Der Abi Neu-Stein-Hofen war bereits seit 2008 als Modernisierungsmaßnahme vorgesehen

- 2011/2012, Pflanzkübelaktion zur Verkehrsberuhigung Hartwaldstraße im Eingangsbereich Abi

- 2015 Modernisierungsanfrage über Abi-Verein Neu-Stein-Hofen e.V.

- Ab 2016 Insolvenzverfahren Abi-Verein Neu-Stein-Hofen

- 2019 konkrete Modernisierungsanfrage über den Träger der Einrichtung - Stuttgarter Jugendhaus gGmbH -

- Zur Vorbereitung des Sanierungsverfahrens wurden u.a.
  - 2020, Modernisierungsgutachten für den Gebäudebestand,
  - 2021, Machbarkeitsstudie Neubau beauftragt.

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

Eine Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit

Offene Kinder- und Jugendarbeit

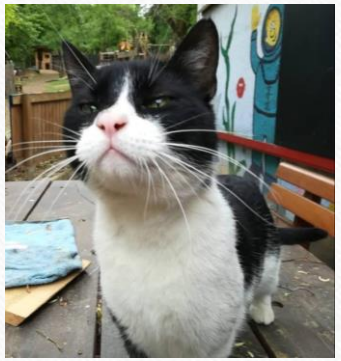
- Prinzipien der OKJA
  - Offenheit
  - Freiwilligkeit
  - Partizipation
  - Lebenswelt- und Sozialraumorientierung
  - Geschlechtergerechtigkeit

Offene Kinder- und Jugendarbeit

- Potenziale der OKJA
  - Verantwortung
  - Bildung
  - Integration/Inklusion

Konzept Abenteuerspielplatz

- Der Platz als Anregung → Bewegungsräume
- Die Natur als Lehrerin → Garten
- Die Tiere als Partner → Tiergestützte Pädagogik
- Die Hände als Werkzeuge → Hüttenbau/Werkstatt
- Die Demokratie als Gemeinschaftsform → Partizipation



→ Nachhaltigkeit als Ziel – Wir wollen Vorbild sein

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

- Bereiche auf dem Platz
  - Bewegungsfläche & Tobehaus
  - Hüttenbau
  - Tierbereich
  - Feuerstelle und Kochen
  - Garten
  - Spielhaus

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

- Spielhaus mit all seinen Funktionen
  - Gruppenraum
  - Küche
  - Werkstatt
  - Sattelkammer
  - Futterkammer
  - Sanitäranlagen
  - Büro
  - Lagerräume

Zustand 1992

→ Platzbedarf wächst durch vielfältiges Angebot und wachsenden Anforderungen

→ Kompensation durch Sonnensegel

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

- Zustand Spielhaus
  - Gebäude war ursprünglich Getränkefachhandel
    - Dämmung und Heizung
    - Stabilität
    - Leitungen (Wasser, Abwasser und Elektrik)
    - Sanitäranlagen
  - Keine Nachhaltigkeit im Gebäude
  - Ehrenamtliche Reparaturen
  - Investitionsstau seit vielen Jahren
  - Sanierung dringend notwendig, um Betrieb aufrecht zu erhalten

Zustand 2022

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

Hartwaldstraße 150

70378 Stuttgart-Hofen

Tel: 0711 – 5300851

abi.hofen@jugendhaus.net

Herzliche Einladung zum Tag der Offenen Tür am Samstag, 12.11.2022, 11-15 Uhr

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

Hartwaldstraße 150

70378 Stuttgart-Hofen

Tel: 0711 – 5300851

abi.hofen@jugendhaus.net

Bürgerinformation

09.11.2022

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen

Hartwaldstr. 150

Bestand / Machbarkeitsstudie Neubau

Konzept SZ Partnerschaft mbB, Anton Schweigart Freier Architekt, Elke Zanger Freie Architektin
Taubenstr. 10, 70199 Stuttgart, 0711 62029 161, info@konzept-sz.de

Projektvorstellung

Modernisierungsgutachten

- Bestandsgebäude
- Unzureichende Möglichkeiten
- Bauzustand/Schäden
- Kostenvergleich

Neubaustudie

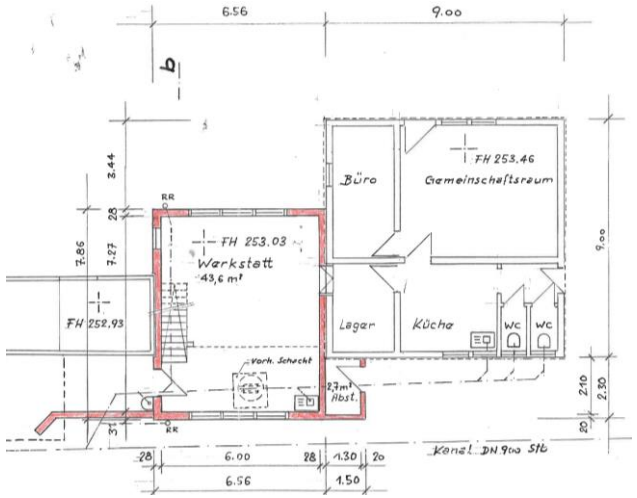
- Nutzungsanforderungen
- Verbesserungen/Vorteile

Hauptgebäude (1980)

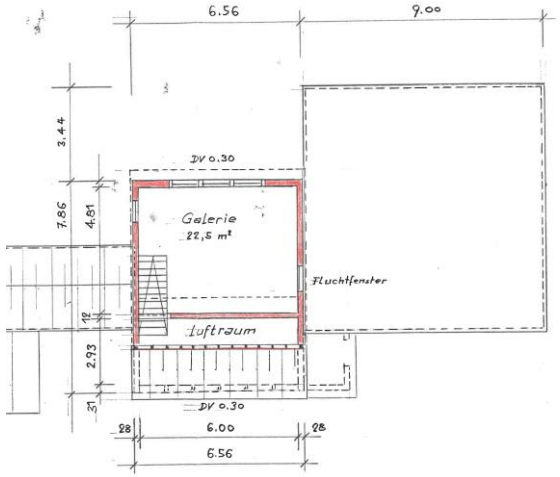
Nebengebäude (2003)

Funktionelle Anforderungen

- Ehemaliger Getränkemarkt in Zweitverwendung
- Unzureichende Raumgrößen, Zuschnitte, Raumzuordnungen:
  - Gemeinschaftsraum
  - Büro-, Personalräume
  - Sanitärräume
  - Lagerflächen



Erdgeschoss



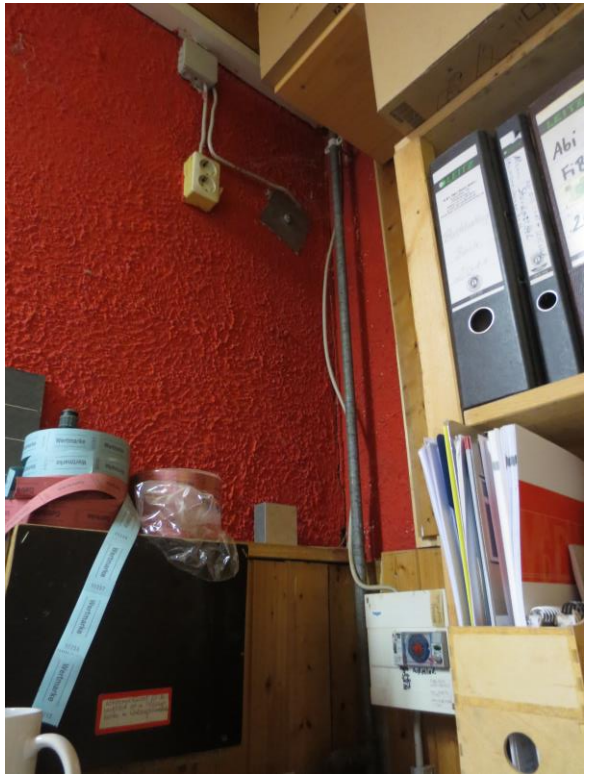
Obergeschoss

Bauphysikalische Anforderungen Wärme-/ Feuchteschutz

- Unzureichende Dämmung aller Bauteile im Haupt- und Nebengebäude
- Fenster teilw. 1-fach verglast
- Feuchteschäden im Sockelbereich und in der Dachkonstruktion
- Hangseitig anstauendes Wasser

Gebäudetechnische Anforderungen

- Elektroinstallationen veraltet und in Eigenregie erweitert
- Heizungstechnik Nachtspeicheröfen
- Wasser-/ Abwassertechnik Leitungen sanierungsbedürftig

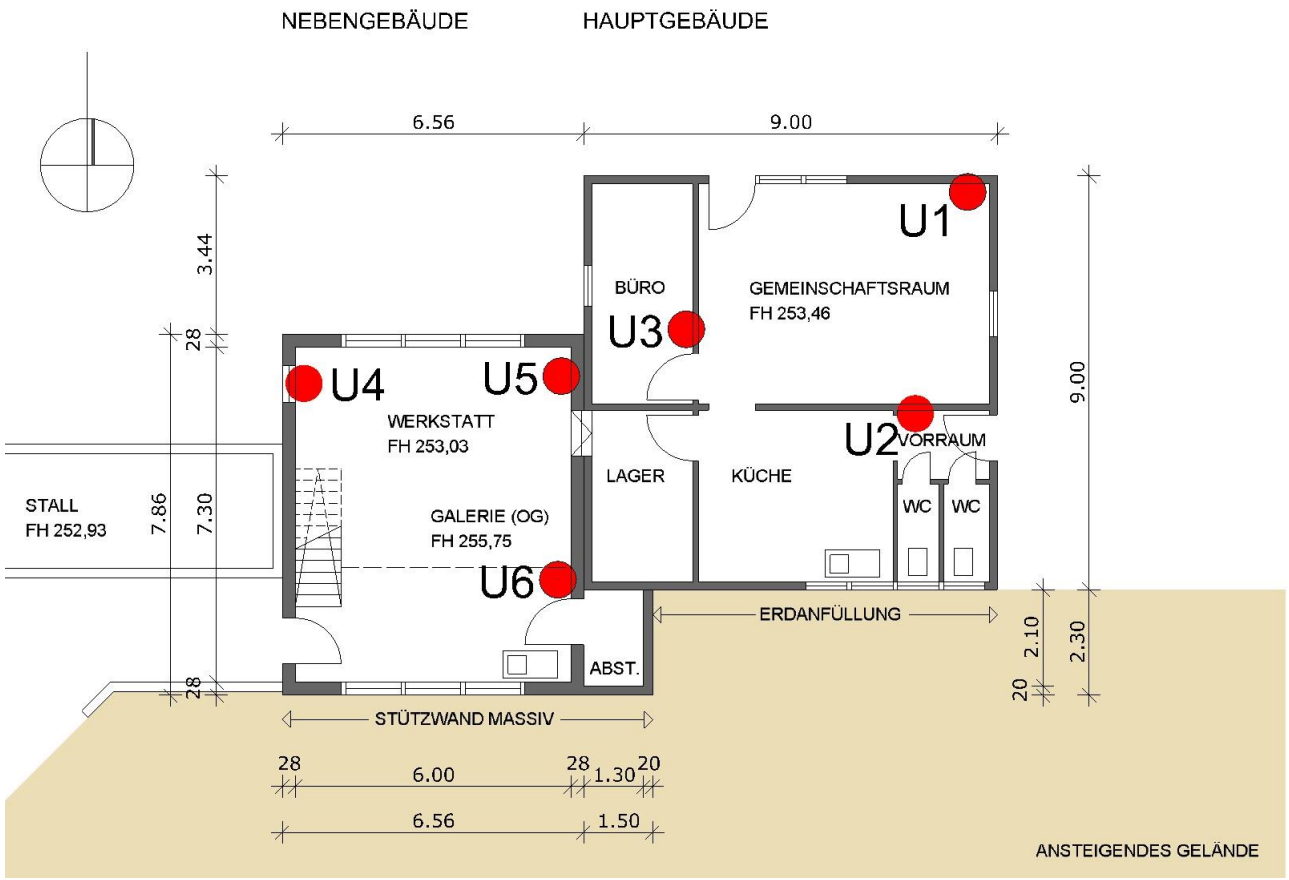


Hygienische Anforderungen

- Kücheneinrichtung unzureichend / veraltet
- WC-Anlagen nicht ausreichend
- Waschplatz im Flur

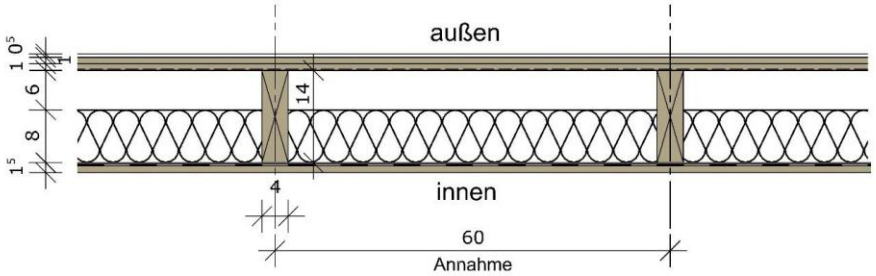
Bestandsaufnahme

- Erkundungsöffnungen in Haupt- und Nebengebäude
- Einsicht in Bauteilaufbauten zur Bewertung der Bestands-konstruktionen.
  Beteiligung Tragwerksplaner



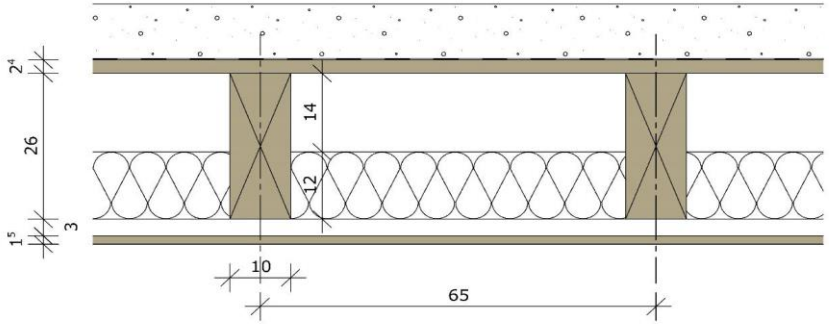
Außenwand U1 (HG)

- Holzrahmenkonstruktion
- Dämmung 80 mm durchfeuchtet
- Holzwerkstoffplatten außen Putzschäden
- OSB-Platten raumseitig beschädigte Dampfbremse



Flachdach U2 (HG)

- Bekleidung unterseitig mit Spanplatten (mit zusätzlicher Nut- und Federschalung)
- Bituminöse Abdichtung auf Holzdielen
- Extensive Dachbegrünung ohne Gefälle, fehlende Notabläufe
- Dämmung 120 mm fehlende Dampfbremsfolie Marderverbiss



Innenwand U3 (HG)

- Holzständerkonstruktion mit beidseitiger Beplankung aus Holzwerkstoffplatten

  mangelhafter Schallschutz

Außen-/ Innenwände U4,5,6 (NG)

- Holzrahmenkonstruktion mit senkr. Boden-Deckelschalung
- Raumseitig Folie und Gipskarton- oder Pressspanverkleidung
- Dämmung 120 mm Mineralwolle
- Holzfaserplatte trennt Haupt- und Nebengebäude

Bewertung Bestand

- Erheblicher Sanierungsaufwand für das Hauptgebäude
  Gebäudehülle, Innenbauteile, Haustechnik
- Abdichtungsmaßnahmen unvermeidbar
- Flachdachsanierung erforderlich (Lebensdauer Flachdach bituminös max. 30-40 Jahre)
- Gesamte Haustechnik schadensanfällig und augenscheinlich nicht fachgerecht ausgeführt
- Sanitäre Anlagen unzureichend und unzulässig für die derzeitige Nutzung
- Eine die Bedürfnisse der Nutzer befriedigende Lösung erfordert eine Flächenerweiterung

➢ Konzept Modernisierungsgutachten:
Nebengebäude erhalten, Hauptgebäude erneuern/vergrößern

Kostenvergleich

SANIERUNG HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

- KG 200 (vorbereitende Maßnahmen)
- KG 300/400
  (Bauwerk – Baukonstruktionen und Technische Anlagen)
- KG 500
  (Außenanlagen und Freiflächen)

NEUBAU HAUPTGEBÄUDE GLEICHER GRÖSSE UND SANIERUNG NEBENGEBÄUDE

- Abbruch altes Hauptgebäude
- KG 200 (vorbereitende Maßnahmen)
- KG 300/400
  (Bauwerk – Baukonstruktionen und Technische Anlagen)
- Kosten für Sanierung Nebengebäude
- KG 500
  (Außenanlagen und Freiflächen)

Ergebnis des Kostenvergleichs:
Die Kosten für die Sanierung von Haupt- und Nebengebäude übersteigen die Kosten für einen Neubau des Hauptgebäudes gleicher Größe in Verbindung mit der Sanierung des Nebengebäudes deutlich!

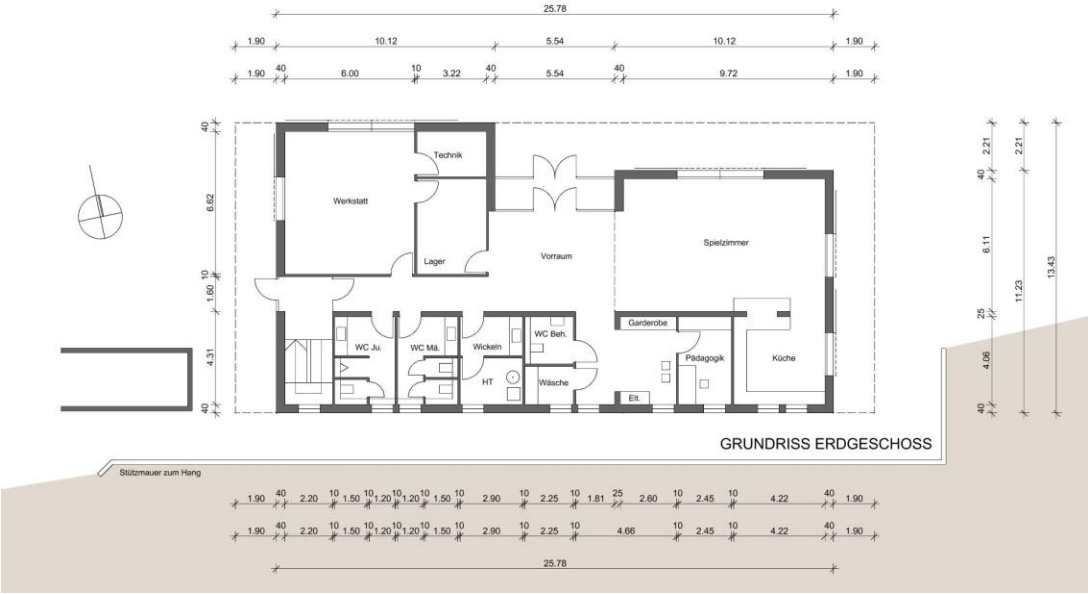
Machbarkeitsstudie - Vorgaben

➢ Ziel: Ermittlung der erforderlichen Gebäudegröße

- Nutzungswünsche seitens der Stuttgarter Jugendhausgesellschaft
- Baurechtliche Anforderungen aus Landesbauordnung (LBO)
- Arbeitsstättenrecht
- Regeln der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV)
- Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure VDI 6000 zur Ausstattung von Sanitärräumen für Kinder und Jugendliche
- Vorgaben der Lebensmittelüberwachung, Verbraucherschutz und Veterinärwesen zur Hygiene
- Anforderungen an Barrierefreiheit
- Energierichtlinie/-erlass der Landeshauptstadt Stuttgart

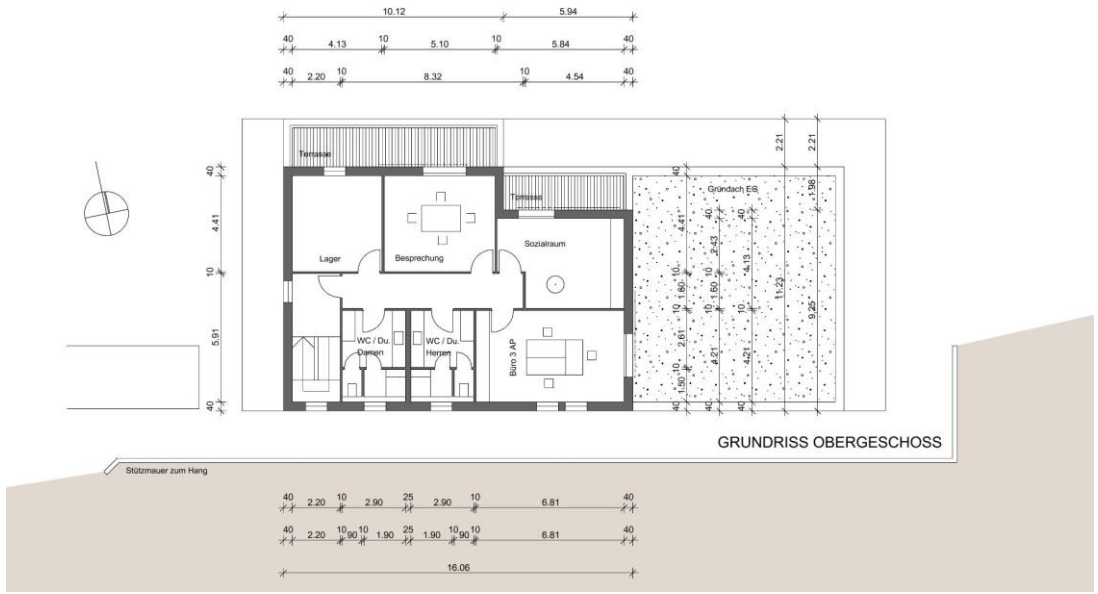
Machbarkeitsstudie Erdgeschoss

- Vorraum mit Garderobe
- Möglichkeit zur Kombination mit Gruppenraum mit angeschlossener Küche
- Werkstattbereich mit Technik- und Lagerraum
- Rückwärtige Sanitärspange mit allen erforderlichen Räumen
- Barrierefrei - auf einer Ebene
- Überdachte Vorzone durch auskragendes Dach, Stützmauer



Machbarkeitsstudie Obergeschoss

- Büro Mitarbeiter
- Besprechungsraum mit Terrasse
- Sozialraum mit Terrasse
- Lagerraum
- Mitarbeitertoiletten



Machbarkeitsstudie Dachaufsicht

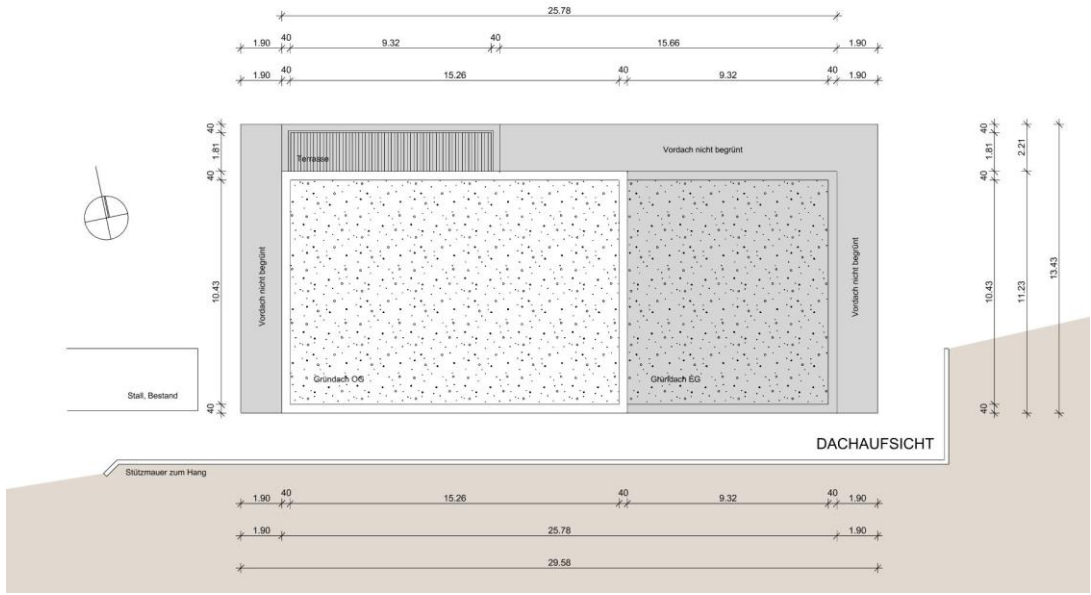
- Weitgehend begrünte Dachflächen
- Solardachnutzung wurde geprüft:

- ungünstige Ausrichtung, Verschattung durch Hangsituation

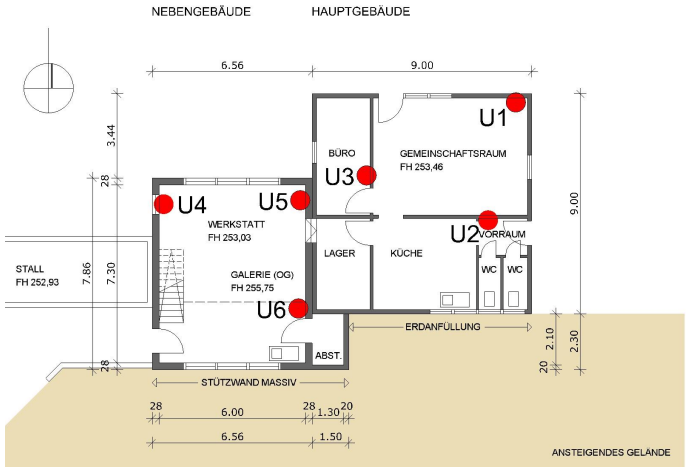
➢ Biomassenutzung (Pellets)

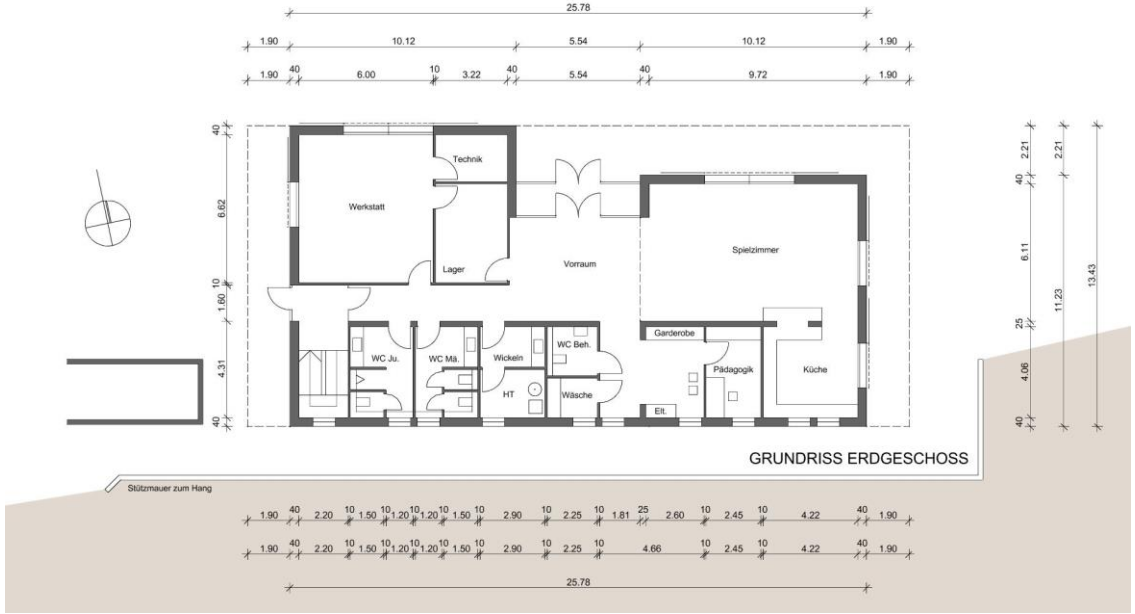
➢ Geothermie (Sole-Wasser-Wärmepumpe)

➢ Umweltwärme (Luft-Wasser-Wärmepumpe)



Machbarkeitsstudie
Größenvergleich Bestand - Neubau





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Konzept SZ

Konzept SZ Partnerschaft mbB, Anton Schweigart Freier Architekt, Elke Zanger Freie Architektin
Taubenstr. 10, 70199 Stuttgart, 0711 62029 161, info@konzept-sz.de

Soziale Stadt Neugereut

Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen, Hartwaldstraße 150

Weiteres Verfahren

- 09. November 2022 Anwohnerinformation
- 12. November 2022 von 11- 15 Uhr, Tag der offenen Tür im Abenteuerspielplatz Neu-Stein-Hofen, Besichtigungsangebot für die Anwohner
- Ende 2022, Ausschreibung Planungsleistungen Gebäude
- 1. Quartal 2023, Vergabe von Planungsleistung Gebäude bis LPH 4 (Bauantrag)
- 2. Quartal 2023, Anmeldung zum Doppelhaushalt 2023/2024
- Ende 2023, Einreichen Bauantrag ….