

Stuttgart, 22.06.2011

**Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen-  
Modernisierung des städtischen Lager- und Werkstattgebäudes  
Bellingweg 15  
Bau- und Vergabebeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	05.07.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2011

**Beschlußantrag:**

1. Der Modernisierung des städtischen Lager- und Werkstattgebäudes Bellingweg 15 in Stuttgart-Bad Cannstatt nach Plänen der agn Ludwigsburg GmbH, Hofer Straße 9 b, 71636 Ludwigsburg vom 2. Mai 2011 mit Gesamtkosten von ca. 2,15 Mio. € brutto wird zugestimmt.
2. Die Auszahlungen in Höhe von 2,15 Mio. € werden im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wie folgt gedeckt:  
Projekt-Nr. 7.613014.300 -Modernisierung städtischer Gebäude- AuszGr. 7871,  

bis 2011: 100.000 €  
2012: 200.000 €  
2013: 925.000 €  
2014: 925.000 €

Zur Finanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von rd. 0,86 Mio. € wird eine überplanmäßige Ausgabe im vorstehend beschriebenen Teilhaushalt des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung zugelassen. Die Deckung erfolgt durch eine entsprechende Sperrung bei den Bauunterhaltungsmitteln des Amtes für Liegenschaften und Wohnen.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der unter den Nummern 1 und 2 genannten Gesamtbaukosten für die Modernisierung des städtischen Gebäudes Bellingweg 15 in Höhe von rund 2,15 Mio. € sämtliche für den Umbau erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen und die Bauleistungen auszuschreiben und zu beauftragen.

4. Dem Bau einer durch das Amt für Umweltschutz finanzierten und zu betreibenden Photovoltaikanlage auf der südlichen Dachfläche des städtischen Gebäudes Bellingweg 15 mit Gesamtkosten von ca. 128.000 € brutto wird zugestimmt.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Das städtische Lager- und Werkstattgebäude Bellingweg 15 grenzt unmittelbar an den denkmalgeschützten Teil des neuen Stadtarchivs Bellingweg 21 an. Es wird derzeit durch die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH, das Stadtmuseum und das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung genutzt. Diese Nutzungen sollen auch nach der Modernisierung fortbestehen. Das Gebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, so haben sich an der straßenseitigen Fassade bereits mehrere Glaslamellen aus ihren Halterungen gelöst. Zum Schutz der angrenzenden Gehwegflächen ist die Straßenfassade daher seit langem durch ein Sicherungsgerüst verstellt, welches auch das Erscheinungsbild des benachbarten Stadtarchivs beeinträchtigt. Die Dämmung des Gebäudes entspricht ebenso wie die Heizung und die sonstigen Installationen im Gebäude bei weitem nicht den heutigen Standards. Der Bauantrag wurde im April eingereicht.

Auf dem Dach des Gebäudes wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Die geplante Modulfläche liegt bei 223 m<sup>2</sup>. Damit erreicht die Anlage eine Leistung von 30 kWp. Die Anlage wird jährlich rund 25.000 kWh Strom erzeugen. Mit der derzeitigen Einspeisevergütung ergibt sich ein Jahresertrag von ca. 7.000 €/a. Die Kosten der Anlage liegen bei 128.000 €. Mit dem gewählten Montagesystem werden die Kosten in Höhe von 18.000 € für die Dacheindeckung auf der Westseite des Dachs eingespart. Entsprechend verbessert sich die Wirtschaftlichkeit und die Kapitalrückflusszeit beläuft sich auf 15 Jahre.

**Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten der Modernisierung des Gebäudes Bellingweg 15 sind im Rahmen des Stadtumbaus West zu 60 % zuwendungsfähig und werden mit 60 % bezuschusst. Kosten der Zwischenunterbringung der Nutzer während der Umbauzeit entstehen nicht, da für diesen Zweck ein Stockwerk im Gebäude frei geräumt wurde, welches somit als Flächenpuffer während der Bauarbeiten zur Verfügung steht. Die Finanzierung der Photovoltaikanlage erfolgt aus dem Budget des stadtinternen Contractings. Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen zum Doppelhaushalt 2010/2011 wurde beschlossen, den Anteil der nicht zuwendungsfähigen Kosten aus Bauunterhaltungsmitteln des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zu finanzieren.

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

## **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Kostenberechnung
3. Fassade Bellingweg Bestand
4. Fassade Bellingweg Planung
5. Anlagenbeschreibung und Bauteilübersicht
6. Energieausweis des sanierten Gebäudes (vorläufig)

## Ausführliche Begründung

Beim Gebäude Bellingweg 15 handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau aus dem Jahr 1963, welcher im Jahr 1971 eine Aufstockung sowie im Jahr 1976 einen Umbau erfahren hat. Das Gebäude besitzt vier Vollgeschosse, ein Kellergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Sowohl mit Blick auf die Gebäudehülle als auch den Innenausbau und die Heizung besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf. So sind die Halterungen der Glaselemente der Straßenfassade zum Bellingweg derart geschädigt, dass bei einem Sturm im Jahre 2007 mehrere Scheiben auf den angrenzenden Gehweg gefallen sind. Seit dieser Zeit ist die Fassade zum Schutz der Fußgänger mit einem Sicherungsgerüst verstellt. Da das Gebäude Bellingweg 15 unmittelbar an das neue Stadtarchiv Bellingweg 21 angrenzt, beeinträchtigt diese Situation auch das Erscheinungsbild des neuen Stadtarchivs. Des Weiteren besitzen die Außenwände keinerlei Dämmung, gleiches gilt für die unterste Geschossdecke gegen den unbeheizten Keller, die Dämmung des ausgebauten Dachgeschosses ist unzureichend. Sämtliche Installationen im Gebäudeinneren entsprechen ebenso, wie Heizung und Aufzüge nicht dem Stand der Technik.

Es sind daher folgende Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der für ein Lagergebäude überdimensionierten Fensterbänder auf einzelne Fensterelemente,
- Verkleidung der Fassade mit einer hinterlüftenden Funktion aus Faserzementplatten und einer Wärmedämmung von 160 mm,
- Neueindeckung des Daches nach vorheriger Sparrenaufdoppelung zum Einbau einer Dämmung von 180 mm auf der Südseite zum Bellingweg Einbau einer in die Dachfläche integrierten Photovoltaikanlage, finanziert und betrieben durch das Amt für Umweltschutz,
- Dämmung der Decke über dem Erdgeschoss gegen die Hofdurchfahrt,
- Dämmung der Unterseite der Kellerdecke gegen den unbeheizten Keller,
- Erneuerung der Heizung,
- Erneuerung der gesamten Elektroinstallation,
- Einbau eines neuen Aufzugs für Lasten und Personen anstelle des bestehenden Lastenaufzugs, bei gleichzeitiger Stilllegung des bestehenden Personenaufzuges,
- Umbau der Werkstatträume der Jugendhaus gGmbH im Erdgeschoss nach den aktuellen baurechtlichen Anforderungen,
- Umbau der Lagerflächen des 2. Obergeschosses zu Werkstatträumen nach den Anforderungen des Stadtmuseums.

Die bestehenden Nutzungen im Gebäude sollen, wenn auch mit anderer räumlicher Verteilung nach der Modernisierung beibehalten werden. Hierzu folgende Übersicht:

	derzeitige Nutzung	künftige Nutzung
Kellergeschoss	Lager der Jugendhaus gGmbH	unverändert
Erdgeschoss	Werkstatt- und Sozialräume der Jugendhaus gGmbH	unverändert
1. Obergeschoss	leer stehend, wird freigehalten für evtl. erforderliche Auslagerungen während der Bauphase	Vermietung als Lagerfläche
2. Obergeschoss	Lagerfläche des Stadtmuseums	Umbau zu Werkstatträumen

	und des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung	nach den Anforderungen des Stadtmuseums
3. Obergeschoss	Lagerfläche des Stadtmuseums	unverändert
Dachgeschoss	zur Hälfte leer stehend, zur Hälfte genutzt als Lagerfläche durch die Jugendhaus gGmbH	Lagerfläche der Jugendhaus gGmbH und des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung

Aufgrund des freigeräumten ersten Obergeschosses und der dadurch vorhandenen Flächenreserven ist eine Auslagerung der vorhandenen Nutzungen während der Bauphase in andere Gebäude nicht erforderlich.