

Stuttgart, 30.10.2017

**Neubau Bürger- und Familienzentrum Stuttgart-Stammheim,
Korntaler Straße 1, 1/1
Vorprojektbeschluss**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bezirksbeirat Stammheim	Beratung	öffentlich	07.11.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.11.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	24.11.2017
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	29.11.2017

Beschlussantrag

1. Von der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH vom 22. März 2017 (Anlage 1) und einer auf Grundlage der Studie HHK Architekten vom Hochbauamt fortgeschriebenen Grobkostenermittlung vom 26. Mai 2017 (Anlage 3) wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem beigefügten Raumprogramm (Anlage 2) als Grundlage für die weitere Planung wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens und vorbehaltlich der Bereitstellung entsprechender HH-Mittel im Doppelhaushalt 2018/2019 mit der Projektleitung und Projektsteuerung bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI beauftragt sowie dazu ermächtigt, Architekten und Fachplaner bis einschließlich Leistungsphase 4 zu beauftragen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der Fa. Paulus Wohnbau GmbH Verhandlungen über eine vorgezogene Realisierung der Tiefgarage im Rahmen des Neubauprojekts auf dem angrenzenden Grundstück Kornwestheimer Straße 23-25 zu führen.

Begründung

Im Stadtbezirk Stammheim wohnen über 12.000 Menschen. Durch das Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert mit 320 Wohneinheiten wird sich die Einwohnerzahl noch weiter erhöhen. Es gibt eine Vielzahl an Vereinen und Institutionen, die nicht alle auf eigene Räumlichkeiten für Treffen, Beratungen etc. zurückgreifen können. Für die Schaffung geeigneter Räumlichkeiten besteht daher großer Bedarf.

Das Grundstück Korntaler Straße 1, 1/1 steht durch den Neubau des Feuerwehrhauses Stammheim und dem Auszug der Feuerwehr im April 2016 für die Errichtung eines Bürger- und Familienzentrums zur Verfügung. Das Bestandsgebäude wurde im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung mit den dafür benötigten Flächen und die vorhandene Bausubstanz geprüft. Nachdem sich das Gebäude in keinem erhaltenswerten Zustand befindet und größere Flächen benötigt werden, ist ein Neubau vorgesehen, der den Bedarfen des Stadtbezirks Stammheim gerecht wird. Zusätzlich besteht im Stadtbezirk großes Interesse an der erforderlichen Kooperation mit der Begegnungsstätte in der direkt benachbarten Schloss-Scheuer.

Im März 2015 wurden die Bürger/-innen, Vereine und Institutionen von Stammheim im Rahmen einer Planungswerkstatt aktiv in die Erarbeitung des künftigen Raumprogramms des Bürger- und Familienzentrums Stuttgart-Stammheim eingebunden. Das projektleitende Büro GRIPS hat das Ergebnis der Bürgerbeteiligung samt Empfehlung im April 2015 dem Bezirksbeirat vorgestellt und das Ergebnis den Fraktionen des Gemeinderats zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung, hat das Büro Werkgemeinschaft HHK Architekten im März 2017 eine Machbarkeitsstudie mit Kostenermittlung vorgelegt. Auf Grund der begrenzten Grundstücksfläche können nicht alle Wünsche realisiert werden.

Die Machbarkeitsstudie sieht eine Gesamtnutzfläche von rund 730 m² vor, die aufgeteilt ist in drei Mehrzweckräume, einen Saal mit Bühne, eine Garderobe und Foyer, eine Werkstatt, Küche und Café, ein Proberaum und Büroräume.

Bei einer Neubebauung des Grundstücks sind Stellplätze nachzuweisen. Die genaue Zahl der geforderten Stellplätze ist zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines Bauantrags zu klären.

Der aktuellen Planung zufolge können max. 14 Stellplätze in der städtischen Tiefgarage mit Zufahrt über das derzeit projektierte benachbarte Gebäude Kornwestheimer Straße 23-25 nachgewiesen werden (Baulast für die Zufahrt).

Im Hinblick auf die Bauabwicklung ist es sinnvoll, die Tiefgarage im Zuge des Neubauprojekts auf dem angrenzenden Grundstück Kornwestheimer Str. 23-25, d.h. vorgezogen zum Projekt Bürger- und Familienzentrum Stuttgart-Stammheim zu realisieren, da die Bauflächen später unter anderem zur Erschließung des Nachbargebäudes und als Aufstellflächen für die Feuerwehr benötigt werden.

Soweit die Stellplätze für KFZ in der Tiefgarage nicht vollumfänglich nachgewiesen werden können, sind die übrigen baurechtlich nachzuweisenden Stellplätze abzulösen.

Mit der beigefügten Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, welche Anforderungen auf dem Grundstück realisiert werden können. Aufgrund der Größe des Projekts und der sich daraus ergebenden Honorarhöhe, ist zur Auswahl des Architekturbüros ein europaweites Vergabeverfahren (VgV-Verfahren) erforderlich.

Energiekonzept

Die Planung erfolgt auf Grundlage des Energieerlasses der Stadt Stuttgart (Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV werden um 30 % unterschritten). Darüber hinaus wird untersucht, welche Mehraufwendungen für ein Plusenergiegebäude notwendig sind. Das Energiekonzept für den Neubau einschließlich der Wärmeversorgung und der Beleuchtung wird im Zuge der weiteren Planung mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt des Neubaus wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden des Neubaus, erhöhte Nachtlüftung) eingerichtet. Die baulichen Voraussetzungen für eine Photovoltaikanlage werden geschaffen, sofern die Dachfläche in Bezug auf Ausrichtung und Verschattung geeignet ist.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Standort erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen

Planungsmittel in Höhe von insgesamt 60.000 € für das Haushaltsjahr 2014 und 120.000 € für das Haushaltsjahr 2015 wurden im Doppelhaushalt 2014/2015 unter der Projektnummer 7.233104.700, Kostenart 78710000 finanziert und sind für die Durchführung des Vergabeverfahrens ausreichend.

KG 200	Herrichten und Erschließen	165.000 € brutto
KG 300+400	Bauwerk	3.125.000 € brutto
KG 500	Außenanlagen	100.000 € brutto
KG 600	Ausstattung	nicht enthalten
KG 700	Nebenkosten	1.380.000 € brutto
Summe ohne Ausstattung		4.770.000 € brutto
Kosten Tiefgarage vorläufig		770.000 € brutto
Summe		5.540.000 € brutto
Kostenprognose ca. 3 %		160.000 € brutto
Gesamt		5.700.000 € brutto

Zusätzlich fallen voraussichtlich anteilige Kosten für die Herstellung der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt mit dem benachbarten Gebäude Kornwestheimer Straße 23-25 an, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden können. Für die Einräumung der Dienstbarkeit für die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von 18.625 € an.

Eventuelle Kosten für die ggf. notwendige Ablösung von Stellplätzen sind im Budget bislang nicht enthalten.

Die Kosten für Ausstattung werden im Projektbeschluss beziffert und zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Termine

Projektbeschluss	Mai 2018
Vergabereife	Februar 2019
Baubeschluss	März 2019
Baubeginn	April 2019
Fertigstellung	April 2021

Personal / Folgekosten:

Der Personalbedarf und die Folgekosten werden in der Baubeschlussvorlage erläutert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 – Machbarkeitsstudie
- 2 – Raumprogramm (entwickelt aus der Machbarkeitsstudie)
- 3 – Grobe Kostenermittlung

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>