

Stuttgart, 20.07.2023

Umbau und Sanierung des Gebäudes Ossietzkystraße 6, Stuttgart-Mitte mit Integration Drogenkonsumraum und Büronutzung für das Sozialamt

Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	21.07.2023
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	18.09.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.09.2023
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.09.2023
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	25.09.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	06.10.2023

Beschlussantrag

1. Der Planung des Umbaus und der Sanierung des städtischen Gebäudes Ossietzkystraße 6 in Stuttgart-Mitte mit Integration eines Drogenkonsumraums (UG, EG, 1.OG) und Büronutzung für das Sozialamt in den Obergeschossen (2.OG, 3.OG, ggf. Ausbau DG) auf Grundlage
 - der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros heinemeyerbeck (Anlage 4),
 - der Grobkostenermittlung des Hochbauamts (Anlage 5) vom 18.4.2023
 - mit einem Kostenstand I/2023 von 6.670.000 EUR
bestehend aus Kosten für den Drogenkonsumraum (UG-1.OG) in Höhe von 4.050.000 EUR
Und den zusätzlichen Kosten für die Sanierung der Obergeschosse für das Sozialamt (2.OG+3.OG) in Höhe von 2.620.000 EUR
 - zuzüglich einer Prognose für Baupreissteigerung in Höhe von 1.240.000 EUR
 - daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung (Finanzierungsbedarf) in Höhe von brutto 7.910.000 EURwird zugestimmt.

2. Dem Raumprogramm (Anlage 3) auf der Grundlage der inhaltlichen Konzeption und der Landesverordnung zum Betrieb von Drogenkonsumräumen (Anlage 2a und 1) und der Büronutzung (Anlage 2b) für das Sozialamt wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt mit den Planern Stufenverträge in üblicher Form abzuschließen, soweit notwendig hierfür VgV-Verfahren durchzuführen und die erforderlichen Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsstufe 3 HOAI (Entwurf) abzurufen.
4. Die Aufwendungen für Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 in Höhe von insgesamt 630.000 EUR werden im Haushaltsjahr 2023 und früher im Teilfinanzhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233178 – Ossietzkystraße 6; Sanierung, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.
5. Für den Umbau zur Integration eines Drogenkonsumraums stehen im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233178 – Ossietzkystraße 6; Sanierung im Doppelhaushalt 2022/2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung 3,220 Mio. EUR zur Verfügung. Die zusätzlichen erforderlichen Mittel für den Umbau zum Drogenkonsumraum und den zusätzlichen Umbau und Sanierung des 2. und 3. Obergeschosses und ggf. Ausbau des Dachgeschosses werden vom Liegenschaftsamt über die Anmelde-Liste zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

Begründung

Im Rahmen der Beratungen für den Doppelhaushalt 2020/2021 wurde die Sozialverwaltung in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie dem Liegenschaftsamt mit der Standortsuche zur Umsetzung eines Drogenkonsumraums in Stuttgart beauftragt. Hierzu wurden Mittel für eine Machbarkeitsstudie in Höhe von 50.000 EUR bewilligt und zur Prozessbegleitung und Bürgerbeteiligung (insgesamt 40.000 EUR, Sozialamt) bewilligt.

Das Liegenschaftsamt hat im Zuge der Standortsuche am 21.06.2021 das städtische Gebäude Ossietzkystraße 6 in Stuttgart-Mitte als Standort vorgeschlagen.

Die daraufhin durchgeführte Standortprüfung hat ergeben, dass das Gebäude zur Umsetzung eines Drogenkonsumraums sehr gut geeignet ist.

Zur vertiefenden Prüfung des Gebäudes in Hinblick auf die Umsetzung eines Drogenkonsumraums wurde im Auftrag des Hochbauamts im Frühjahr 2022 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. In der STA Sitzung am 26.07.2022 wurde ein Fortführungsentcheid zum Areal "Alte Bahndirektion" inklusive dem Drogenkonsumraum in der Ossietzkystraße 6 gefällt: "Ossietzkystraße 6 soll erhalten bleiben.

Im Zuge der Umbaumaßnahme Drogenkonsumraumes (UG, EG, 1.OG) werden die Büroflächen in den Obergeschossen (2.OG, 3.OG) saniert. Dadurch können auf zwei Geschossen ca. 410 m² Nettogrundrissfläche somit ca. 28 Arbeitsplätze (Anlage 2b) für das Sozialamt geschaffen werden. Durch die Verortung von Büroflächen des Sozialamts können zum einen dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen und mögliche Nutzungskonflikte mit der besondere Nutzungsart Drogenkonsumraum minimiert werden, die bei einer anderen Nutzungsart der Flächen zu erwarten wären. Der Ausbau des aktuell nicht ausgebauten Dachgeschosses wird geprüft.

Durch die klimaneutrale Sanierung des Gesamtgebäudes anstatt einer Trennung von Sanierung und Integration des Drogenkonsumraums ergeben sich bauphysikalisch, bautechnisch und energetische Synergieeffekte.

Die notwendige Unterbringung der Arbeitsplätze des Sozialamts kann mit dieser Maßnahme deutlich früher und wirtschaftlicher umgesetzt werden.

Liegenschaft

Das Gebäude Ossietzkystraße 6 in Stuttgart-Mitte ist im städtischen Besitz. Es liegt im Areal Jäger-/Kriegsbergstraße. Dieses soll zu einem nachhaltigen urbanen Stadtquartier weiterentwickelt werden.

Das Areal Jäger-/Kriegsbergstraße, auch „Areal ehem. Bahndirektion“ genannt, ist derzeit Teil der dortigen städtebaulichen Entwicklung. So ist in diesem Bereich geplant, u. a. ein „Front-Office-Hub“ in dem Gebäude der ehem. Bahndirektion sowie der nördlich davon neu entstehenden Bürogebäude der städt. Verwaltung anzusiedeln.

Direkt benachbart zu dem Gebäude Ossietzkystraße 6 ist auf dem städtischen Grundstück das Bauteil 5 vorgesehen. Hier soll eine Kita sowie Mitarbeiterwohnungen für das städt. Klinikum von der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) entstehen.

Im Zuge der Gesamtplanung und Realisierung des Gebiets muss daher eine Integration dieses Gebäudes und seiner vorgesehenen Nutzung erfolgen.

Das Gebäude Ossietzkystraße 6 verfügt über 6 Geschosse (1 Untergeschoss, 4 Obergeschosse (Vollgeschosse) und ein Dachgeschoss) mit einer Nutzfläche von rd. 990 m² und einer Bruttogeschossfläche von rd. 1.380 m². Das EG, 1. OG und 1. UG bieten zur Nutzung des Drogenkonsumraums eine Nutzfläche von insgesamt rd. 580 m². In den beiden Obergeschossen (2.OG+3.OG) stehen insgesamt rd. 410 m² zur Verfügung. Das Gebäude war bis 31.05.2021 gewerblich vermietet und ist seit der Kündigung des Mieters leerstehend.

Das Gebäude aus der Gründerzeit wird, als ein stadtbildprägendes und erhaltenswertes Gebäude eingestuft (vgl.: GRDRs 545/2017 „Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Jäger-/Kriegsbergstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 294) – Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB“ Anlage 1, Allgemeine Ziele und Zwecke).

Konzeption und Raumprogramm

Am 01.04.2019 ist die „Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg zum Betrieb von Drogenkonsumräumen“ befristet bis zum 31.03.2022 in Kraft getreten. Am 26.07.2022 wurde die bisherige befristete Verordnung entfristet (s. Anlage 1). Mit der Verabschiedung der Landesverordnung wurden die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen zum Betrieb eines Drogenkonsumraums in Baden-Württemberg geschaffen.

Ein Drogenkonsumraum ist eine niedrigschwellige Einrichtung, die Sofort- und Überlebenshilfe, Gesundheitsförderung und Schadensminimierung zum Ziel hat. Er bietet Drogenkonsumentinnen und -konsumenten die Möglichkeit, ihre selbst erworbenen und mitgebrachten Substanzen unter hygienischen Bedingungen zu konsumieren. Ziele, die mit dem Betrieb von Drogenkonsumräumen verfolgt werden, sind:

- Vermeidung von Infektionen und schweren Folgeerkrankungen,

- Verhinderung von Überdosierungen und Drogentodesfällen,
- Verbesserung des Kenntnisstands zu Risiken des Drogengebrauchs,
- Reduzierung der Belastung der Öffentlichkeit,
- Kontaktaufnahme und -pflege von schwer erreichbaren Drogenkonsumentinnen und -konsumenten,
- Erhöhung der Motivation zur Veränderung der aktuellen Lebenssituation.

Gemeinsam mit den Trägern der ambulanten Suchthilfe wurde zur weiteren Konkretisierung das „Konzept eines Drogenkonsumraums in der Landeshauptstadt Stuttgart“ (s. Anlage 2) entwickelt. Es basiert auf der Landesverordnung über den Betrieb von Drogenkonsumräumen sowie den Ergebnissen der durchgeführten Bedarfsuntersuchung und zeigt die notwendigen Bausteine und Grundlagen eines Drogenkonsumraums in Stuttgart auf.

Die Konzeption des Drogenkonsumraum fußt auf einem integrierten Konzept bestehend aus Konsumräumen zum Inhalieren und intravenösen Konsum, psychosozialer Betreuung sowie den Tagesstrukturangeboten des bisherigen Kontaktcafés „High Noon“, das in die neue Einrichtung integriert wird. Das Tagesstrukturangebot des Kontaktcafés umfasst einen Cafébereich, Wasch- und Duscmöglichkeiten, eine Kleiderkammer und niedrigschwellige Arbeitsangebote. (vgl. GRDRs 533/2019 „Einrichtung eines Drogenkonsumraums in der Landeshauptstadt Stuttgart“).

Zudem haben die künftigen Träger der geplanten Einrichtung entsprechend § 7 der „Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg zum Betrieb von Drogenkonsumräumen“ vom 26.07.2022 bereits begonnen, mit den zuständigen Ordnungs- und Strafverfolgungsbehörden Maßnahmen zur Sicherung der öffentlichen Ordnung im Umfeld der Einrichtung abzustimmen.

Zur Umsetzung der Konzeption besteht ein Raumbedarf von rund 460 m² (s. Anlage 3). Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität kommt der Gestaltung eines nutzbaren Außenbereichs eine hohe Bedeutung zu.

Die Trägerschaft der geplanten Einrichtung übernehmen in Kooperation der Caritasverband für Stuttgart e. V. und Release Stuttgart e. V.. Beide Träger sind sehr erfahren in der Umsetzung von niedrigschwelligen Angeboten für Drogenkonsument*innen.

Wesentliche Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Im Zuge der Entwicklung der Machbarkeitsstudie wurden mehrere Varianten geprüft. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich das Raumprogramm sehr gut im Gebäude unterbringen lässt. Die verschiedenen Funktionsbereiche können ebenebene verteilt werden. Die einzelnen Räume lassen sich in die Kleinteiligkeit der bestehenden Grundrisse und Gebäudestruktur des Gründerzeithauses gut integrieren.

Im Fokus der Entwicklung eines funktionalen Grundrisses steht ein zentral angeordneter Mitarbeiterraum im Erdgeschoss. Durch die Anordnung der Konsumräume straßenseitig, sowie eines Café-Bereichs hofseitig, gliedert sich die Nutzung in das bestehende Stadtbild ein, ohne auffällig zu wirken. Durch den hofseitigen Haupteingang zum DKR wird der Publikumsverkehr hinter das Gebäude verlegt. Die Erschließung zu den weiteren Obergeschossen (ab 2. OG) erfolgt wie bisher auch über das Treppenhaus des Gebäudes. Um eine barrierefreie Erschließung zu ermöglichen, ist ein Aufzug an der Gebäuderückseite geplant und notwendig, der alle Etagen barrierefrei erschließen soll. Da sich eine vollständige Trennung der Verkehrswege von Nutzer*Innen des Drogenkon-

sumraumes sowie etwaigen anderen Nutzer*Innen des Gebäudes in den oberen Geschossen nicht vollständig umsetzen lässt, wird durch eine Nutzung der weiteren Obergeschosse durch Mitarbeitende des Sozialamtes die Konflikthanfälligkeit zumindest minimiert.

Insgesamt lässt sich ein, den Anforderungen entsprechendes, attraktives Angebot in den Räumlichkeiten unterbringen, welches baulich umsetzbar ist. Damit kann dort der Drogenkonsumraum rein, muss aber was Außenanlagen, Zugang etc. angeht an die Planungen angepasst werden.“

Das entwickelte Raumprogramm des Drogenkonsumraums (vgl. Anlage 3) kann unter der Voraussetzung der Schaffung eines barrierefreien Zugangs im Untergeschoss, Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sowie des zur Verfügung stehenden Außenbereichs umgesetzt werden.

Energie

Im Zuge der Gesamtbetrachtung des Gebäudes ist eine klimaneutrale Sanierung vorgesehen. Es ist möglich die Wärmedämmung der Hüllflächen (Fassade/Dach) unter Berücksichtigung des Bestandes zu verbessern und die Haustechnik energetisch zu optimieren. Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen. Mögliche Photovoltaikflächen werden geprüft. Das energetische Konzept wird mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Städtebau

Es ist vorgesehen das Gebäude in die städtebauliche Planung „Areal ehem. Bahndirektion“ zu integrieren. Durch die Sanierung des gesamten Gebäudes entsteht ein attraktiver städtebaulicher Baustein. Insbesondere die Außenanlagen werden mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen, aber auch der SWSG als möglichem künftigen Bauherrn des benachbarten Bauteils 5, abgestimmt.

Termine

Projektbeschluss	Ende 2024
Baubeschluss	Ende 2025
Baufertigstellung	Mitte 2027

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten brutto in Höhe von 6.670 TEUR beruhen auf der durch das Hochbauamt aufgestellten Grobkostenschätzung vom 18.4.2023, Kostenstand 1. Quartal 2023. Diese setzen sich aus den Kosten für die Nutzung als Drogenkonsumraum (UG-1.OG) inklusive Außenanlagen in Höhe von 4.050 TEUR und den zusätzlichen Kosten für die Sanierung der Obergeschosse für das Sozialamt (2.OG+3.OG) in Höhe von 2.620 TEUR zusammen.

Bis zur baulichen Realisierung von Ende 2025 bis Mitte 2027 werden konjunkturelle Baupreissteigerungen eintreten. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit. Zur Ermittlung der voraussichtli-

chen Gesamtkosten bei Fertigstellung wird deshalb eine prognostizierte Baupreissteigerung bis zur mittleren Bauzeit im 3. Quartal 2026 von 5 % p.a. für 3,5 Jahre, insgesamt 18,62 %, in Höhe von 1.240 TEUR berücksichtigt.

In Summe ergeben sich daraus voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung brutto in Höhe von 7.910 TEUR (Anlage 5). Ein Vorsteuerabzug ist bei den Maßnahmen nicht berücksichtigt.

	Drogenkonsumraum (UG-1.OG)	Büroflächen Sozialamt (2.-3.OG)	Gesamt
Mittel im DHH 22/23	3.220 TEUR		3.220 TEUR
Gesamtkosten brutto	4.050 TEUR	2.620 TEUR	6.670 TEUR
Mehrkosten gegenüber DHH 22/23	830 TEUR	2.620 TEUR	3.450 TEUR
Prognose Baupreissteigerung	750 TEUR	490 TEUR	1.240 TEUR
Finanzierungsbedarf	4.800 TEUR	3.110 TEUR	7.910 TEUR

Für den Umbau und die Sanierung zum Drogenkonsumraum in der Ossietzkystraße 6 stehen im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt, Projekt 7.233178 - Ossietzkystraße 6; Sanierung, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen Mittel in Höhe von 3.220 TEUR zur Verfügung.

Der zusätzliche Mittelbedarf in Höhe von 3.450 TEUR für den Umbau zum Drogenkonsumraum und die zusätzliche Sanierung des 2. und 3. Obergeschosses sowie die prognostizierten Baupreissteigerungen in Höhe von 1.240 TEUR werden vom Liegenschaftsamt zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

Für die Aufwendungen der Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 in Höhe von 630.000 EUR stehend ausreichend Mittel im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt zur Verfügung.

Die Folgekosten stellen sich wie folgt dar:

Einmalige Kosten		Laufenden Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten brutto	6.670 TEUR	Laufende Aufwendungen	376.040 EUR
davon Drogenkonsumraum	4.050 TEUR		
Davon Büronutzung	2.620 TEUR		
Prognose Baupreissteigerung	1.240 TEUR		
Objektbezogene Einnahmen	0 TEUR	Laufende Erträge	0 EUR
Von der Stadt zu tragen	7.910 TEUR	Folgelasten	376.040 EUR
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan			
Veranschlagt	7.910 TEUR	noch zu veranschlagen	376.040 EUR

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SI und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Landesverordnung zum Betrieb von Drogenkonsumräumen
- 2a. Konzept Drogenkonsumraum
- 2b. Schemagrundriss Büronutzung Obergeschosse
3. Raumprogramm Drogenkonsumraum
4. Machbarkeitsstudie Drogenkonsumraum (heinemeyerbeck Architekten)
5. Kostendeckblatt

Bitte beachten Sie, dass die Anlagen digital in KSD/KORVIS zur Verfügung stehen.

<Anlagen>