

Stuttgart, 09.11.2023

Gemeinwesenzentrum Bürgertreff Wangen, Ulmer Straße 352 Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	10.11.2023
Bezirksbeirat Wangen	Beratung	öffentlich	20.11.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.11.2023
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	29.11.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	08.12.2023

Beschlussantrag

1. Der Weiterplanung zur Sanierung des städtischen Gebäudes Ulmer Straße. 352 in Stuttgart-Wangen und zum Umbau des EG und 1. OG zur Einrichtung eines Gemeinwesen zentrums auf Grundlage
 - der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Studio Cross Scale vom 14.01.2019 (Anlage 1)
 - der Grobkostenermittlung des Hochbauamts (Anlage 3) vom 17.05.2023 mit einem Kostenstand I/2021 von 6.806.880 EUR
 - zuzüglich einer Prognose für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 1.470.000 EUR
 - daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung in Höhe von brutto 8.280.000 EURwird zugestimmt.
2. Dem beigefügten Raumprogramm als Grundlage für die weitere Planung wird zugestimmt (Anlage 2).
3. Das Hochbauamt wird mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens und mit der Projektleitung und Projektsteuerung bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI beauftragt sowie die erforderlichen Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 (Entwurf) abzurufen.

4. Die Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 in Höhe von 300.000 EUR werden im Haushaltsjahr 2023 im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233172, Gemeinwesenzentrum Bürgertreff Wangen; Umbau, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.

Begründung

Das Gebäude Ulmer Straße 352 liegt zentral im Stadtteil Wangen. Mit seiner historischen Fassade ist es ortsbildprägend, steht jedoch nicht unter Denkmalschutz. Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte (Gaststätte Lamm) mit Wohnungen im Obergeschoss. Das Gebäude ist Baujahr 1897 und wurde 1984 umgebaut.

Die Stadt Stuttgart ist Eigentümerin des gesamten Gebäudes. Die aktuelle Nutzung erstreckt sich auf die Gewerbeeinheit der ehemaligen Gaststätte im EG und 1. OG (samt verbliebener - nicht mehr funktionsfähiger - Kegelbahn), von der einzelne Räume von örtlichen Vereinen und gemeinnützigen Organisationen rege genutzt werden, sowie auf die Nutzung des DG und Teilen des UG und EG zu Wohnzwecken zur Unterbringung von Geflüchteten.

Obwohl das Gebäude in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und eine moderne Vereinsarbeit entspricht, wird es in Ermangelung anderer geeigneter Flächen, nach wie vor rege genutzt. Aus diesem Grund wurden bereits im Jahre 2018 erste Überlegungen angestellt, den Bereich in dem sich früher die Gaststätte befand, in einen Bürgertreff für den Stadtbezirk Wangen umzubauen.

Durch das Bezirksamt wurde der erweiterte Bedarf für die Einrichtung einer Begegnungsstätte sowie der Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten für die im Stadtteil aktiven Vereine ermittelt. Daher wurde vom Bezirksbeirat Wangen eine Machbarkeitsstudie beim Architekturbüro Studio Cross Scale in Auftrag gegeben, die die Umsetzung eines Bürgertreffs in der ehemaligen Gaststätte Lamm untersuchen sollte.

Mit der beigefügten Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass sich ein Bürgertreff gut in dem bestehenden Gebäude Ulmer Straße 352 umsetzen lässt. Dabei kann die bestehende Wohnnutzung erhalten bleiben und durch Ausbau des bislang nicht genutzten Bühnenraums voraussichtlich sogar noch intensiviert werden. Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie wurde auch die Gebäudesubstanz im Hinblick auf deren Sanierungsbedarf untersucht.

In der Machbarkeitsstudie wurden insgesamt sechs verschiedene Ausbaustufen einer Umnutzung des Bestandsgebäudes Ulmer Straße 352 als Bürgertreff dargestellt. Beginnend mit einer sehr einfachen Variante, die nur die absolut zwingend notwendigsten Maßnahmen enthält, um das Gebäude weiter nutzen zu können, jedoch ohne wesentliche Verbesserung im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung als Bürgertreff, über verschiedene Varianten von Teilsanierungen des Gebäudes ohne Herstellung von Barrierefreiheit bis hin zu einer umfassenden Vollsanierung des Gebäudes.

Um das Ziel, einen zukunftsfähigen Bürgertreff für den Stadtbezirk Wangen zu schaffen, zu erreichen, soll nun eine Vollsanierung des Gebäudes (Variante 6 aus der Machbarkeitsstudie) umgesetzt werden. Diese Variante wurde auch vom Bezirksbeirat Wangen favorisiert. Sie sieht im Wesentlichen folgendes vor:

Bürgertreff:

Im EG des zukünftigen Bürgertreffs entstehen vier Räume, die für verschiedene Zwecke genutzt werden können. Der neu geschaffene großzügige und offene Eingangsbereich dient einem freundlichen offenen Ankommen und der ersten Orientierung im Gebäude. Im 1. OG wird die Kegelbahn komplett zurückgebaut, so dass ein multifunktionaler Saal mit knapp 100 m² und angegliederter Küche mit Thekenbereich entstehen kann. Zudem gibt es auch in dieser Etage noch einen separat nutzbaren Raum. Im 1. OG befinden sich dann auch die neuen Sanitärräume, einschließlich barrierefreier Toilette und Wickelplatz. Eine moderne und flexible Ausstattung soll den Charakter des Bürgertreffs unterstreichen und eine vielfältige Nutzbarkeit ermöglichen.

Der Bürgertreff erhält einen Aufzug und die zusätzliche Begradigung der Geschosse ermöglicht eine barrierefreie Erschließung. Hinzu kommt in dieser Variante, dass der historische Zugang von der Ulmer Straße 352 wiederhergestellt wird, was einen engeren Kontakt zur Stadtgemeinschaft herstellt und für die Annahme der Begegnungsstätte durch die Bevölkerung ein enormer Vorteil ist.

Gebäudesanierung:

In Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie wurde auch die restliche Gebäudesubstanz im Hinblick auf deren notwendigen Sanierungsbedarf untersucht. Denn nachdem es geschafft wird durch die Aufgabe der Kegelbahn und die Verlegung des Zugangs zum Gebäude in den Räumen der ehemaligen Gaststätte einen attraktiven, vielseitig nutzbaren und modernen Begegnungsort für die Bürger und Bürgerinnen zu schaffen, soll auch das übrige Gebäude einer umfassenden Sanierung und Modernisierung unterzogen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Fachwerkhaus, wobei das Fachwerk inzwischen recht vernachlässigt ist. Es bestehen Beschädigungen aufgrund von Witterungseinflüssen, die zwingend saniert werden müssen. Im Zuge der Fassadensanierung sind die Außenwände und das Dach zu dämmen sowie die Fenster auszutauschen.

Der voraussichtlich schadstoffbelastete und im Schwellenbereich stark verwitterte Dachstuhl muss fachgerecht auf einen neuen Stand gebracht oder gegebenenfalls komplett neu aufgebaut werden. Eine Schadstoffuntersuchung im zugänglichen Bereich wurde bereits durchgeführt und führte zu einem negativen Befund. Allerdings konnte die Schadstoffuntersuchung noch nicht komplett abgeschlossen werden. Dies ist im weiteren Verlauf noch zu tun. Es ist geplant, dass im Dachstock noch weiteres Wohnen entsteht.

Die bestehenden, stark renovierungsbedürftigen Wohnungen sollen saniert und neu arrondiert werden, damit sie den Anforderungen an heutiges Wohnen gerecht werden.

Die gesamte Haustechnik (Elektro/HLS) ist ebenfalls veraltet und entspricht nicht mehr heutigen Standards. Sie soll im Rahmen der Sanierung komplett erneuert werden, da dies die langfristig wirtschaftlichste Lösung ist.

Aufgrund der Größe des Projekts und der sich daraus ergebenden Honorarhöhe, ist zur Auswahl des Architekturbüros ein europaweites Vergabeverfahren (VgV-Verfahren) notwendig.

Klimarelevanz

In der Sanierungsplanung werden die energetischen Standards für die Klimaneutralität gemäß GRDRs 1493/2019 berücksichtigt und eine klimaneutrale Energieversorgung realisiert. Die Dachflächen werden mit einer größtmöglichen Photovoltaikanlage ausgestattet. Die detaillierte Umsetzung wird im weiteren Planungsverlauf mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Das Gebäude liegt gemäß Stuttgarter Wärmeplanung im Bereich des Wärmenetzgebungsgebiets „Wangen“. Derzeitige Planungen sehen ein Netz bis spätestens 2030 vor. Im Zuge des Projektverlaufs wird gemeinsam mit der Wärmeplanung die Einbindung in das Wärmenetz geprüft.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden am Standort erfüllt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 1897 (1897/43), der entlang der Ulmer Straße eine Baulinie festsetzt sowie im Geltungsbereich der Baustaffel 4. Von der Art der Nutzung sind Wohnen und Bürgertreff daher hier grundsätzlich denkbar. Zudem liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Städtebauliche Gesamtanlage.

Für das Vorhaben insgesamt ist die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung belaufen sich auf 8.280.000 EUR.

Für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Ulmer Str. 352 (ehemals Gasthaus Lamm) zum Gemeinwesenzentrum Bürgertreff Wangen stehen im Doppelhaushalt 2022/2023 im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt unter der Projektnummer 7.233172 Gemeinwesenzentrum Bürgertreff Wangen; Umbau insgesamt 5.370.000 EUR brutto zur Verfügung. Hieraus werden die Planungsmittel in Höhe von 300.000 EUR gedeckt.

Seit der Mittelanmeldung zum DHH 2022/2023 (GRDRs 655/2021) sind Baupreissteigerungen in Höhe von 1.436.880 EUR eingetreten. Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 1.470.000 EUR prognostiziert. Die eingetretenen und prognostizierten Mehrkosten sowie die Kosten für die Ausstattung werden auf Basis des Projektbeschlusses voraussichtlich zum Doppelhaushalt 2026/2027 angemeldet.

Im Rahmen der weiteren Projektplanung erfolgt die Detailfestlegung der Maßnahmen und der Ausstattung sowie die Zuordnung der entstehenden Investitionskosten. Die derzeitigen Kosten basieren auf einer Grobkostenplanung.

Die Folgekosten stellen sich wie folgt dar:

Folgekosten

Einmalige Kosten		Laufenden Folgekosten jährlich	
Gesamtkosten der Maßnahme	8.280.000 €	Laufende Aufwendungen	165.600 €
Objektbezogene Einnahmen	0 €	Laufende Erträge	24.000 €*
Von der Stadt zu tragen	8.280.000 €	Fogelasten	165.600 €
Mittel im Haushaltsjahr / Finanzplan			

* Hinweis zu den laufenden Erträgen:

Hier wurden aktuell nur die Einnahmen für den Wohnraum im DG berücksichtigt (ca. 200 m² Wohnfläche mit einem Mietzins von ca. 10 EUR/m²/Monat).

Die Einnahmen für das Gemeinwesenzentrum können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden, da noch kein vollumfängliches Nutzungskonzept vorhanden ist.

Termine

Vorprojektbeschluss	12/2023
Fertigstellung VgV-Verfahren	voraussichtlich 09/2024
Projektbeschluss	voraussichtlich 06/2025
Planung/Baugenehmigung/Baubeschluss	voraussichtlich 05/2026
Baubeginn/Fertigstellung	voraussichtlich 07/2026 - 03/2028

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 – Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Studio Cross Scale
- 2 – Raumprogramm (entwickelt aus der Machbarkeitsstudie)
- 3 – Kostendeckblatt

