

Stuttgart, 09.07.2020

Neues Verwaltungsgebäude Torstr. 15 in Stuttgart-Mitte, Sanierungsbedarf und Umbaumaßnahmen -Vorprojektbeschluss-

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	17.07.2020
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	14.09.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	22.09.2020
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	23.09.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	09.10.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.10.2020

Beschlussantrag

1. Dem Umbau und der Sanierung des städtischen Gebäudes Torstr. 15 in S-Mitte auf Grundlage der Raumprogramme (Anlage 2, Amt 32) für die Regelgrundrisse (Anlage 3, Amt 50) sowie der vom Hochbauamt erstellten Kostenschätzung (Anlage 5) vom 09./10.06.2020 mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 5.325.000 EUR wird zugestimmt.
2. Den Raumprogrammen für die Belegung und Nutzung des Gebäudes Torstr. 15 durch das Amt für öffentliche Ordnung und das Sozialamt wird zugestimmt.
3. Der Gesamtaufwand beträgt 5.325.000 EUR. Dieser ist im Doppelhaushalt 2020/2021 und der mittelfristigen Finanzplanung im Teilfinanzhaushalt 230 beim Projekt 7.233160 –Torstr. 15; Umbau für Verwaltung, in der AuszGr. 7871 – Hochbaumaßnahmen finanziert.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Vergabe der Planungsleistungen sowie die Weiterplanung bis Leistungsphase 3 HOAI durchzuführen
5. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Begründung

1. Ausgangssituation

Das im Jahr 1988 erbaute und zuletzt 2007 umgebaute Gebäude wurde im August 2019 von der Stadt erworben. Das über dreißig Jahre alte Gebäude weist bauliche, technische und sicherheitstechnische Mängel auf, die vor einer neuen Nutzung dringend behoben werden müssen. Das Gebäude soll an die derzeit gültigen Anforderungen an den Brandschutz, die Barrierefreiheit gem. DIN 18040-1 für ein öffentliches Gebäude und nach Arbeitsstättenverordnung angepasst werden.

Das sechsgeschossige Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine Bruttogeschossfläche von ca. 11.000 m² bzw. eine Gesamtmietfläche von ca. 6.900 m². Darin enthalten sind ca. 1.000 m² UG-Flächen und weitere rund 1.000 m² im EG ((Verkaufs-/Lagerfläche Computer ARLT und Gastronomie/Café) sowie Büroflächen und die Hausmeisterwohnung im 5. OG. Diese sind noch vermietet und stehen für die Belegungsplanung derzeit nicht zur Verfügung. Der Hauptmieter Barmer wird seine Mietfläche (ca. 4.750 m²) bis 30.06.2020 räumen, sodass die Sanierung und der Umbau der Flächen für die dauerhafte Nutzung durch Ämter der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) durchgeführt werden kann. Kosten und Termine dieses Vorprojektbeschlusses beziehen sich auf diese Teilfläche. Von den insgesamt 55 Stellplätzen in der Tiefgarage stehen 15 Stellplätze zur Nutzung durch die städtischen Ämter zur Verfügung, die restlichen 40 Stellplätze sind aktuell an Externe vermietet.

Im Gebäude Torstraße 15 sollen die Abteilung des Sozialamtes zur Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes sowie die Dienststelle Bürgerbüro Mitte mit Einarbeitungs- und Ausbildungsbürgerbüro des Amtes für öffentliche Ordnung untergebracht werden.

Die zur Verfügung stehenden Flächen vom Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss soll zukünftig das Amt für öffentliche Ordnung belegen. Hierbei soll eine zukunftsfähige Bürostruktur entstehen, die eine Anpassung vom Großraum-, über Kombi- bis hin zum Zellenbüro für diese Nutzergruppe ermöglicht.

Die vorhandene Raumstruktur im 3. und 4. Obergeschoss mit Einzel- und Zweierbüros soll weitestgehend erhalten, optimiert und – wo erforderlich – an die Bedürfnisse des Sozialamts angepasst werden.

Im 5. Obergeschoss befinden sich bereits Besprechungs- und Aufenthaltsräume, die von beiden Ämtern genutzt werden sollen. Hier werden auch Verkaufsautomaten aufgestellt.

Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Stammhäusern der beiden Ämter im Schwabenzentrum, was einen unverzichtbaren organisatorischen Vorteil bedeutet. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Kerne jeweils mit Treppenhaus, Aufzugs- und WC-Anlagen. Besucher gelangen zukünftig über das offizielle Haupttreppenhaus an der Torstraße in die jeweiligen Stockwerke und Flure. Das zweite Treppenhaus, mit Zugang von der Gerberstraße her, dient lediglich als Fluchtweg und als interne Verbindung für die Mitarbeiter.

Das Gebäude verfügt über gute bauliche Voraussetzungen wie Aufzüge, Flure, Treppenhäuser in ausreichender Dimensionierung, um die zu erwartende, hohe Kundenfrequenz abwickeln zu können. Die Stahlbetonskelettkonstruktion mit aussteifenden Kernen erlaubt eine flexible Grundrissgestaltung und Anpassung an neue Raumanforderungen. Aufgrund des regen Publikumsverkehrs sind separate Toilettenanlagen für alle Besucher sowie für Mitarbeiter in ausreichender Anzahl und Größe vorgesehen. Durch diese Nutzungen ist das Gebäude voll belegt.

2. Flächenbedarf, Raumprogramm

In der Torstr. 15 stehen derzeit ca. 4.600 m² als reine Nutzfläche (ohne Untergeschosse und ca. 150 m² Verkehrsflächen) zur Verfügung.

Flächenbedarf 4.457 m²

Amt 32: 2.192 m²

Amt 50: 2.265 m²

Raumprogramm

Nutzflächen 4.457 m²

	Amt 32	Amt 50
NUF 1 – Wohnen und Aufenthalt: Aufenthalt, Pause	300 m ²	
NUF 2 – Büroarbeit: Bürofläche inkl. Funktionsflächen	1.928 m ²	2.011 m ²
NUF 4 – Lagern, Verteilen und Verkaufen: Lagerräume, Archive	14 m ²	4 m ²
NUF 7 – Sonstige Nutzungen: Abstellräume, Sanitärräume	200 m ²	

Das endgültige Raumprogramm wird sich im Laufe der weiteren Planung ergeben. Die tatsächlichen Flächenbedarfe können sich aufgrund der gegebenen Gebäudestruktur noch verändern.

3. Termine

In Bezug auf die Fertigstellung gibt es verschiedene Dringlichkeiten.

Das Sozialamt benötigt die Räumlichkeiten im 3. und 4. OG spätestens im Verlauf der 2. Jahreshälfte 2021, damit der gesetzliche Auftrag aus dem Bundesteilhabegesetz final umgesetzt werden kann. Es wird daher angestrebt, diesen Bereich entsprechend baulich vorzuziehen.

Der rechtzeitige Bezug der betreffenden Flächen steht unter dem Vorbehalt, dass keine strukturellen Ertüchtigungen der Bausubstanz und des Brandschutzes in diesen Nutzungsbereichen erforderlich werden und sich die Baumaßnahmen auf eine Sanierung der Oberflächen (Fußboden, Wand, Decke) beschränken.

Dieses Ziel steht unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der baulichen Bestandsanalyse.

Die Umbaumaßnahmen für das Bürgerbüro sollen bis Ende 2022 abgeschlossen werden. Bis dahin kann das Amt für öffentliche Ordnung den bestehenden Standort in der Eberhardstraße 39 nutzen, wo die dringlichsten Raumbedarfe mit dem Freiwerden der Flächen des Statistischen Amts zwischenzeitlich gedeckt sind.

Aufgrund dieser terminlichen Rahmenbedingungen wird auf den Projektbeschluss verzichtet, zumal es sich bei den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen um ein Routineprojekt handelt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand für den Umbau zur Verwaltungsnutzung und erforderliche Sanierungsmaßnahmen beträgt 5.325.000 EUR. Dieser ist im Doppelhaushalt 2020/2021 im Teilfinanzhaushalt 230 beim Projekt 7.233160 – Torstr. 15; Umbau für Verwaltung, in der AuszGr. 7871 – Hochbaumaßnahmen finanziert. Sofern nicht aus dem Budget des Liegenschaftsamts finanzierbar, werden zum Doppelhaushaltsplan 2022/2023 evtl. Mittel für die Sanierung der Tiefgarage zur Bedarfsübersicht (Rote Liste) angemeldet.

Die Kosten der Ämter für Umzüge und Möblierung sowie Folgekosten (Betriebs- und Personalaufwendungen) werden gesondert angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SOS, SI und AKR haben die Vorlage mitgezeichnet.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen:

- 1 Lageplan
- 2 Raumprogramm Amt 32
- 3 Raumprogramm Amt 50
- 4 Grundriss Regelgeschoss
- 5 Kostendeckblatt

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>