

Stuttgart, 11.07.2023

Neubau einer Interim-Feuerwache 1 am Standort Paulinenbrücke

- Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	21.07.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.07.2023
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.07.2023

Beschlussantrag

1. Der Weiterplanung der Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke auf Basis der Entwurfsplanung der Architekten se\arch PartGmbB und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 17.05.2023 (Anlage 3) mit
 - Kosten Neubau Interim-Feuerwache 1 in Höhe von 5.260.000 EUR
zzgl. einer Prognose für Baupreientwicklung in Höhe von 540.000 EUR
 - Kosten für die Baufeldfreimachung (BFF) in Höhe von 780.000 EUR
zzgl. einer Prognose für Baupreientwicklung in Höhe von 40.000 EUR
 - daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung in Höhe von brutto 6.620.000 EURwird zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure zur Weiterplanung mit den Leistungsphasen 5, 6 und Teile der Leistungsphase 7 HOAI zu beauftragen.
3. Die voraussichtlichen Auszahlungen laut Kostenberechnung vom 17.05.2023 für die Neubaumaßnahme Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke und der notwendigen Baufeldfreimachung betragen insgesamt 6.040.000 EUR.

Im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt stehen im Ergebnishaushalt, Amtsbereich 2307030 Mittel in Höhe von 1.600.000 EUR und beim Projekt 7.233609 – Feuerwache 1 Süd, Neubau insgesamt 38.084.691 EUR für den Neubau Feuerwache 1 Süd in der Heusteigstraße und die Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke zur Verfügung.

4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Baufeldfreimachung mit voraussichtlichen Auszahlungen in Höhe von 780.000 EUR im Bereich des Baufelds unterhalb der Paulinenbrücke (Anlage 5) als vorbereitende Erschließungsmaßnahme vor Erteilung des Baubeschlusses baulich umzusetzen. Die voraussichtlichen Auszahlungen werden im Haushaltsjahr 2023 und früher im THH 230 Liegenschaftsamt, Projekt 7.233609 - Feuerwache 1 Süd, Neubau, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.

Vorausgegangene Beschlussfassungen:

GRDRs 96/2020 - Vorprojektbeschluss

„Feuerwache 1 Süd in Stuttgart Mitte, Neubau am bestehenden Standort und Neubau einer Interim-Feuerwache 1 am Standort Paulinenbrücke“.

Kurzfassung der Begründung

Ausgangslage

Die derzeitige Feuerwache 1 Süd befindet sich zwischen der Katharinenstraße und der Heusteigstraße in Stuttgart-Mitte, und besteht aus einer Ansammlung von vielen, sehr unterschiedlichen Gebäuden. Das Hauptgebäude der Feuerwache 1 Süd an der Heusteigstraße stammt aus dem Jahre 1888 und wurde damals als Feuerwache errichtet. Alle Gebäudeteile sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Mit dem am 23.07.2020 herbeigeführten Vorprojektbeschluss (GRDRs 96/2020), wurde ein Neubau am bestehenden Standort zwischen Heusteig- und Katharinenstraße beschlossen.

Während der Errichtung des Neubaus muss die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr aufrechterhalten werden. Deshalb muss als Kernstück der Feuerwache 1 ein Löschzug mit zwölf Einsatz- und zwei Leitungsfunktionen im nahen Umfeld der bestehenden Feuerwache temporär in ein Interim ausgelagert werden. Hierfür wurde, nach Untersuchung einer Vielzahl von Standorten, auch aus einsatztaktischen Gründen die Fläche unter der Paulinenbrücke an der Tübinger Straße gewählt. Die Interims-Feuerwache dient dazu, die Einsatzvorbereitung, die Einsatznachbereitung und die Organisation des Dienstbetriebes zu gewährleisten, und die Wachmannschaft in der einsatzfreien Zeit zu beherbergen und entsprechende Bereiche hierfür vorzuhalten. Die ca. 1.400 m² Nutzfläche des Raumprogramms beinhalten im Wesentlichen die Fahrzeughalle für 4 Einsatzfahrzeuge, eine vorgelagerte Hoffläche, einen Werkstattbereich, Büroflächen für die Dienststellenleitung und den Sozialbereich für einen 24-Stunden-Betrieb mit 12 gleichzeitig anwesenden dienstleistenden Mitarbeitern. Im Sozialbereich werden Ruhe- und Aufenthaltsräume, Küche und Speiseraum, Schwarz-Weiß-Bereich, Sanitärräume Trainingsraum sowie Lagerräume untergebracht. Sonderfahrzeuge und Werkstätten werden interimistisch auf der Feuerwache 2 - West untergebracht. Hierfür wird die Logistikhalle genutzt, die im Hof der Feuerwache 2 West erstellt wurde (siehe GRDRs 97/2020).

Entwurfskonzept

Der vorliegende Entwurf von se\arch Architekten orientiert sich stark an der Machbarkeitsstudie und gliedert sich ebenfalls den Funktionen entsprechend in drei Gebäudeteile, die miteinander verbunden sind. Im niedrigsten Teil unter der Brücke befindet sich der Aufenthalts- und Sozialbereich. Daran anschließend ist die Fahrzeughalle mit Platz für vier Einsatzfahrzeuge und einem räumlich abgegrenzten Werkstattbereich angeordnet. Den Abschluss an der Tübinger Straße bildet der dreiecksförmige Kopfbau mit Lagerflächen und Büros für die Dienststellenleitung. Da die Fahrzeughalle nicht die gesamte Breite unter der Brücke beansprucht, entsteht seitlich eine Hoffläche, welche für die Wartung und Prüfung der Einsatzfahrzeuge genutzt wird. Da sich gegenüber dem Vorprojektbeschluss keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, wird auf eine erneute Beratung im Bezirksbeirat verzichtet. Der Vorprojektbeschluss wurde am 22.06.2020 im Bezirksbeirat Mitte und am 23.06.2020 im Bezirksbeirat Süd beraten.

Öffentliche Verkehrserschließung

Die Tübinger Straße ist stark frequentiert, unter anderem durch Fahrradverkehr, da die Hauptradroute 1 hier verläuft, und Fußgänger, welche sich auf der Hauptfußwegeverbindung 7 (Südheimer Platz bis Tübinger Straße) sowie dem dort ausgewiesenen Schulweg bewegen. Um eine sichere Ausfahrt im Alarmfalle gewährleisten zu können, ist eine Signalanlage in der Tübinger Straße erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung der Ausfahrt sowie der Signalanlage wird mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Nach dem Ende der Interimszeit wird die Ausfahrt sowie die Signalanlage wieder zurückgebaut.

Über die Tübinger Straße und die Feinstraße ist die Interim-Feuerwache 1 an den Österreichischen Platz angeschlossen und kann so zu Einsatzorten in allen Richtungen gelangen (Anlage 4).

Konstruktion

Der Neubau ist als vorgefertigte Holzkonstruktion mit einer Wellblechfassade geplant. Auf Grund der Lage direkt unter der Paulinenbrücke ist eine Dachbegrünung und eine Photovoltaikanlage nicht möglich.

Energiekonzept

Da das Gebäude nicht nur während der Interimszeit für die Feuerwehr, sondern anschließend für andere Zwecke genutzt wird, werden daran alle energetischen Anforderungen gestellt, die für städtische Neubauten allgemein gelten. Dies betrifft insbesondere die Hüllfläche und die Effizienz der Anlagentechnik. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt. Auf eine Photovoltaikanlage wird angesichts der Lage unter der Brücke zwischen deutlich höherer Bebauung verzichtet.

Ein Plusenergiegebäude gemäß GRDRs 1493/2019 ist daher nicht erreichbar.

Das Energiekonzept wird mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Stadtklima und Lufthygiene

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude nicht nur als Interim dient, sondern eine Nachnutzung geplant ist, wird die Möglichkeit der erforderlichen Umsetzung von stadtklimatischen Ausgleichsmaßnahmen u.a. durch eine deutliche Fassadenbegrünung im Zuge der weiteren Planungen geprüft.

Planungsrecht und Artenschutz

Nach Abstimmung mit dem Baurechtsamt kann die Fläche unterhalb der Brücke im öffentlichen Interesse durch die Feuerwehr genutzt werden. Da sich der Gebäudeteil des Aufenthaltsbereichs über die gesamte Breite der Brücke erstreckt, kann der baurechtlich notwendige Grenzabstand nicht eingehalten werden.

Der hier notwendigen Baulast auf dem Nachbargrundstück für die Dauer der Interimsnutzung durch die Feuerwehr hat der Eigentümer des „Caleido“ bereits zugestimmt. Nach dem teilweisen Rückbau dieses Gebäudeteils für die Nachnutzung kann der Grenzabstand eingehalten werden. Für die vorgesehene Nachnutzung muss noch Baurecht geschaffen werden.

Der Artenschutz wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die vorherrschende Situation erfordert keine besonderen Maßnahmen.

Vorbereitende Maßnahmen (Baufeldfreimachung)

Da sich unterhalb des Baufelds zahlreiche Leitungen befinden, welche entweder nicht überbaut werden dürfen (Fernwärme, Gas und Wasser) oder sich in sehr geringer Tiefe befinden (Telekommunikation und Strom), müssen diese abschnittsweise in einer Vorabmaßnahme zur Erschließung des Baufeldes in den Straßenraum der Tübinger Straße beziehungsweise der Paulinenstraße verlegt werden (Anlage 5). Das mit der Planung der Baufeldfreimachung beauftragte Ingenieurbüro hat nach langwieriger und zäher Abstimmung mit allen Leitungsträgern Kosten in Höhe von 780.000 EUR ermittelt. Die Baufeldfreimachung soll als vorgezogene Maßnahme umgesetzt werden, damit nach dem Baubeschluss unmittelbar mit der Umsetzung der Hauptbaumaßnahme begonnen werden kann.

Nachnutzung

Mit der temporären Nutzung durch die Feuerwehr ist die Idee geboren zumindest Teile der Gebäude der Interim-Feuerwache 1 einer Nachnutzung zuzuführen. Dies war auch Teil der Aufgabe an die Architekten, auf Grundlage der vom Verein „Stadtlücken“ entwickelten Vision eines „Kooperativen Stadtraums“ ein Nachnutzungskonzept mit zu entwickeln. Nach dem Rückzug der „Stadtlücken“ aus der Trägerschaft der zukünftigen Einrichtungen wird aktuelle ein Nachfolger gesucht. Daher wird die Weiterentwicklung zur Nachnutzung nach Klärung der Trägerschaft erfolgen.

Kosten

Entsprechend der zum Abschluss der Entwurfsplanung von se\arch Architekten und den Fachplanern erstellten Kostenberechnung vom 17.05.2023 entstehen Gesamtkosten in Höhe von 6.040.000 EUR inklusive der Baufeldfreimachung. Es ergeben sich somit Mehrkosten in Höhe von 2.140.000 EUR brutto zum Vorprojektbeschluss.

Die Mehrkosten lassen sich wie folgt aufgliedern:

- Baupreissteigerung 1.370.000 EUR
Die tatsächlich eingetretene Baupreissteigerung liegt deutlich über den in der Prognose im Vorprojektbeschluss angenommenen 2,5 % pro Jahr. Die Mehrkosten infolge der eingetretenen Baupreissteigerung bis heute beträgt 35% seit der dem Vorprojektbeschluss zugrundeliegenden Groben Kostenschätzung.
- Mehrkosten Konstruktion / Planung 190.000 EUR
Mehrkosten auf Grund der Planungsfortschreibung durch aufwändigere Konstruktionen (z.B. Leitungsführungen, Bauwerkstufen für den Rückbau, Revisionierbarkeit der Brücke etc.)
- Baufeldfreimachung 580.000 EUR
Wesentlich umfangreichere Leitungsverlegungsmaßnahmen wie ursprünglich angenommen.

Auf eine Fortschreibung der Gesamtkosten für den Neubau der Feuerwache 1 Süd in der Heusteigstraße einschließlich Neubau des Verwaltungsgebäudes Katharinenstraße wird aufgrund des aktuellen Stand der Planungen verzichtet. Die Fortschreibung erfolgt mit dem Projektbeschluss für den Neubau Feuerwache 1 Süd am Standort Heusteigstraße. In den Kosten für die Interim-Feuerwache 1 sind keine Ausstattungskosten enthalten, da die Lose Möblierung aus der Feuerwache 1 Süd übernommen wird.

Termine

Baugenehmigung voraussichtlich	12 / 2023
Beginn vorgezogene Baufeldfreimachungsmaßnahmen	08 / 2023
Baubeschluss	05 / 2024
Baubeginn	07 / 2024
Fertigstellung und Inbetriebnahme	02 / 2026

Klimarelevanz

Der Beschlussantrag führt zu einer Abnahme um 9,10 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr. Der ausgewiesene Wert entspricht der Einsparung im Vergleich zur bestehenden Feuerwache 1, welche nach Inbetriebnahme der Interimsfeuerwache abgängig ist. Im Zuge der weiteren Planungen wird der oben aufgeführte Wert konkretisiert.

Finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung belaufen sich für den Neubau der Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke einschließlich Baufeldfreimachung anhand der Kostenberechnung vom 17.05.2023 auf 6.620.000 EUR.

Für den Neubau der Feuerwache 1 Süd und den Neubau der Interim-Feuerwache 1 Paulinenbrücke stehen im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, insgesamt Mittel in Höhe von 39.684.691 EUR wie folgt zur Verfügung:

Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung 2023 und früher Projekt 7.233609 – Feuerwache 1 Süd, Neubau		1.600.000 EUR
Ausz.Gr. 78302 Erwerb von beweglichem Anlagevermögen 2023 und früher		234.691 EUR
Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen 2023 und früher		10.650.000 EUR
	2024	11.500.000 EUR
	2025	10.500.000 EUR
	2026	5.200.000 EUR

Seit der letzten Beschlussfassung vom 23.07.2020 mit GRDRs 96/2020 sind bei der Interim-Feuerwache Paulinenbrücke Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 2.140.000 EUR eingetreten. Diese können innerhalb des o. g. Projekts im THH 230 gedeckt werden.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag 580.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Gemäß GRDRs 96/2020 belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung für den Neubau der Feuerwache 1 Süd einschließlich Verwaltungsgebäude Katharinenstraße auf 33.560.000 EUR.

Die verbleibenden Restmittel von insgesamt 33.644.691 EUR im o. g. Amtsbereich und Projekt im THH 230 Liegenschaftsamt sind für die Weiterplanung der Feuerwache 1 Süd einschließlich Neubau des Verwaltungsgebäudes Katharinenstraße ausreichend. Die zusätzlich erforderlichen Planungs- und Umsetzungsmittel werden auf Basis der weiteren Planungen sowie den im Projektbeschluss fortgeschriebenen Gesamtkosten voraussichtlich zum Doppelhaushalt 2026/2027 angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, SOS und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 - Lageplan
- Anlage 2 - Grundrisse und Ansichten
- Anlage 3 - Kostendeckblatt
- Anlage 4 - Alarmausfahrt
- Anlage 5 - Baufeldfreimachung

<Anlagen>