

Stuttgart, 11.07.2022

Nauheimer Straße 100 Bereitstellung von Mitteln zum Umbau zur Unterbringung Verkehrs- überwachung und Vollzugsdienst

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.07.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	22.07.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2022

Beschlussantrag

1. Der Durchführung der Maßnahmen zum Umbau der angemieteten Verwaltungsgebäude Deckerstr. 35/ Nauheimer Straße 100 in 70372 Stuttgart-Bad Cannstatt mit Gesamtkosten in Höhe von 15,1 Mio. EUR brutto auf Basis des Grobkostenberichts von Drees & Sommer vom 4. März 2022 (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Baumaßnahmen erfolgen im Namen und auf Rechnung des Vermieters Flanders Stuttgart S.à r.l., 46A avenue J.F. Kennedy, L-1855 Luxemburg Flanders. Der Mittelbereitstellung in Höhe von 9,6 Mio. EUR brutto im Rahmen eines Baukostenzuschusses durch die LHS wird zugestimmt.
3. Den erforderlichen Mehrauszahlungen im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt in den Haushaltsjahren

2022	1.000.000 EUR brutto
2023	8.600.000 EUR brutto

wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt durch Wenigerauszahlungen im Projekt 7.233153 Generalsanierung Eberhardstraße 39, B4, in gleicher Höhe.

Begründung

Die Gebäude Deckerstraße 35 und Nauheimer Straße 100 in Stuttgart Bad Cannstatt wurden 2020 mit seinerzeit unbestimmter Belegungsplanung durch die LHS angemietet (vgl. GRDRs 1211/2019). Der Vermieter erklärte sich im Rahmen der Mietvertrags-erstellung zur Übernahme eines Baukostenzuschusses in Höhe von 5,5 Mio. Euro für den bedarfsgerechten Umbau und die Modernisierung der Flächen bereit.

Die Etagen 2.-4.OG der Deckerstraße 35 wurde in einem 1. Bauabschnitt bereits nach den Wünschen der LHS für die Bedarfe des Gesundheitsamts und Sozialamtes (Leben im Alter) umgebaut und bezogen. Weitere Umbauten für das Jobcenter im EG und 1. OG sowie für zwei Dienstgruppen des Städtischen Vollzugsdienstes (SVD) mit den dazugehörigen Hundeboxen für die Diensthunde sind bereits in einem 2. Bauabschnitt im Bau. Das Jobcenter kann die Flächen voraussichtlich ab dem 14.12.2022 beziehen.

Für die Nauheimer Straße 100 wurden mehrere Belegungen, insbesondere die Unterbringung der Ausländerbehörde des Amtes für öffentliche Ordnung, geprüft. Diese mussten jedoch aus verschiedenen Gründen als gescheitert betrachtet werden (vgl. GRDRs 1293/2021 1. Ergänzung).

Seit November 2021 wurde mit dem Planungsbüro Drees & Sommer die Unterbringung des städtischen Vollzugsdienstes und der Sachgebiete 3,4 und 5 der Verkehrsüberwachung des Amtes für öffentliche Ordnung geprüft. Im Ergebnis wurden Grundrisslayouts abgestimmt, die den besonderen Anforderungen der Dienststellen gerecht werden und so auch bei den Dienststellenleitern Anklang finden. Die Planungen werden von Drees & Sommer bzw. dem Vermieter aktuell für einen Bauantrag ausgearbeitet.

Um das Gebäude den Anforderungen der Dienststellen anzupassen sind umfangreiche Umbauten notwendig. So sind die Grundrisse für die Büros nahezu komplett abzuändern und neue Umkleiden, Sanitär- und Duschbereiche in hoher Anzahl einzubauen. Es wurden ebenfalls ausreichend Besprechungs- und Schulungsräume berücksichtigt. Besondere Anforderungen ergeben sich auch durch den Fuhrpark der Dienststellen und deren Ladebedarf für elektrische Gerätschaften und E-Fahrzeuge.

Der für den Umbau vorliegende Grobkostenbericht des Büro Drees & Sommer vom 4. März 2022 (vgl. Anlage 1), berücksichtigt die über den üblichen Bürostandard hinausgehende Anforderungen aller im Gebäudekomplex untergebrachter Dienststellen. Danach betragen die Gesamtkosten für die Gebäude Deckerstr. 35/Nauheimer Str. 100 ca. 15,1 Mio. Euro brutto. Abzüglich des Baukostenzuschuss durch den Vermieter in Höhe von 5,5 Mio. Euro brutto, verbleiben Umbaukosten in Höhe von ca. 9,6 Mio. Euro brutto die von der LHS zu tragen sind. Im Hinblick auf die hohen Investitionskosten wird erläuternd auf folgende Punkte hingewiesen:

Weder im Bestand der LHS noch auf dem Markt wurde ein Objekt gefunden, welches die Anforderungen an die Bürostruktur und insbesondere die Sanitär-, Dusch- und Umkleidemöglichkeiten sowie Fuhrpark erfüllt. Jegliche anderweitige Anmietung würde folglich ebenso umfangreiche Umbauten und entsprechende Kosten mit sich bringen.

Nach den Umbauarbeiten sind die Räumlichkeiten komplett renoviert/saniert und die Arbeitsplätze entsprechen auf ganzer Linie den städtischen Anforderungen und Vorgaben an den Arbeitsschutz. Die LHS erhält Arbeitsplätze mit moderner

Ausstattung. So werden in den Gebäuden neue LED Beleuchtungen eingebaut, welche zu einer Stromeinsparung von 30.000 - 40.000 Euro jährlich führen, die der LHS als Mieter zugutekommen.

Das Mietverhältnis ist derzeit durch eine langfristige Laufzeit bis zum 31.12.2036 abgesichert.

Das 4. OG Nauheimer Straße 100 ist nach derzeitiger Planung für eine anderweitige Belegung frei. Durch dieses Belegungskonzept werden außerdem Flächen in der Krefelder 11 für eine anderweitige Belegung im Rahmen der Erweiterung des Hauses des Jugendrechts Bad Cannstatt frei. Weiter werden Flächen in der Hauptstätter Straße 58 vakant und vom Amt für öffentliche Ordnung für die Personalaufstockung beim SVD aus dem Maßnahmenpaket "Sicheres und Sauberes Stuttgart " benötigt (vgl. auch GRDRs 1286/2021). Der SVD ist an diesem Standort bereits mit der Einsatzzentrale und der Sachgebietsleitung vertreten, weshalb unter sachlogischen Gesichtspunkten die Erweiterung hier besonders sinnvoll ist. Das Anmietverhältnis Schlossplatz 4 für den Vollzugsdienst mit jährlichen Kosten in Höhe von 25.798 EUR kann aufgegeben werden

Auch durch die massiven Stellenschaffungen im DHH 22/23 ist die Unterbringung der Dienststellen Verkehrsüberwachung und Vollzugsdienst am Standort Deckerstraße 35 und Nauheimer Straße 100 inzwischen alternativlos, um eine räumliche adäquate und auskömmliche Unterbringung der Mitarbeitenden zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der von der LHS zu übernehmenden Umbau- und Sanierungskosten in Höhe von 9,6 Mio. EUR ist folgendermaßen vorgesehen:

Für das Sanierungsprojekt PSP 7.233153 Verwaltungs- und Geschäftsgebäude Eberhardstraße 39, B4 Generalsanierung wurde entsprechend GRDRs 523/2017 insgesamt 36,1 Mio. EUR im Haushalt finanziert, hiervon war eine Rate von 10. Mio. EUR bereits für das Haushaltsjahr 2019 in Ansatz gebracht und wird seither mit den jeweiligen Jahresabschlüssen in das Folgejahr umgesetzt.

Derzeit fehlt es noch immer an einer endgültigen Unterbringungslösung für die Ausländerbehörde unter Berücksichtigung der Aufgaben- und Personalzuwächse der letzten Jahre. Eine Interimsunterbringung mit ursprünglich geplantem Rückzug in das sanierte Schwabenzentrum (Bauteil 4) wurde einerseits aus Wirtschaftlichkeitsgründen verworfen: Die Ertüchtigung eines Interimsstandortes wäre unverhältnismäßig teuer. Andererseits wäre eine vollständige Unterbringung im Schwabenzentrum aus Kapazitätsgründen gar nicht mehr möglich. In diesen Abhängigkeiten stockt das Projekt Generalsanierung Schwabenzentrum und befindet sich aktuell im Planungsstopp. Mit einer Wiederaufnahme der Maßnahmen ist nicht vor 2027 zu rechnen. Die in 2017 ermittelten Gesamtkosten der Maßnahme sind entsprechend der neuen Erkenntnisse komplett neu aufzusetzen, zum DHH 26/27 darzustellen und ggf. neu- oder nachzufinanzieren.

Die Finanzierung der konkreten Umbau- und Sanierungskosten Nauheimer Straße 100 in Höhe von 9,6 Mio. EUR soll daher aus den bereits finanzierten Mitteln für das Sanierungsprojekt PSP 7.233153 Verwaltungs- und Geschäftsgebäude Eberhardstraße 39, B4 Generalsanierung erfolgen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat SOS hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Grobkostenbericht Drees&Sommer vom 4. März 2022

<Anlagen>