

Stuttgart, 27.06.2013

**Areal an der Eichstraße (derzeitige Rathausgarage) in Stuttgart-Mitte
- Projektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	16.07.2013
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	17.07.2013
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	11.10.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.10.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	16.10.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.10.2013

Beschlußantrag:

1. Der Planung des Areals an der Eichstraße (derzeitige Rathausgarage, Anlage 1), der Baubeschreibung (Anlage 2) und der von Drees & Sommer und dem Hochbauamt geprüften qualifizierten Kostenschätzung vom 14. Mai 2013 (Anlage 3), der Freien Architekten H4A / Vögele Architekten, Stuttgart, mit Gesamtkosten nach Vorsteuerabzug in Höhe von 39,794 Mio. €, (42,150 Mio. €, brutto ohne Berücksichtigung Vorsteuerabzug) wird zugestimmt.

Abzüglich der bereits bewilligten Planungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € werden die Mittel zur Finanzierung des Neubauprojektes in Höhe von 38,594 Mio. € für den Doppelhaushalt 2014/2015 durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen angemeldet.

2. Vorbehaltlich der Aufnahme des Projektes in den Doppelhaushalt 2014/2015 wird das Hochbauamt ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 5 und Teilen der Leistungsphase 6, 7 HOAI zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50 % der Bauleistungen wird zugestimmt.
3. Der Planung zur Aufwertung des Umfelds bzw. Neuordnung des Straßenraums im Sanierungsgebiet Stuttgart 27 - Innenstadt (vgl. Anlage 4) um das Neubauvorhaben Areal Eichstraße, mit Kosten in Höhe von 2,300 Mio. € wird zugestimmt.

Die erforderlichen Planungsmittel in Höhe von 575.000 € werden für den

Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet.

Abzüglich der förderfähigen Kostenanteile in Höhe von 651.000 € und abzüglich der aufgeführten Planungsmittel in Höhe von 575.000 € werden die Mittel zur Ausführung der Baumaßnahme in Höhe von 1,074 Mio. € für den Doppelhaushalt 2016/2017 angemeldet.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Ausgangslage:

Die bestehende Rathausgarage ist seit längerer Zeit sanierungsbedürftig. Der Beschluss zur Revitalisierung der Rathausgarage wurde bereits in GRDRs 128/2009 gefasst. Das Raumprogramm wurde auf dieser Basis zwischenzeitlich mehrfach fortgeschrieben und zudem ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt (GRDRs 353/2009, GRDRs 1179/2009, GRDRs 804/2011). Gleichzeitig wurde im Rahmen der GRDRs 1263/2009 die Grundlage für die Aufstellung des B-Plans gefasst.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage wurde das Projekt nicht in die Doppelhaushalte 2010/2011 und 2012/2013 aufgenommen. Im August 2012 wurde das Projekt vom Referat WFB an das Referat T zur Weiterbearbeitung übergeben.

Der Sanierungsbedarf an der bestehenden Rathausgarage hat sich zwischenzeitlich weiter verschärft. Notwendige Betonsanierungsarbeiten wurden im Hinblick auf die Neubaulösung zurückgestellt. Bei einem längerfristigen Erhalt der Garage wären nach heutiger Erkenntnis Sanierungsmaßnahmen in einer Größenordnung von mindestens 5 Mio. € zu investieren. Aktuell wurde aufgrund statischer Bedenken bereits eine Nutzungsuntersagung für einen Stellplatz erteilt. Am 18.06.2013 wurden weitere 4 Stellplätze aufgrund ungenügender Statik der Geländer und Umwehrungen gesperrt. Mit der Absperrung weiterer Stellplätze aus baulichen Gründen ist unbedingt zu rechnen. Darüber hinaus besteht aufgrund des Zustandes der Sicherheitsbeleuchtung unaufschiebbarer Handlungsbedarf, sonst droht eine teilweise oder gar vollständige Schließung der Garage. Außerdem wird an dieser Stelle noch einmal auf den Sanierungsbedarf der Schmale Straße 9-13 (Stadtkämmerei) gemäß GRDRs 804/2011 hingewiesen. Nach aktueller Kostenermittlung durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen beträgt der fortgeschriebene Sanierungsbedarf für die Schmale Straße 9-13 (Stadtkämmerei) ca. 25 Mio €.

Fortschreibung des Raumprogramms:

Planerische Grundlage ist das in der GRDRs 804/2011 beschlossene Raumprogramm mit folgenden Nutzungen:

UG 2	öffentliche Tiefgarage mit Zufahrt zur Nachbarhausgarage
UG 1	öffentliche Tiefgarage

EG	Gewerbefläche, Einzelhandel und Gastronomie
1. OG	Büroflächen Stadtkämmerei
2. OG	Büroflächen Stadtkämmerei
3. OG	Büroflächen Stadtkämmerei
4. OG	3-gruppige Betriebskita, weitere Büroflächen

Die Planung der im 1. - 3. OG vorgesehenen Büroflächen wurde in enger Abstimmung mit der Stadtkämmerei entwickelt und bildet das beschlossene Raumprogramm ab. Ebenso wurde die im 4. OG befindliche Betriebskita mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen, sowie dem Jugendamt abgestimmt.

Im Zuge der weiteren Planung bis zum Baubeschluss wird die im 4. Obergeschoss befindliche Teilflächennutzung (ca. 320qm) für Büros oder Serverpark weiter untersucht.

Auch nach Fortschreibung der Planung kann die im Preisgericht des Realisierungswettbewerbes hervorgehobene, maßvolle und proportionierte Einbindung des neuen Baublocks in die kleinteilige und differenzierte Struktur der Nachbarbebauung umgesetzt werden.

Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit

Für die Abbruch- und Neubaumaßnahmen entstehen Gesamtkosten in Höhe von 39,794 Mio. €.

Gegenüber der Kostenermittlung der GRDRs 804/2011 mit 29,185 Mio. € ergeben sich Zusatzkosten in Höhe von 10,609 Mio. €.

Diese Kosten begründen sich wie folgt:

- Mehrkosten für Abbruch und Verbau der Parkgarage	3.075.000 €
- Einrichtungskosten für Bürobereich Kämmerei und Kita	830.000 €
- Berücksichtigung der Baulegistik	910.000 €
- Kosten für 1 zusätzliche Kitagruppe	880.000 €
- Anpassung der Baunebenkosten von 20 % auf 25 %	2.225.000 €
- Indexsteigerung von 01/2014 bis 11/2016	998.000 €
- Erhöhung der Kubatur um 60 cm	681.000 €
- Anpassung des Vorsteuerabzuges	1.010.000 €

Planungskennwerte

BGF, gesamt:	15.048 m ²
BRI, gesamt:	53.274 m ³

Kennwerte nach Nutzungseinheiten:

- Tiefgarage	1.145 €/m ²
- Ladenfläche	1.505 €/m ²
- Bürofläche 1.- 4.OG	1.770 €/m ²
- KITA	3.024 €/m ²

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten für die Laden- und Büroflächen im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Bauvorhaben. Der vergleichsweise hohe Kennwert im Bereich Tiefgarage und KITA begründet sich insbesondere durch die Gründungserschwerisse, aufwändige Verbaumaßnahmen infolge von Kernzone Mineralwasserschutz und durch höhere Herstellungskosten für die KITA und zugehöriger Außenspielflächen im 4. Obergeschoss.

Mitteldeckung und Sanierungsmittel

1. Abbruch- und Neubaumaßnahme

Für die Abbruch- und Neubaumaßnahmen entstehen Gesamtkosten in Höhe von 39,794 Mio. €. Hierin enthalten sind die Gesamtbaukosten in Höhe von 33,408 Mio. €, die Ausstattungskosten in Höhe von 0,830 Mio. €, die Kosten zum Abbruch der vorhandenen Tiefgarage und zugehöriger Verbaumaßnahmen in Höhe von 4,210 Mio. €, sowie die Baupreisindizierung über die mittlere Bauzeit (1,0%/a bis 11/2016) in Höhe von 1,345 Mio. €.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien sind Abbruchkosten zu 100 % zuwendungsfähig. Die Kosten für den Abbruch einschließlich aller Nebenkosten (inkl. Baupreissteigerung) können unter Beachtung der Bemerkungen im Abschnitt 3 - Finanzielle Auswirkung aus der Städtebauförderung - in vollem Umfang aus Sanierungsmitteln gefördert werden.

2. Aufwertung des Umfeldes, Neuordnung des Straßenraumes

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des gesamten Areals Eichstraße müssen nach Fertigstellung des Neubaus auch die öffentlichen Flächen wieder hergestellt und neu gestaltet werden. Für die Aufwertung des innerstädtischen Umfeldes entstehen Gesamtkosten in Höhe von 2,300 Mio. €. Diese gliedern sich wie folgt:

Fläche von 4.340 m ² x 500 €/m ² =	2.170.000,00 €
<u>+ 6 % Eigenleistungen des Tiefbauamts</u>	<u>130.200,00 €</u>
Gesamtkosten	2.300.200,00 €
gerundet:	2.300.000,00 €

Fläche von 4.340 m² x 150 €/m² förderfähige Kosten = 651.000,00 €
(150€/m²: Förderobergrenze Städtebauförderungsrichtlinien)

Differenz zwischen Gesamtkosten und förderfähigen Kosten 1.649.000,00 €

Dieser Betrag von 1,649 Mio. € muss aus Haushaltsmitteln zusätzlich zur Verfügung gestellt werden. Die anteiligen Planungsmittel in Höhe von 575.000 € werden für den Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet.

3. Finanzielle Auswirkung aus der Städtebauförderung

Die aus Sanierungsmitteln aufzubringenden Beträge sind grundsätzlich zuwendungsfähig im Rahmen des Bund-Länder-Programms Innenentwicklung - Aktive Orts- und Stadtteilzentren (ASP-Programm) und werden von Bund und Land mit 60 % bezuschusst.

Der aktuelle Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Stuttgart 27 -Innenstadt- beträgt 19,9 Mio. €. Hiervon entfällt auf das Gebiet der Innenstadt allerdings ein Förderrahmen von nur 1,670 Mio. €, der aufgrund laufender Maßnahmen bereits ausgeschöpft ist. Der Restbetrag ist für den Umbau des Wilhelmispalais zum Stadtmuseum vorgesehen. Der Mittelabfluss für die Maßnahme „Stadtmuseum“ erfolgt bislang nur zögerlich. Aufstockungsanträge können zwar beim Fördermittelgeber gestellt werden, haben aber zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des geringen Mittelabflusses wenig Aussicht auf Bewilligung. Die Verwaltung geht davon aus, dass Aufstockungsanträge erfolgreich sind, wenn wesentliche Teile der bewilligten Mittel des Förderrahmens abgerufen wurden.

Die Mittel werden teilweise in den Haushaltsplanberatungen 2014/2015 beantragt werden.

Fortgeschriebene Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung aus den Vorlagen GRDRs 353/2009 und GRDRs 804/2011 wird fortgeschrieben und liegt der Beschlussvorlage als Anlage 6 bei. Die Rendite reduziert sich von rd. 4,8 % auf rd. 4,03 %. Zur Berechnung der Rendite wurden die Gesamtbaukosten (Ziff. 1 der Kostenermittlung Anlage 3) und die Kosten für Abbruch und Verbau (Ziff. 3 der Kostenermittlung Anlage 3) herangezogen. Die Kosten für Ausstattung blieben unberücksichtigt.

Termine

Die weiteren Termine stellen sich wie folgt dar:

Projektbeschluss	07/2013
Auslegungsbeschluss Bebauungsplan	4. Q/2013
Satzungsbeschluss Bebauungsplan (Rechtsgültigkeit)	1. Q/2014

Unter der Voraussetzung der Aufnahme des Projektes in den Haushalt 2014/2015 ergeben sich folgende weitere Termine

Baubeschluss	05/2015
Baubeginn, Abbruch Rathausgarage und Verbaumaßnahmen	06/2015
Baubeginn, Neubaumaßnahme	12/2015
Fertigstellung Gebäude	12/2017
Fertigstellung Freianlagen	05/2018

Personal / Folgelasten

Der Personalbedarf und die Folgelasten werden in der Baubeschlussvorlage dargestellt. Das Tiefbauamt betreibt die Rathausgarage mit derzeit 6 Garagenwärtern. Hinzu kommen sachbearbeitende Aufgaben bei der Verwaltungsabteilung. Im Rahmen des Budgetgesprächs am 7. Mai 2013 wurde die Entscheidung über die beim Tiefbauamt bestehenden KW-Vermerke an einigen der mit dem Betrieb der Rathausgarage verbundenen Stellen mit dem Hinweis auf eine Konkretisierung in der vorgesehenen Beschlussvorlage vertagt. Die entsprechende Konkretisierung der personalwirtschaftlichen Fragen und Entscheidungen soll im kommenden Jahr in das kleine Stellenplanverfahren eingebracht werden.

Finanzielle Auswirkungen

Abzüglich der bereits bewilligten Planungskosten in Höhe von 1,2 Mio. € werden die Mittel zur Finanzierung des Neubauprojektes in Höhe von 38,594 Mio. € für den Doppelhaushalt 2014/2015 durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen angemeldet.

Die erforderlichen Planungsmittel zur Aufwertung des Umfelds bzw. Neuordnung des Straßenraums in Höhe von 575.000 € werden für den Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet.

Abzüglich der förderfähigen Kostenanteile in Höhe von 651.000 € und abzüglich der aufgeführten Planungsmittel in Höhe von 575.000 € werden die Mittel zur Ausführung der Baumaßnahme in Höhe von 1,074 Mio. € für den Doppelhaushalt 2016/2017 angemeldet.

Aktuell werden für die beiden Parkscheinautomaten in der Eichstraße für 2013 Gesamterträge in Höhe von 74.600 € erwartet. Mit Beginn der Baumaßnahme stehen diese Parkflächen sowie deren Erträge künftig nicht mehr zur Verfügung. Die zukünftige Erschließung des Quartiers und die Abbildung möglicher Stellplätze mit Parkscheinautomaten im Straßenraum werden im Zuge der weiteren Planungen darzustellen sein.

Beteiligte Stellen

Die Referate WFB, AK und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 - Pläne
- 2 - Baubeschreibung
- 3 - Qualifizierte Kostenschätzung
- 4 - Lageplan Sanierung Stuttgart 27: Areal an der Eichstraße
- 5 - Terminplan
- 6 - Wirtschaftlichkeitsberechnung