

Stuttgart, 06.10.2011

**Areal an der Eichstraße (derzeitige Rathausgarage) in Stuttgart-Mitte
Sachstand und Fortschreibung des Raumprogramms**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	14.10.2011
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	24.10.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.10.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.10.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.10.2011

Beschlußantrag:

1. Der Fortschreibung des Raumprogramms für den Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes auf dem Areal in der Eichstraße (derzeitiger Standort der Rathausgarage) wird zugestimmt.
2. Von der aktualisierten Kostenermittlung mit einem Gesamtkostenvolumen von 29,525 Mio. € (ohne Möblierung) und der fortgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird Kenntnis genommen.
3. Vom zusätzlichen Personalbedarf einer auf 4 Jahre befristeten 0,5 Stelle beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (EG 13) zur Wahrnehmung der mit dem Neubau zusammenhängenden Aufgaben in der Immobilienzentrale für Verwaltungsgebäude wird Kenntnis genommen.
4. Über die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel und die Stellenschaffung wird im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2012/2013 entschieden.

Begründung:

Ausgangslage

Im April 2009 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss für die Revitalisierung der Rathausgarage gefasst (siehe GRDRs 128/2009), sprich die Rathausgarage soll abgebrochen und auf dem Areal ein Büro- und Geschäftshaus mit einer

3-geschossigen Tiefgarage errichtet werden.

Zwischenzeitlich wurde das Raumprogramm mehrfach fortgeschrieben sowie ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt (siehe GRDRs 353/2009 und 1179/2009). Weiterführende Untersuchungen hatten im Verfahren ergeben, dass aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen ein drittes Untergeschoss für die Tiefgarage nicht errichtet werden kann. Ferner konnte für den ursprünglich geplanten Serverpark zwischenzeitlich eine andere Lösung gefunden werden.

Für den Neubau Areal Eichstraße ist das Planungsrecht zu ändern. Mit GRDRs 1263/2009 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Eich-/Nadlerstraße (Rathausgarage) im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte (Stgt 245) gefasst.

Aufgrund der angespannten Haushaltssituation konnte das Projekt jedoch damals nicht in den Doppelhaushalt 2010/2011 aufgenommen werden. Aus diesem Grund wurde auch das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht fortgeführt.

Weitere Fortschreibung des Raumprogramms

Ersatzstandort für das Amt für Liegenschaften und Wohnen

Ausgehend von der Veräußerung der Gebäude Holzstraße 15/17 und Dorotheenstraße 2 musste für die Unterbringung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, welches ursprünglich zur Unterbringung im Neubau Areal Eichstraße vorgesehen war, ein Ersatzquartier gefunden werden. Seit Ende 2010 ist das Amt für Liegenschaften und Wohnen in einem Anmietobjekt im Hospitalviertel untergebracht (siehe GRDRs 232/2010). Somit ist der Neubau Areal Eichstraße nunmehr für ein anderes Amt verfügbar.

Unterbringung der Stadtkämmerei

Derzeit ist die Stadtkämmerei – neben weiteren Nutzern – im stadt-eigenen Gebäude Schmale Straße 9-13 untergebracht. Das in den 50er Jahren erstellte Gebäude (manche Gebäudeteile sind sogar noch älter) wurde bislang noch nie grundlegend saniert. Nach einer im April 2009 vom Architektur- und Ingenieurbüro Armbruster erstellten Kostenschätzung für eine Sanierung des Gebäudes errechnen sich die Kosten für eine mittelfristig erforderliche Gesamtsanierung der Innenausstattung (Böden, Decken, Wände), der elektrischen und sanitären Anlagen einschließlich Verrohrung, Heizungsinstallation und Lüftungsanlage sowie brandsschutztechnische Maßnahmen und einer energetischen Sanierung der Außenhaut (Wärmedämmung, neue Fenster) auf einen Betrag von 19,77 Mio. €. Enthalten sind dabei 0,54 Mio. € für die Sanierung und Herrichtung des ungenutzten Gewölbekellers als Aktenlager. Kostenmäßig nicht inbegriffen ist eine ebenfalls erforderliche Sanierung der Ladenmieteinheiten im Gebäude.

Vor diesem Hintergrund wurde die Unterbringung der Stadtkämmerei im Neubau Areal Eichstraße im weiteren Verlauf geprüft. In der Folge könnte das Gelände in

der Schmalen Straße veräußert und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Raumprogramm für die im Neubau Areal Eichstraße im 1.- 3. OG vorgesehenen Büroflächen wurde in enger Abstimmung mit der Stadtkämmerei unter Einbeziehung der Personalvertretung weiterentwickelt und auf die Bedürfnisse des Amtes abgestimmt. Der Flächenbedarf von ca. 3.800 m² incl. Nebenflächen wird vollständig nachgewiesen. Voraussetzung dafür war die gewünschte Umstrukturierung der aktuell hauptsächlich vorhandenen Einzel- bzw. Zweierbüros zu einer großräumigeren Unterbringung der Abteilungen in Gruppenbüros (4er- bzw. 6er-Belegung + teilweise Einzel- bzw. Zweierbüros). Um diese Flächen abzubilden, wurde der Innenhof verkleinert und die BGF um ca. 175 m² vergrößert.

Weitere Büroflächen für eine städtische Nutzung stehen im 4. OG zur Verfügung. Die in Betracht kommenden Nutzer stehen derzeit noch nicht fest.

Die Untersuchung der Archivierung durch eine Fachfirma hat ergeben, dass die erforderlichen Archivflächen im Raumprogramm entsprechend berücksichtigt werden können. Voraussetzung dafür ist ein zusätzliches, dezentrales Archiv mit ca. 400m² Fläche, in dem Unterlagen gelagert werden, deren Zugriffsbedarf entsprechend gering ist. Da anzunehmen ist, dass der Papierbestand durch Digitalisierung zukünftiger Unterlagen weiter abnehmen wird, wird die erforderliche externe Archivfläche voraussichtlich sukzessive abgebaut werden können. Durch das erarbeitete Archivierungskonzept und die enge Abstimmung mit der Stadtkämmerei werden dadurch hochwertige (Büro) Flächen in zentraler Lage nicht durch Archivflächen belegt.

Unterbringung einer 2-gruppigen Betriebskindertageseinrichtung

Ausgehend von Anträgen der Gemeinderatsfraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN und SPD hat die Verwaltung die Unterbringung einer 2-gruppigen Betriebskindertageseinrichtung im Neubau Areal Eichstraße untersucht. Wie in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 20. Oktober 2010 berichtet, kann eine 2-gruppige Betriebskindertageseinrichtung (je ca. 20 Kinder von 3-6 Jahren) im 4. OG des Neubaus Areal Eichstraße untergebracht werden.

Die Betriebskindertageseinrichtung wurde vom Raumprogramm sowie Grundriss her zwischen dem Amt für Liegenschaften und Wohnen sowie dem Jugendamt abgestimmt.

Gewerbeflächen

Um die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme sicherzustellen, wurde das Erdgeschoß im ursprünglichen Zustand vollständig als Gewerbefläche belassen.

Aktuelles Raumprogramm

Das aktuell vorgesehene Raumprogramm sieht wie folgt aus:

UG 1 und 2	Tiefgarage mit Zufahrt zur Tiefgarage des Nachbargebäudes im UG 1
EG	Gewerbefläche/Einzelhandel/Gastronomie

1. – 3. OG	Stadtkämmerei
4.OG	Betriebskindertagesstätte, weitere Büroflächen (ca. 690 m ² BGF)

Stellplatzsituation

Von den bisher in der Rathausgarage verfügbaren 284 Stellplätzen werden im Neubau Areal Eichstraße auf zwei Untergeschossen künftig nur noch rd. 158 Stellplätze zur Verfügung stehen. Grundsätzlich sind diese Stellplätze zur Nutzung als öffentliche Tiefgarage vorgesehen, die 80 Stellplätze im 2. UG stehen dabei vorrangig für den Stellplatzbedarf städtischer Bediensteter und Dienstfahrzeuge des Bürgermeisteramtes zur Verfügung. Entsprechend dem – zeitlich begrenzten – Bedarf werden diese Stellplätze auch für sonstige städtische Zwecke (z.B. für Mitglieder des Gemeinderats oder bei Veranstaltungen) in Anspruch genommen werden.

Derzeit sind in der Rathausgarage 102 Stellplätze baurechtlich gebunden, die bei einer Neubebauung wieder nachgewiesen werden müssen. Ein Teil dieses Nachweises (17 Stellplätze) kann im Zusammenhang mit einer durchgeführten Stellplatzneuberechnung für die Gebäude Nadlerstr. 4 / Steinstr. 2 dort erbracht werden. Im Ergebnis sind daher noch 85 Stellplätze für andere Bauvorhaben gebunden und im Neubau nachzuweisen.

Ausgehend von den insgesamt 158 verfügbaren Stellplätzen sind somit noch 73 Stellplätze verfügbar, die für den baurechtlichen Nachweis aufgrund der Nutzungen im Neubau selbst benötigt werden. Je nach endgültigem Nutzungskonzept insbesondere bei den externen Nutzungen (zB. wären bei einer größeren gastronomischen Nutzung im Verhältnis mehr Stellplätze nachzuweisen) kann nicht ausgeschlossen werden, dass einige Stellplätze an anderer Stelle nachgewiesen oder abgelöst werden müssten (nach aktuellen Berechnungen wird ein Nachweis zwischen mindestens 57 Stellplätzen bis maximal 85 Stellplätze gefordert). Die Berechnungen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens konkretisiert.

Fortschreibung des Investitionskosten und der Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bau- und Einrichtungskosten

Gemessen am Wettbewerb und der fortgeschriebenen Planung (siehe GRDRs 353/2009) haben sich folgende kostenrelevante Änderungen ergeben:

- Die Kostenkennwerte wurden weiterentwickelt.
- Der BRI wurde um ca. 4.500 m³ erhöht sowie die BGF-Flächen um ca. 700 m² durch Verkleinerung der Innenhöfe erweitert.
- Die Gesamtfläche im Untergeschoss wurde um ca. 180 m² für Technikflächen vergrößert.
- Die Geschosshöhen für die Betriebskindertagesstätte (mindestens 3 m im Lichte) wurden angepasst.
- Der Aufbau der Dachfläche wurde erhöht bzw. ein Deckensprung für einen ebenerdigen Ausgang auf der Dachfläche vorgesehen (ebenerdiger Ausgang für

- die Betriebskindertagesstätte, Bepflanzung + Spielgeräte auf dem Aufbau).
- Die Geschosdecken (Stärke/Höhen) sowie die Konstruktion der Bodenplatte (durchgehende Stützraster aus oberirdischen Geschossen) wurden nach Vorgaben des Amts für Umweltschutz (Gründung, Baugrube, Versiegelung Abbruch), dem geologischen Gutachten und der Tragwerksstudie angepasst.
- Die Versorgungstrassen im öffentlichen Raum für die Erweiterung der Tiefgarage in den Straßenraum wurden verlegt (betrifft nicht die Fernwärmeleitung).

Das in den Regelgeschossen abgebildete Raumprogramm setzt ein auf die Bürogrößen abgestimmtes Möblierungskonzept für die Stadtkämmerei voraus. Die Bürostruktur wurde im Vergleich zum Bestand von überwiegend Einzelbüros zu größtenteils Gruppenbüros geändert. Das im Bestand vorhandene, über mehrere Jahrzehnte beschaffte uneinheitliche Mobiliar kann somit im Neubau Areal Eichstraße nicht mehr verwendet werden. Das in der Planung abgebildete Konzept geht daher von einer Neuausstattung mit modernen und flexibel verwendbaren Möbelsystemen aus. Die Kosten sind in der Kostenschätzung noch nicht berücksichtigt und werden im Vorprojektbeschluss entsprechend konkretisiert.

Baulicher Zustand der Rathausgarage

Die Rathausgarage wurde in den Jahren 1959/1960 errichtet. Bislang wurde neben der üblichen Bauunterhaltung keine grundlegende Sanierung des Gebäudes durchgeführt. Ein bereits im Jahr 2000 vom Ingenieurbüro Sancon, Stuttgart, erstelltes Gutachten über den baulichen Zustand der Rathausgarage mit Materialuntersuchungen hat aus damaliger Sicht einen mittelfristigen Sanierungsbedarf ergeben.

Aufgrund der seit 2004 vorherrschenden Überlegungen, im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Neuordnung auf dem Areal einen Neubau zu erstellen, wurde die erforderliche Sanierung der Garage bis auf weiteres verschoben. Nur kleine unaufschiebbare Instandhaltungsmaßnahmen werden seither noch durchgeführt.

Der Zustand des Bauwerks und der betriebstechnischen Einrichtungen haben sich in den letzten Jahren jedoch weiter verschlechtert. Ein weiteres Verschieben einer grundsätzlichen Sanierung kann nunmehr aus betriebssicherheitstechnischen Gründen nicht mehr verantwortet werden, da insbesondere die Stahlbetondecken stark angegriffen und korrodiert sind. Spätestens in 2013 müsste mit den etagenweisen Sanierungsarbeiten begonnen werden. Dies bedeutet, dass für die Jahre 2013 bis 2016 Haushaltsmittel in Höhe von rd. 5,83 Mio. € bereitgestellt werden müssten. Darüber hinaus wäre mit erheblichen Einnahmeausfällen je Etage über ca. 3 Monate zu rechnen.

Städtebauliche Neuordnung

Gemäß GRDRs 624/2010 wurde der Innenstadtbereich im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte, in dem sich auch die heutige Rathausgarage befindet, als Sanierungsgebiet **Stuttgart 27 -Innenstadt-** förmlich festgelegt. In diesem Zusammenhang wurden für Maßnahmen im Bereich zwischen Rathaus und Eberhard-/Torstraße bisher Fördermittel in Höhe von 1 Mio. € bewilligt.

Um die Sanierungsziele zu erreichen, ist insbesondere die städtebauliche Neuordnung des Areals der Rathausgarage und Aufwertung des umgebenden öffentlichen Raums unter Berücksichtigung des Pierre-Pflimlin-Platzes vorgesehen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Projekts werden für den Abbruch der bisherigen Rathausgarage und umfeldverbessernde Maßnahmen Sanierungsfördermittel von Höhe von rd. 1 Mio. € eingeplant. Gegenwärtig wird verwaltungsintern geprüft, ob ggf. weitere Sanierungsmittel für das Vorhaben generiert werden können. Die Verwaltung wird im weiteren Verfahren über den jeweiligen Sachstand berichten bzw. bis zum Baubeschluss eine Konkretisierung vornehmen.

Fortgeschriebene Baukosten

	Bisherige Planung GRDRs 128/2009	fortgeschrie- bene Planung GRDRs 353/2009	fortgeschrie- bene Planung GRDRs 814/2011
Baukosten netto inkl. 20% Baunebenkosten (Baukostenindex 01/2011)	24.700.000	20.000.000	25.880.000
19% USt aus städtischem Nutzungsanteil, da hier kein Vorsteuerabzug möglich ist	3.100.000	2.900.000	2.210.000
Baukostensteigerungen auf die mittlere Bauzeit (01/2011 bis 01/2014), 30 Monate x 2 % p.a.	650.000	540.000	1.095.000
Somit Gesamtinvestitionskosten Neubau	28.450.000	23.440.000	29.185.000
Aufwertung Umfeld	1.000.000	1.000.000	* 340.000
Gesamtkosten (gerundet)	29.500.000	24.500.000	29.525.000
Verkaufserlös Schmale Straße			6.000.000
Sanierungsfördermittel			1.000.000
zu finanzieren			22.525.000
<u>nachrichtlich:</u> Sanierungsbedarf Schmale Straße 9-13 Sanierungsbedarf Rathausgarage			19.770.000 <u>5.830.000</u> 25.600.000

*Abbruchkosten (KG 212) von netto rd. 534.000 € sind in den Baukosten enthalten.

Die Gesamtkosten von 29.525 Mio. € können zum Teil durch den Verkaufserlös für die Gebäude Schmale Straße 9 - 13 in Höhe von rd. 6 Mio. € sowie die Sanierungsfördermittel von rd. 1 Mio. € finanziert werden.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass bei einem eventuellen Verzicht auf die Neubebauung die Investitionskosten nicht vollständig erspart blieben, denn im Gegenzug wäre für eine Sanierung des Gebäudes Schmale Straße 9 - 13 sowie der Rathausgarage ein Investitionsvolumen von insgesamt 25,6 Mio. € erforderlich.

Ausweichquartier

Für den Zeitraum ab Beginn der Abbrucharbeiten der alten Rathausgarage voraussichtlich im Frühjahr 2013 bis zur Inbetriebnahme des neuen Gebäudes im 1.

Quartal 2015 wird geprüft, in welchem Umfang insbesondere für die städtischen Nutzungen Ersatzstellplätze angemietet werden müssen. Hier ist mit Kosten von ca. 150 € / Stellplatz / Monat (netto) zu rechnen. Hierüber wird im weiteren Verfahren zu gegebener Zeit berichtet.

Fortgeschriebene Wirtschaftlichkeitsberechnung

In Anlage 2 wurde die bisherige Wirtschaftlichkeitsberechnung fortgeschrieben. Die Rendite reduziert sich von rd. 5,8 % auf rd. 4,8 %.

Eventuelle weitere Einschränkungen bei der gewerblichen Nutzung und/oder den öffentlichen Stellplätzen würden sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens auswirken, da hierdurch nicht nur externe Einnahmen wegfallen, sondern sich auch der Vorsteuerabzug verringert.

Zeitplan

Wenn das Vorhaben in den Doppelhaushalt 2012/2013 aufgenommen wird, ist folgender Zeitablauf realistisch:

Vorprojektbeschluss	07/2012
Abbruch	1. Quartal 2013
Baugenehmigung	05/2013
Baubeschluss	05/2013
Bauzeit	ca. 18 Monate
Inbetriebnahme	Ende 2014

Unter Berücksichtigung der Bearbeitungszeit für das weitere Änderungsverfahren wurde das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren wieder aufzunehmen und zügig weiterzuführen, damit im Falle einer Aufnahme des Projekts in den Doppelhaushalt 2012/2013 auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung ab Frühjahr 2013 geschaffen werden.

Die Referate T und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Projektdokumentation
 - 1.1 Aktueller Planungsstand
 - 1.2 Vergleich Machbarkeitsstudie
 - 1.3 Außenanlagen
 - 1.4 Stellplätze
 - 1.5 Terminplanung
 - 1.6 Kostenplanung

- 2 Wirtschaftlichkeitsberechnung