

Stuttgart, 06.02.2019

## Generalsanierung des ehemaligen Rathauses Ditzinger Straße 5 und des ehemaligen Schulhauses Ditzinger Straße 3 in Weilimdorf

### - Baubeschluss

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	19.02.2019
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	01.03.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	13.03.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.03.2019

### Beschlussantrag

1. Der Generalsanierung des ehemaligen Rathauses Ditzinger Straße 5 und des ehemaligen Schulhauses Ditzinger Straße 3, nach der Beschlussvorlage vom 19.10.2016 (siehe GRDrs 725/2016), wird auf Grundlage
  - der Kostenermittlung nach DIN 276 des Hochbauamts auf Basis der Planung des Architekturbüros S-ASS aus Stuttgart vom 17.12. 2018 mit den voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von **3.909.000 €** (Deckblatt der Kostenermittlung siehe Anlage 1)
  - der Baubeschreibung vom 27.11.2017 (Anlage 2)
  - der Grundrisspläne und Ansichten des Architekturbüros S-ASS vom 28.09.2018 (Anlage 3)
  - der Zusammenstellung der Flächenberechnung des Architekturbüros S-ASS vom 28.09.2016 (Anlage 4)
  - dem energetischen Datenblatt vom 08.11.2018 (Anlage 5)

zugestimmt.

In den Kosten enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 54.000 €.

**2. Die Gesamtkosten belaufen sich auf voraussichtlich 3.909.000 €.**

Hiervon sind 3.020.000 € im Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen, Projekt 7.233152 sowie Projekt 7.233142 für die Sanierung des ehemaligen Rathauses und des ehemaligen Schulhauses in Weilimdorf veranschlagt.

Die darüber hinaus zur Gesamtfinanzierung des Projekts benötigten Mittel in Höhe von 889.000 € werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Mittelabfluss bis	2018	290.000 €
	2019	1.850.000 €
	2020	1.560.000 €
	2021	209.000 €

## **Begründung**

### **Kosten**

Die Kostenermittlung des Architekturbüros S-ASS vom 17.12. 2018 mit Gesamtkosten in Höhe von **3.909.000 €** basiert auf Submissionsergebnissen von 70 % der Hauptgewerke sowie Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Ausbaugewerke.

Diese Gesamtkosten überschreiten die in der Beschlussvorlage ermittelten Gesamtkosten um 889.000 €, die Mehraufwendungen begründen sich aus

- Baugenehmigungsaufgaben, besonders durch erhöhte denkmalschutzrechtliche Auflagen 356.000 €
- Schadstoffbelastungen, welche sich nach ausgeweiteten Messungen und Untersuchungen ergaben 102.000 €
- zusätzlichen Maßnahmen, die erst in dem Zeitraum nach der Beschlussvorlage bekannt wurden, wie der Sanierungsumfang des Luftschutzkellers nach Wassereintritt. Deswegen müssen

auch die schadhafte Abwasserleitungen im Außenbereich erneuert werden	147.000 €
- seit der Beschlussvorlage bereits eingetretene Preissteigerung gem. stat. Landesamt BW von August 2016 bis August 2018 (+8,3%)	253.000 €
- Prognose für die noch nicht submittierten 30 %, ausgehend von einer Kostensteigerung von 2,5% bei einem Jahr	<u>31.000 €</u>
in Summe	889.000 €

## Nutzung und Raumprogramm

### Kindergruppe Regenbogen

Das Gebäude Ditzinger Straße 3 (ehemaliges Schulhaus) soll vollständig von der Kindergruppe Regenbogen belegt werden. Damit stehen der Kindergruppe 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 40 m<sup>2</sup> beispielbare Flure und 54 m<sup>2</sup> Verkehrs- und Fluchtwegeflächen zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist zusätzlich eine Abstellfläche von 86 m<sup>2</sup> vorhanden, die bei Bedarf ausgebaut werden kann. Die vorliegende Planung ist bezüglich des Betriebskonzepts mit dem Kommunalverband Jugend und Soziales, bezüglich des Küchenbetriebs mit der Abteilung Lebensmittelkontrolle des Amtes für öffentliche Ordnung und im Ganzen mit dem Vorstand des Trägervereins Kindergruppe Regenbogen e.V. abgestimmt.

Momentan hat die Kindergruppe Regenbogen e.V. im Gebäude Ditzinger Straße 3 eine Fläche von 126 m<sup>2</sup> angemietet und zahlt auf Basis eines Altvertrags eine relativ geringe Miete (ca. 50 % der üblicherweise anzusetzenden Konditionen).

Der Kindergruppe Regenbogen e.V. ist bewusst, dass die alten Konditionen in der Form nicht mehr angesetzt werden können, da sich alleine schon die Fläche mehr als verdoppelt und der Zustand zudem dann einem Neubaustandard entspricht.

Der Mietzins wird dabei so bemessen, dass dieser den Standards der jeweils gültigen Fördergrundsätze des Jugendamtes entspricht. Für die Mehrflächen erhöht sich in diesem Zusammenhang der Förderbetrag entsprechend, so dass die Gesamtbelastung vom Grundsatz her von der Kindergruppe Regenbogen e.V. getragen werden kann. Die Details werden im weiteren Verlauf im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen unter Einbindung des Jugendamtes abgestimmt.

### Gemeinwesenräume

Das Gebäude Ditzinger Straße 5 (ehemaliges Rathaus) soll vorwiegend als Erweiterung für die Gemeinwesenräume Ditzinger Straße 7 genutzt werden. Hierzu stehen

nach der vorliegenden Planung ca. 323 m<sup>2</sup> reine Nutzfläche für Vereinsnutzungen, Sitzungs- und Ausstellungsräume zur Verfügung, die in der Nutzung weitgehend flexibel bleiben sollen (ohne Verkehrsflächen und Schauräume). Für die Flure und Treppenhäuser ist eine Fläche von 91 m<sup>2</sup> notwendig.

In beiden Gebäuden steht, ohne die ausbaufähige Dachgeschossfläche mit 86 m<sup>2</sup>, eine Gesamtfläche von 743 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Davon werden 201 m<sup>2</sup> für notwendige Treppenhäuser, Fluchtwege, Technik- und Abstellräume benötigt. Als Nutzflächen stehen damit insgesamt 542 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ein Bestandteil des Nutzungskonzepts bleibt nach wie vor, dass die aus historischer Sicht und aus Sicht des Denkmalschutzes bedeutungsvollen Gebäudeteile im Rahmen des Angebotes des Heimatmuseums als Schauräume aufbereitet und den Besuchern zur Besichtigung bereitgestellt werden. Hierzu zählen die im Dachgeschoss vorhandenen Arrestzellen im Originalzustand, der Luftschutzraum im Untergeschoss und besondere Teile der Holzkonstruktion (Deckenaufhängung) im Dachgeschoss. Für diese Nutzung ist eine Fläche von 86 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Darüber hinaus besteht in Weilimdorf ein zusätzlicher Nutzungsbedarf an Gemeinflächen, da die Nachfrage nach Räumen im Stadtbezirk stark gestiegen ist und nach derzeitigem Stand weiterhin steigen wird. Speziell die Zunahme von Senioren im Stadtteil fordert eine Vielfalt an Angeboten für unterschiedlichste Aktivitäten und somit eine Vielzahl an Räumlichkeiten. Außerdem hat sich die Volkshochschule im Stadtteil gut etabliert und benötigt dringend zusätzliche Räume. Ferner werden Räumlichkeiten für die Angebote für Flüchtlinge benötigt. Auch die Fragebogen-Aktion unter den Mitgliedern des Vereins „Weilimdorfer Bürger und Organisationen e.V.“ hat den Mangel an Räumen verschiedenster Größe deutlich gemacht und vor allem den Bedarf eines Saales für bis zu 250 Besuchern nochmal eindeutig bestätigt. Diese Anforderungen können allerdings in der Ditzinger Straße 5 nicht berücksichtigt werden.

Die beiden Gebäude werden miteinander verbunden und dienen jeweils gegenseitig als zweiter Rettungsweg. Im Erdgeschoss der Ditzinger Straße 5 und in der darüber liegenden Ebene in der Ditzinger Straße 3 wird jeweils ein barrierefreier, behindertengerechter Zugang hergestellt.

## **Energiekonzept**

Im Zuge der Sanierung wird auch die Hausinstallation im Gebäude 3 erneuert. Beide Häuser sollen von einer neuen Heizungsanlage versorgt werden statt von bisher zwei Etagenheizungen.

Das Gebäude Ditzinger Straße 5 steht unter Denkmalschutz und wird von den Anforderungen der EnEV befreit. Bei dem Gebäude Ditzinger Straße 3 findet die EnEV Anwendung.

Das energetische Datenblatt vom 08.11.2018 liegt dem Baubeschluss bei (Anlage 4).

## **Interimsunterbringung**

Der Betrieb der Kindergruppe Regenbogen wird während der Bauzeit interimweise in den Gemenweg 9 ausgelagert. Nach Fertigstellung aller Maßnahmen erfolgt der Rückzug in die Räumlichkeiten.

## **Terminplanung**

Baugenehmigung	11/2017
Baubeginn	06/2019
Bauzeit	18 Monate
Fertigstellung	12/2020

## **Finanzielle Auswirkungen**

Im Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen sind 3.020.000 €, Projekt 7.233152 sowie im Projekt 7.233142, veranschlagt.

Die darüber hinaus zur Gesamtfinanzierung des Projekts benötigten Mittel in Höhe von 889.000 € werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate JB und AKR haben die Vorlage mitgezeichnet.

Mit den Ausführungen in der Vorlage ist der Antrag 114/2016 von Bündnis 90/ Die GRÜNEN und der SPD-Gemeinderatsfraktion erledigt.

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1	Deckblatt Kostenermittlung
Anlage 2	Baubeschreibung
Anlage 3	Grundrisspläne und Ansichten
Anlage 4	Zusammenstellung der Flächenberechnung
Anlage 5	Energetisches Datenblatt

<Anlagen>