

Stuttgart, 06.12.2023

Neubau Stadtteilhaus Stammheim inklusive Tiefgarage Korntaler Straße 1, Stuttgart-Stammheim

- Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.12.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.12.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	13.12.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2023

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Stadtteilhauses Korntaler Straße 1 in Stammheim

nach den Plänen des Architekturbüros
Steimle Architekten (Anlage 1) vom 13.06.2023

dem durch Steimle Architekten erstellten und
durch das Hochbauamt geprüften Kostenanschlag
(Anlage 2) vom 18.10.2023

mit einem Kostenstand 10/2023 in Höhe von 14.889.000 EUR
zuzüglich Prognose für Baupreissteigerungen in Höhe von 1.081.000 EUR
mit voraussichtliche Gesamtkosten
bei Fertigstellung in Höhe von brutto 15.970.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Die voraussichtlichen Auszahlungen entsprechend Kostenanschlag vom 18.10.2023 in Höhe von 14.889.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt bei Projekt-Nr. 7.233104 - Bürger- und Familienzentrum Stammheim; Neubau, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt gedeckt.

Begründung

Beschlusslage

Der Vorprojektbeschluss (GRDRs 636/2017) wurde am

07.11.2017 durch den Bezirksbeirat Stammheim

14.11.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

24.11.2017 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

29.11.2017 durch den Verwaltungsausschuss

Und der Projektbeschluss (GRDRs 115/2022) mit vorgezogenem Baubeschluss für Abbruch des alten Feuerwehrhauses und Bau der Tiefgarage wurde am

05.04.2022 durch den Bezirksbeirat Stammheim

12.04.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

06.05.2022 durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen

18.05.2022 durch den Verwaltungsausschuss

gefasst.

Kosten

Begründung zu Beschlussziffer 1

Mit dem Projektbeschluss GRDRs 115/2022 wurden Bauleistungen für den Abbruch des ehemaligen Feuerwehrhauses und dem Neubau der Tiefgarage mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von 2.200.000 EUR zugestimmt. Im Dienste der zügigen Umsetzung wurde für diese Maßnahmen ein Baubeschluss vorgezogen, die Kosten sind in den Gesamtkosten berücksichtigt.

Im Verlauf der weiteren Planung und Voruntersuchung für die Tiefgarage wurde ein Abwasserkanal der evangelischen Altenheimat festgestellt, der über das städtische Grundstück Korntaler Straße 1 läuft und die geplante Tiefgarage beeinträchtigt hätte.

Das vom Hochbauamt beauftragte Planungsbüro untersuchte diverse Varianten der Leitungsführung mit dem Ergebnis, dass der Abwasserkanal verlegt werden muss. Das Gebäude der evangelischen Altenheimat (Schloss Stammheim) soll direkt auf eigenem Grundstück Richtung Kornwestheimer Straße entwässert werden. Diese Lösung wurde in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt und dem Besitzer des Gebäudes der evangelischen Altenheimat erarbeitet.

Die Kostenermittlung des Architekturbüros Steimle Architekten vom 18.10.2023 mit Gesamtkosten in Höhe von 14.639.000 EUR, basieren auf Submissionsergebnisse für den Neubau des Stadtteilhauses, sowie bereits beauftragte Leistungen für Abbruch, archäologische Ausgrabung, Verbau mit Aushub und Rohbau für die Tiefgarage ergeben insgesamt 45 % der Baukosten.

Es liegen 37 % bepreiste Leistungsverzeichnisse vor, Stand Oktober 2023.

Gegenüber dem Projektbeschluss GRDRs 115/2022 genehmigten Gesamtkosten (ohne zukünftige Baupreissteigerungen) in Höhe von 12.494.000 EUR begründen sich die Mehrkosten in Höhe von 2.395.000 EUR wie folgt:

- Steigerung allgemeiner Baukostenindex seit Projektbeschluss (u. a. Submissionsergebnisse) 2.145.000 EUR
- Verlegung des Abwasserkanals der evang. Altenheimat 250.000 EUR

Beim Neubau des Stadtteilhauses mit Tiefgarage, Korntaler Straße 1, Stammheim be-
laufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung auf 15.970.000 EUR
einschließlich Verlegung des Abwasserkanals der evangelischen Altenheimat.

Termine

Die Baugenehmigung ist erteilt.

Der Abbruch des Feuerwehrhauses ist erfolgt.

Die Archäologische Ausgrabung ist im Archiv des Landesdenkmalamtes dokumentiert.

Die Verlegung des Abwasserkanals der evangelischen Altenheimat ist erfolgt.

Der Aushub der Tiefgarage erfolgt aktuell von 09/2023 bis 11/2023

Der Rohbau für die Tiefgarage erfolgt von 11/2023 bis 02/2024

Unter der Voraussetzung eines Baubeschlusses im Dezember 2023 können die Bauar-
beiten für das Stadtteilhaus, anschließend an die Fertigstellung der Tiefgarage, im Feb-
ruar 2024 beginnen. Die Übergabe des fertigen Gebäudes ist im 3. Quartal 2025 ge-
plant.

Energiekonzept

Das Stadtteilhaus wird klimaneutral (Verzicht auf fossile Brennstoffe) und als Plusener-
giegebäude errichtet. Das Gebäude unterschreitet die Anforderungen des Gebäu-
deenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 in Bezug auf den Primär-
energiebedarf um ca. 73 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um 36 % bis
40 %. Die städtischen Mindestanforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeener-
giegesetzes (GRDRs 1493/2019 Neufassung) werden damit eingehalten.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, sind außenliegende Ver-
tikallamellen und zusätzlich ein beweglicher, außenliegender Sonnenschutz vorgese-
hen.

Die Wärmeversorgung des Stadtteilhauses erfolgt autark über ein Erdwärmesondenfeld
und eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Heiztemperaturen für die Fußbodenheizung
und raumluftechnische Anlagen sind so ausgelegt, dass eine hohe Jahresarbeitszahl
von ca. 5,7 erreicht wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit elektrischen
Durchlauferhitzern.

Der Bürgersaal und das Foyer im 2. Obergeschoss erhalten gemäß Versammlungsstät-
tenverordnung eine maschinelle Lüftung mit adiabatischer Kühlung und Wärmerückge-
winnung (Rückwärmzahl ≥ 80 %). Diese Lüftungsanlage bedient zur Mittagszeit auch
das Café im Erdgeschoss. Die Luftmengen werden nach dem CO₂-Gehalt geregelt. Die
Küche sowie das Untergeschoss mit sanitären Einrichtungen und Technikräumen wer-
den ebenfalls maschinell be- und entlüftet.

Der Neubau wird komplett mit LED-Leuchten ausgestattet.

Um den Standard eines Plusenergiegebäudes zu erreichen, werden die Dach- und Fassadenflächen maximal mit PV-Modulen belegt. Die Dachflächen haben eine Ost- und Westausrichtung und eignen sich daher optimal für eine PV-Anlage. Die Photovoltaik-elemente sind in die Gebäudehülle integriert und bilden eine gestalterische Einheit. Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Klimarelevanz

Die Maßnahme führt zu einer Abnahme um 1,5 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr.

Finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtlichen Gesamtkosten für den Neubau des Bürger- und Familienzentrums (Stadtteilhaus) Stammheim einschließlich Tiefgarage und Abbruch des ehemaligen Feuerwehrgebäudes und Ausstattung belaufen sich auf 15.970.000 EUR brutto.

Im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt stehen bei Projekt-Nr. 7.233104 - Bürger- und Familienzentrum Stammheim, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen insgesamt Mittel in Höhe von 13.484.000 EUR (siehe GRDRs 115/2022) zur Verfügung.

Seit der letzten Beschlussfassung vom 18.05.2022 mit GRDRs 115/2022 sind konjunkturelle Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 2.395.000 EUR eingetreten. Davon kann ein Betrag von 690.000 EUR innerhalb des o. g. Projekts finanziert werden. Die weiteren 1.705.000 EUR werden aus der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen finanziert und mit bei der Projekt-Nr. 7.233104 berücksichtigt.

Die Auszahlungen in Höhe von 14.889.000 EUR brutto werden im Teilfinanzhaushalt 230 Liegenschaftsamt wie folgt gedeckt:

Projekt-Nr. 7.233104 - Bürger- und Familienzentrum Stammheim; Neubau	
Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen	
2023 und früher	7.184.000 EUR
2025	7.005.000 EUR
2026	400.000 EUR
2027	300.000 EUR

Finanzierungsmittel für die Maßnahme sind wie oben dargestellt in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der in oben dargestellte voraussichtliche Mittelabfluss weicht von den bisherigen Ansätzen im Investitionsprogramm ab. Eine Anpassung der Jahresraten erfolgt unter Berücksichtigung der Mehrkosten mit der nächsten Fortschreibung zum Haushaltsplanentwurf 2024/2025 (Änderungsliste) einschließlich Finanzplanung.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 1.081.000 EUR prognostiziert. Bei den dargestellten Gesamtkosten wurde eine Baupreissteigerung in Höhe von 5 % pro Jahr bis Mitte der Bauzeit berücksichtigt (prognostizierte Baupreissteigerung). Die voraussichtlichen Jahresraten sind in der Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken Projekt-Nr. 7.202965 berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Bis zur baulichen Realisierung im Jahr 2025 sind weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen u. a. für die noch nicht zur Vergabe anstehenden Gewerke und Leistungen zu erwarten. Die Prognosen zu konjunkturellen Baupreissteigerungen unterliegen aktuell einer sehr hohen Unsicherheit.

In den oben genannten Gesamtkosten sind auch 230.000 EUR für die Ausstattung entsprechend Anlage 2 und GRDRs 115/2022 enthalten.

Der vom Sozialamt zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldete Mittelbedarf in Höhe von insgesamt 126.000 EUR (Rote Liste, Sozialamt, Teil II Priorität 72) ist bereits in den Gesamtkosten berücksichtigt und somit innerhalb der Projekt-Nr. 7.233104 finanziert.

Die voraussichtlichen Folgelasten sind in Anlage 4 dargestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR, WFB, JB, SI und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Entwurfspläne mit Außenanlagen
- Anlage 2: Kostendeckblatt / Kostenanschlag
- Anlage 3: Energetisches Datenblatt
- Anlage 4: Folgelastenberechnung

<Anlagen>