

Stuttgart, 13.11.2008

**Barrierefreie Erschließung des Gebäudes Eberhardstraße 6 sowie
Teilumbau mit Neugestaltung des inneren und äußeren Erscheinungsbilds
des Standesamts
- Baubeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	25.11.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	28.11.2008
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2008

Beschlußantrag:

1. Dem Teilumbau des Standesamtes im 1. OG, sowie der barrierefreien Erschließung des Gebäudes Eberhardstraße 6, 70173 Stuttgart inklusive neuer Gestaltung des Außenbereichs nach Plänen

- des Hochbauamts (Anlage 4) vom 10.10.2008
- der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 10.10.2008
- dem Kostenanschlag des Hochbauamts (Anlage 2) vom 12.11.2008
- mit Gesamtkosten von 1.083.000 €

wird zugestimmt.

In den ermittelten Gesamtkosten sind Kosten für den Umzug von 9.000 €, für die lose Möblierung in Höhe von 35.000 €, sowie eine Prognose von 8.000 € enthalten.

2. Der Gesamtaufwand ist aus Mitteln des Vermögenshaushaltes wie folgt zu decken:

2008	AHSt. 2.8800.9420.000-0102	- Bau und Umzug -	100.000 €
2009	AHSt. 2.8800.9420.000-0102	- Bau -	948.000 €
2009	AHSt. 2.0500.9350.000-0999	- Einrichtung -	35.000 €

Die Gesamtkosten erhöhen sich gegenüber den im Haushalt 2008/2009 veranschlagten Mitteln von 1,009 Mio. € um 74.000 €. Die Mehrkosten der Baumaßnahme von 64.000 € werden durch überplanmäßige Mittelbereitstellung zu

Gunsten der Finanzposition 2.8800.9420.000-0999 bauliche Verbesserungen beim Liegenschaftsamt gedeckt. Die Mehrkosten für Möblierung von 10.000 € werden von der AHSt. 2.0500.9350.000-0999 beim Standesamt gedeckt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Mitteilungsvorlage

- Mitteilungsvorlage - GR Drs. 752/2007 vom 14.09.2007
- Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 28.09.2007
- Verwaltungsausschuss am 04.10.2007

Der Bezirksbeirat Stuttgart-Mitte wurde über das Bauvorhaben informiert.

2. Städtebauliche Situation/Standort

Der Zugang des Standesamtes liegt zwischen Einzelhandelsgeschäften und ist schlecht auffindbar. Durch Erweiterung der Gehwegfläche und gestalterische Maßnahmen wird eine räumlich hervorgehobene Zugangssituation geschaffen, die Besucher auf den Eingang aufmerksam machen soll und zum Verweilen einlädt.

3. Raumprogramm (Anlage 4)

Die Funktionsbereiche für Trauungen/Lebenspartnerschaften und die Verwaltung sollen funktionell getrennt werden und damit für Besucher besser auffindbar sein.

4. Kosten (Anlage 2)

Der Kostenanschlag vom 12.11.2008 mit Gesamtkosten von 1.083.000 € basiert auf Submissionsergebnissen von ca. 50 % der Hauptgewerke, sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Gewerke.

Die Kostenerhöhung gegenüber der Mitteilungsvorlage ergibt sich durch zusätzliche Anforderungen im Bereich des Brandschutzes sowie die Einbeziehung des großen Trauraums in die Baumaßnahme.

5. Termine

Der Bauantrag ist eingereicht und die Genehmigung wird in Kürze erwartet.

Unter der Voraussetzung des rechtzeitigen Baubeschlusses ist aus technischer Sicht ein Baubeginn im Januar 2009 möglich.
Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 8 Monate.

Finanzielle Auswirkungen

Vgl. Beschlussantrag Ziffer 2.

Beteiligte Stellen

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

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürnauf
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Gesamtzusammenstellung, Kostenanschlag
- 3: Baubeschreibung
- 4: Planverkleinerungen

Ausführliche Begründung:

Wie in der Mitteilungsvorlage 752/2007 vom September 2007 berichtet, erhielt das Standesamt von Herrn Oberbürgermeister Dr. Schuster den Auftrag, in Zusammenhang mit den beauftragten Ämtern eine Planung zu erarbeiten, die das gesamte Gebäude barrierefrei erschließt und die Auffindbarkeit des Standesamtes im 1. OG mit der Abteilung Heiratsbuch und Trausälen verbessert. Ebenfalls sollte mit den Teil-Umbaumaßnahmen die Attraktivität im Außen- und Innenbereich verbessert werden. Das 5-geschossige Verwaltungsgebäude wurde Ende der 50-iger Jahre erbaut und bisher nicht nennenswert Instand gesetzt. Bis heute kommen behinderte Personen, die das Standesamt oder das Haupt- und Personalamt aufsuchen nur über die Pforte Eichstraße lediglich ins 2. OG des Gebäudes, da bisher im Eingangsbereich der Eberhardstraße 6 vier Stufen zu überwinden sind.

EG Foyer, behindertengerechter Aufzug

Um das Gebäude barrierefrei zu erschließen wurde bei der Planung zunächst eine Rollstuhl-Hebebühne zur Überwindung der Stufen im Eingangsbereich ins Auge gefasst. Dieser „Aufzug“ ist aber wenig nutzerfreundlich, da er nach TÜV-Auflagen nur mit einem Euronormschlüssel benutzt werden kann. Ältere Menschen und Eltern mit Kinderwagen könnten die einzelnen Stockwerke nach wie vor nicht aufsuchen; das Ziel einer barrierefreien Erschließung des Gebäudes würde verfehlt. Der Bau einer Rampe im Foyer wurde hier von allen beteiligten Ämtern als geeignete Lösung angesehen.

Die veraltete und nicht behindertengerechte Aufzugsanlage mit 2 Aufzügen wird demontiert und durch einen Aufzug für 8 Personen ersetzt, der das Gebäude vom EG bis ins 5. OG barrierefrei erschließt.

Teilumbau 1.OG

Das im 1. OG liegende Standesamt hat durch die dort stattfindenden Trauungen, wie auch die hier liegenden Büros starken Publikumsverkehr. Zur besseren Orientierung der Besucher werden diese beiden Bereiche voneinander getrennt und das im Traubereich schlecht auffindbare Büro in die Verwaltungsspanne integriert.

Gleichzeitig wurden weitere Mängel im funktionellen Ablauf der Verwaltung behoben und die Atmosphäre der Besucherbereiche verbessert. Der Wartebereich „Eheschließung“ wird auch räumlich durch die geplante, beidseitige natürliche Belichtung verbessert und mit einer zeitgemäßen Möblierung ausgestattet.

Der große Trauraum, der ursprünglich nicht in die Planung mit einbezogen war, wird jetzt ebenfalls in die Umbaumaßnahme aufgenommen und neu gestaltet. Dies war ein Wunsch des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsberatungen und ist sinnvoll, da das Personal während des Umbaus bereits umgezogen ist und der Betrieb nur einmal beeinträchtigt wird.

Aufwertung des Außenbereichs

Der kaum erkennbare Eingang zum Standesamt muss nicht nur Ortsfremden als

zwischen zwei bekannten Geschäften beschrieben werden. Durch die Baumaßnahme soll zum einen die Auffindbarkeit des Standesamts wesentlich verbessert, zum anderen seine Attraktivität durch die Betonung der thematischen Besonderheit mit baulichen Mitteln gesteigert werden. Die immer größer werdenden Hochzeits-Gesellschaften wünschen verstärkt eine Aufenthaltsmöglichkeit im Anschluss an die Zeremonie.

Der Eingang des Gebäudes soll deshalb gekennzeichnet werden, u. a. durch einen hinterleuchteten Schriftzug auf dem Vordach und durch Gestaltung der Eingangstüre. Die Erweiterung des Gehwegs unter Einbeziehung der zwischen den Baumscheiben bestehenden Parkplätze soll eine Möglichkeit zum Verweilen schaffen. Dunkle Gehwegplatten und eine in den Belag eingelassene Eheringintarsie werben den Zugangsbereich auf, die Hecke bildet eine natürliche Abschirmung zum Straßenraum, Bänke laden zum Verweilen ein.

Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 12.11.2008
ergab Gesamtkosten mit Möblierung, Umzug von 1.075.000 €

zuzüglich Prognose bis Mitte Bauzeit 10/08-05/09
= 2,0 % für die noch nicht submittierten Gewerke (ca. 50 %) = 8.000 €

ergibt voraussichtliche Gesamtkosten bei Fertigstellung 1.083.000 €

Derzeit geht das Hochbauamt von einer zukünftigen Baupreissteigerung von ca. 3,0 %/Jahr aus. Bei mittlerer Bauzeit bis 05/09 ergibt sich für die noch nicht submittierten Gewerke (ca. 400.000 x 2,0 % = 8.000 €) von 10/08 bis 05/09 eine Prognose für künftige Baupreissteigerung von 8.000 €.

Die im Kostenanschlag vom 12.11.2008 ermittelten Gesamtbaukosten von 1.083.000 € basieren auf Submissionsergebnissen der Gewerke Rohbau-, Trockenbau- und Gipser, Metallbau-, Aufzugs-, Lüftungs- und Elektroarbeiten. Damit sind ca. 50 % aus den Kostengruppen 300 und 400 submittiert.

Die Kostensteigerung gegenüber den in der Mitteilungsvorlage vom 14.09.2007 genannten Kostenrahmen von 1.009.000 € ergibt sich aufgrund von zusätzlichen Anforderungen im Bereich des Brandschutzes und das Einbeziehen des großen Trauraumes in die Baumaßnahme.

Kostenänderungen gegenüber GRDRs 752/2007

Mehrkosten:

1. zusätzliche Anforderungen
Mehrkosten im Bereich des Brandschutzes
Brandschutzklappen, T 30 - Stahlglastüre, Zugang 1. OG
und,

Mehrkosten im Gewerk Stahlglastüren	29.000 €
2. Einbeziehung des großen Trauraumes in den Umbau	60.000 €
3. Rampe im Foyer an Stelle einer Rollstuhl-Hebebühne	30.000 €
4. Gegenüber der Kostenschätzung der Mitteilungsvorlage von 1.009.000 € mit eingerechneten 3,5 % Baupreisindex beträgt die tatsächliche Baupreissteigerung (lt. statistisches Landesamt) bis heute 6 %. Damit ist die Baupreissteigerung um 2,5 % höher als zur HH-Anmeldung.	25.000 €
5. Lose Möbel für Wartezone	10.000 €
	<hr/> 154.000 €

Minderkosten:

1 behindertengerechter Personenaufzug an Stelle von 2 Aufzügen	80.000 €
Verbleibende Mehrkosten:	<hr/> 74.000 €

Im Rahmen der Haushaltsberatungen wurde vorgegeben, dass wenn sich die zusätzlichen Maßnahmen nicht im Kostenrahmen unterbringen lassen, die Finanzierung aus laufender Bauunterhaltung erfolgen soll (siehe Nr. 460 Ergebnis der Beratungen der Anträge zum Doppelhaushalt 2008/2009). Die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes hätten auch ohne Umbau in nächster Zeit aus Mitteln der laufenden Bauunterhaltung erledigt werden müssen. Weitere Mehrausgaben von 10.000 € gegenüber der Ursprungsplanung entstehen bei der Möblierung im Wartebereich des Standesamtes.

Die Mehrkosten durch Rampe und Baupreissteigerung in Höhe von 55.000 € konnten vollständig durch die Minderkosten beim Aufzug gedeckt werden.

Von den Mehrkosten für Trauraum und Brandschutz in Höhe von 89.000 € konnten durch Einsparung des Aufzugs weitere 25.000 € aufgefangen werden. Die verbleibenden Mehrausgaben der Baumaßnahme von 64.000 € werden bei Finanzposition 2.8800.9420.000-0999 Bauliche Verbesserungen gedeckt. Hierzu ist ein Antrag auf überplanmäßige Mittelbereitstellung zu Gunsten der Finanzposition 2.8800.9420.000-0102 vom Hochbauamt zu stellen. Die Mehrkosten von 10.000 € für Möblierung werden aus vorhandenen Mitteln bei der Finanzposition 2.0500.9350.000-0999 gedeckt.

Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der Baumaßnahme werden gebaut:

Brutto-Rauminhalt (BRI) Teilumbau 2.340 m³

Netto-Grundfläche (NGF) Teilumbau 516 m²

Kostenkennwerte (ohne Prognose)

1 m ³ BRI	bezogen auf die Bauwerkskosten	320 €
1 m ² NGF	bezogen auf die Bauwerkskosten	1.450 €
1 m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtbaukosten	445 €
1 m ² NGF	bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.116 €

Da es sich bei den Umbauarbeiten des Standesamtes lediglich um eine Teilsanierung handelt, liegen die Kosten unterhalb von Sanierungsmaßnahmen vergleichbarer Bürogebäude.

Termine:

Der Bauantrag ist eingereicht und die Genehmigung wird in Kürze erwartet. Die Maßnahmen Teilumbau Standesamt 1. OG, der Umbau des Zugangsbereichs im EG, sowie der Einbau des behindertengerechten Personenaufzugs erfolgen parallel, so dass die Maßnahmen gemeinsam mit den Außenanlagen abgeschlossen sein werden.

Unter der Voraussetzung des Baubeschlusses im Dezember 2009, stellen sich die Termine wie folgt dar:

Bauzeit	Januar bis August 2009
Inbetriebnahme	September 2009

Finanzierung:

Die Kosten von 1.009.000 € wurden im Haushalt 2008/2009 eingestellt. Die Mehrkosten von 74.000 € werden mit 64.000 € über die Haushaltsstelle bauliche Verbesserungen beim Liegenschaftsamt gedeckt und mit 10.000 € über die Haushaltsstelle Einrichtung beim Standesamt gedeckt.