

Stuttgart, 26.11.2008

**Bezirksrathaus Stuttgart-Bad Cannstatt, Marktplatz 2
-Vorprojektbeschluss Sanierung-**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	28.11.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	12.12.2008
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	16.12.2008
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.12.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.12.2008

Beschlußantrag:

1. Von der Machbarkeitsstudie sowie der Baubeschreibung der Manderscheid Partnerschaft Architekten (Variante A und Variante B) zur Sanierung des Bezirksrathauses in Stuttgart-Bad Cannstatt, Marktplatz 2, wird Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm und der Baubeschreibung zur Variante B wird zugestimmt.
3. Der Weiterplanung durch das Hochbauamt auf der Grundlage der Variante B bis einschließlich HOAI Leistungsphase 4 mit ca. 850.000 Euro brutto Planungskosten wird zugestimmt.
4. Der Aufwand wird bei der Finanzposition des Hochbauamts 1.6010.6200.000 „Projektbearbeitung für Ämter und Eigenbetriebe“ gedeckt.

Bei dieser Finanzposition wird im Haushaltsjahr 2009 eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 850.000 € zugelassen, die bei der Finanzposition 1.8800.5010.000, Gebäude und Geschäftsanwesen, Unterhaltung von städtischen Gebäuden, gedeckt wird.

Begründung:

1 Zusammenfassung

Das Bezirksrathaus Bad Cannstatt wurde 1491 erbaut und steht unter Denkmalschutz.

Seit vielen Jahren sind erhebliche Risse an der Süd- und Ostseite des Bezirksrathauses festzustellen, so dass das Hochbauamt die Anbringung von Gipsmarkierungen veranlasst hatte, um die Setzungen des Gebäudes zu verfolgen. Bereits Mitte der 70er Jahre musste das Treppenhaus komplett erneuert werden. In den Stockwerksfluren mussten auf Grund der Baugrundabsenkungen im Laufe der Zeit Bodenausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. Stufen in die Türschwellen eingebaut werden. In der Hausmeisterwohnung mussten schon mehrfach Wände und Böden neu verfliesen werden.

Durch die Setzungsbewegungen im labilen Untergrund (das Gebäude befindet sich teilweise auf einer Doline) und die Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung des Bezirksrathauses ist die Gesamtanierung des Gebäudes unumgänglich. Das Gebäude, in dem sich unter anderem die Abteilung Soziale Leistungen im Obergeschoss befindet, verfügt bislang über keine barrierefreie Erschließung.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt beantragte bereits am 23. Januar 2007, das Bezirksrathaus Bad Cannstatt umfassend zu sanieren und mit einem stabilisierenden Anbau sowie barrierefreiem Zugang zu versehen. In diesen Anbau sollten sowohl die Bürgerinformation, der Aufzug als auch die öffentliche WC-Anlage integriert werden. Außerdem würde der vorgeschlagene verglaste Anbau die Hinterhofsituation des Marktplatzes erheblich aufwerten.

Das Hochbauamt beauftragte darauf hin das Architekturbüro Manderscheid Partnerschaft, eine Machbarkeitsstudie zu fertigen, in der die drei wesentlichen Themen aufgearbeitet wurden:

1. Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms, barrierefreie Erschließung zu allen Geschossen, neuer zusätzlicher Eingang mit Bürgerinfo am Marktplatz
2. Gebäudesanierung und Gebäudemodernisierung sowie energetische Ertüchtigung (Brandschutz, Tragwerk, Gebäudetechnik)
3. Ursache der Baugrundsetzungen an der Gebäudeecke auf der Seite zum Marktplatz sowie Gründungs- und Tragwerkskonzepte zur Stabilisierung des Bauwerks

Eine erste Variante der Machbarkeitsstudie (Variante A) ging für eine umfassende Sanierung und Modernisierung des Gebäudes unter Errichtung eines neuen, ellipsenförmigen Glasfassaden-Anbaus für Trauzimmer und Standesamtbüros von geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 9,35 Mio. Euro brutto (ohne Baukostensteigerungsprognose) aus.

Die Variante A kommt jedoch aufgrund des Glasfassaden-Anbaus aus verkehrlichen und denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht in Betracht.

Um diesen Belangen umfassend Rechnung zu tragen sowie aus Gründen der

Wirtschaftlichkeit der Maßnahme beauftragte die Verwaltung darauf hin das Architekturbüro Manderscheid Partnerschaft, eine überarbeitete Variante zu entwickeln, die auf einen Anbau verzichtet, anstelle der Dachgeschoss-Wohnung des Hausmeisters eine Büronutzung vorsieht, die öffentliche WC-Anlage in das Erdgeschoss integriert sowie den vorhandenen Trauraum im Rathausgebäude Marktplatz 10 erweitert.

Unter dieser Prämisse wurde die überarbeitete Machbarkeitsstudie im Oktober 2008 vorgestellt. Die geschätzten Gesamtkosten der neuen Variante B (einschl. Trauzimmer-Erweiterung im Gebäude Marktplatz 10*) betragen dabei ca. 8,1 Mio. Euro brutto. Die Gesamtkosten sind wie bei Variante A ohne Baukostensteigerungsprognose ermittelt.

Beide Varianten erfüllen die Vorgaben der Machbarkeitsstudie vollinhaltlich und berücksichtigen die aktuellen Erkenntnisse bezüglich der Lage und des Umfangs der Doline.

Für die Interimsunterbringung des Bezirksrathauses während der Bauzeit sind unabhängig von der Variante zusätzlich ca. 0,5 Mio. Euro notwendig.

*) Kostenansatz ist anteilig in Bezug auf baulich dringend notwendig anstehenden Brandschutzmaßnahmen am Gesamtgebäude ermittelt.

2 Machbarkeitsstudie Variante A mit Glasfassaden-Anbau (Anlagen 1 bis 3)

2.1 Konzeption

Der Variante A liegen folgende Eckdaten zugrunde:

- barrierefreie Erschließung / zweiter Eingang am Marktplatz
- erweitertes Raumprogramm (Standesamt mit Trauzimmer) durch einen attraktiven Anbau mit Glasfassade auf der Ostseite des Rathauses, der den Marktplatz erheblich aufwerten soll
- erforderliche Sanierungsmaßnahmen an Fassaden, Decken, Böden etc. aufgrund der erheblichen Gebäudesetzungen (bis zu 70 cm Absenkung)
- dringend notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen (z.B. Haustechnik, Dach, Fenster, etc.)
- brandschutztechnische Auflagen
- energetische Substanzverbesserung

2.2 Nutzungen und Kosten

In dem Anbau, der über ca. 165 m² Bürofläche (ca. 250 m² Bruttogeschossflächen) verfügen würde, könnten die Bürgerinfo, das Trauzimmer sowie Besprechungszimmer und Büros für das Standesamt untergebracht werden. Das Standesamt aus dem Verwaltungsgebäude Marktplatz 10 würde künftig das 2.OG im Gebäude Marktplatz 2 belegen. Die Abteilung Soziale Leistungen würde dann in

die bisherigen Standesamtsbüros Marktplatz 10 wechseln.

Die übrige Nutzung des Bezirksrathauses würde bis auf kleinere Verschiebungen dem heutigen Stand entsprechen. Die Hausmeisterwohnung könnte ebenfalls belassen werden.

Bei dieser Variante werden die Gesamtkosten (ohne Baukostenentwicklungsprognose) auf ca. 9,35 Mio. Euro brutto geschätzt: 2,2 Mio. Euro entfallen dabei auf den Anbau mit Glasfassade, 7,15 Mio. Euro auf die Sanierung und Modernisierung des Altbaus.

Der Anbau ist mit Baukosten (ohne Grundstück) von 13.335 Euro je m² Nutzfläche bzw. 8.800 Euro je m² BGF extrem unwirtschaftlich.

3 Machbarkeitsstudie Variante B (Anlagen 4 bis 6)

Um die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und die geschätzten Gesamtkosten der Variante A von ca. 9,35 Mio. Euro (ohne Baukostenprognose) zu reduzieren, wurden die Architekten beauftragt, eine Alternative unter folgenden Vorgaben zu planen:

- Überprüfung der Sanierungsmaßnahmen auf mögliche Kosteneinsparpotenziale.
- Entwicklung einer alternativen Planung, die auf den neuen Anbau auf dem Marktplatz verzichtet und anstelle der Hausmeister-Wohnung im Dachgeschoss eine Büronutzung vorsieht. Die standesamtlichen Einrichtungen (Büros und Trauzimmer), die in dem neuen Anbau vorgesehen waren, werden bei diesem Planungsansatz nicht aus dem Gebäude Marktplatz 10 verlagert, erhalten jedoch einen in das Foyer erweiterten Trauraum.
- Im Übrigen gelten die Eckdaten aus Variante A.

3.1 Konzept

Die vorstehenden Vorgaben wurden in die Alternativplanung unter Berücksichtigung des überarbeiteten Raumprogramms eingearbeitet (siehe Anlage 4, Flächennachweis).

Der an die Rathaus-Giebelfassade am Marktplatz vorgebaute Anbau (derzeit mit öffentlichen WC-Anlagen, WC-Anlagen für Personal und Technikräumen belegt) muss im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen abgebrochen werden. Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist ein neuer, gleichartiger Anbau nicht mehr möglich.

Mit dem Wegfall dieses Gebäudeteils und dem Einbau eines Aufzugschachts ins Rathausgebäude entfallen zwar Nutzflächen, die aber durch eine Umorganisation und neue Büroflächen im Dachgeschoss kompensiert werden können. Die öffentliche Toilettenanlage wird in das Erdgeschoss des Bezirksrathauses als separat zu betreibende Einheit integriert und erhält mit dem bisherigen Seiteneingang auf der Seite der Stadtkirche einen eigenständigen Zugang.

Die Anmietverhältnisse der Räume der Botenmeisterei (Brählesgasse 2) und der Dienststelle Leben im Alter (Badstraße 9) bleiben weiterhin bestehen.

3.2 Nutzungen und Kosten

Auch bei Variante B ist die Unterbringung sämtlicher Dienste des Bezirksrathauses gewährleistet. Allerdings ist der Umbau der Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss zu Büroräumen notwendig, um die entfallenen Flächen durch den Abbruch des Anbaus sowie durch den Einbau der Bürgerinformation, der öffentlichen WC-Anlage im Erdgeschoss und durch den Einbau des Aufzugs im Gebäude zu kompensieren. Die öffentlichen WC-Anlagen werden behindertengerecht ausgeführt.

Dadurch sind einige Verlagerungen innerhalb des Hauses notwendig, ansonsten bleibt es bei der bestehenden Nutzungsstruktur. Um die notwendige Raumgröße der Bürgerinfo aus dem Gebäude Marktplatz 10 zu erhalten, wird das Büro mit einem in den Flur ragenden Glaskubus gestaltet.

Die Variante B findet die Zustimmung des Denkmalschutzes.

Die Hausmeisterwohnung wurde vom Mieter bereits zum 30. November 2008 gekündigt, so dass diese Fläche für die Umsetzung der Variante B uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Für größere Trauungen besteht der Wunsch nach einer Vergrößerung des Trauraums. Bei Variante B kann dieser Wunsch im Gebäude Marktplatz 10 berücksichtigt werden. Dies kann durch Verschieben einer Wand in den derzeitigen Flurbereich erreicht werden. Die anteiligen Kosten der dringend notwendigen Verbesserungen des Gebäude-Brandschutzes werden auf ca. 130.000 Euro brutto geschätzt. Die geschätzten Gesamtkosten ca. 8,1 Mio. Euro brutto (ohne Baukostenprognose).

4 Finanzielle Auswirkungen/Kostenentwicklung

Machbarkeitsstudie Variante A

Gesamtkosten brutto ohne Baukostenentwicklungsprognose ca. 9.350.000,00 Euro

Machbarkeitsstudie Variante B

Gesamtkosten brutto ohne Baukostenentwicklungsprognose ca. 8.100.000,00 Euro

Ein erheblicher Teil der höheren Kosten bei Variante A entfällt auf die Gründungsmaßnahmen im Bereich der Doline für den Anbau, was eine sehr unwirtschaftliche Kosten-/Nutzen-Relation bezüglich der im Anbau enthaltenen Flächen zur Folge hat.

Der jährliche Mietaufwand einschließlich Nebenkosten für die Botenmeisterei sowie die Dienststelle Leben im Alter in Höhe von 20.040 € bleibt bestehen.

Hinzu kommen jeweils 0,5 Mio. Euro für Interimsmaßnahmen.

5 Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung empfiehlt, aus Gründen des Denkmalschutzes sowie aus Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgründen auf der Basis der Variante B weiter zu planen.

Die Planungen sind so weiterzuführen, dass die Voraussetzungen zur Anmeldung für den nächsten Doppelhaushalt 2010/2011 erreicht werden.

Bei Aufnahme in den Doppelhaushalt ist ein Baubeginn Ende 2010 möglich. Die Bauzeit beträgt voraussichtlich 24 Monate.

Die Referate AK und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.
Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt wird sich in seiner Sitzung am 3. Dezember 2008 mit der Vorlage befassen.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm-Flächennachweis Variante A
2. Planungsunterlagen Variante A (Lageplan, Grundrisse, Ansichten)
3. Baubeschreibung Variante A
4. Raumprogramm-Flächennachweis Variante B
5. Planungsunterlagen Variante B (Lageplan, Grundrisse, Ansichten)
6. Baubeschreibung Variante B