

Stuttgart, 14.05.2007

**Sanierung Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen-  
Umnutzung des Gebäudeensembles Bellingweg 21 zum Stadtarchiv  
Stuttgart  
Bau- und Vergabebeschluss**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	22.05.2007
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	20.06.2007
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	29.06.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	03.07.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.07.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

**Beschlussantrag**

1. Dem Umbau des Gebäudeensembles Bellingweg 21 zum Stadtarchiv Stuttgart mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 19.467.000 brutto nach der Entwurfsplanung des Generalplaners agn Paul Niederberghaus GmbH, Ibbenbüren/Ludwigsburg wird zugestimmt.
2. Dem Abbruch des so genannten Pfortnerhäuschens (Morlockstraße 18) mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 50.000 brutto wird zugestimmt.
3. Der Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des nicht denkmalgeschützten Bauteils C (Morlockstraße 14) mit Gesamtbaukosten in Höhe von rund 149.000 brutto und einer statischen Amortisationszeit von rund 16 Jahren wird zugestimmt.
4. Der Weiterbeauftragung des Generalplaners agn Paul Niederberghaus GmbH, Ibbenbüren/Ludwigsburg bis einschließlich Objektüberwachung (Leistungsphase 8 HOAI) wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der unter den Nrn. 1 bis 3 genannten Gesamtbaukosten in Höhe von rund 19.667.000 sämtliche für den Umbau erforderlichen Planungs- und Bauleistungen auszuschreiben und zu beauftragen.

6. Die Gesamtbaukosten gemäß Nr. 5 werden im Vermögenshaushalt wie folgt gedeckt:

Die Umbaukosten werden bei Fipo. 2.6150.9410.000-0640 wie folgt gedeckt:

bis 2006:	1.250.000
2007:	750.000
2008:	6.299.500
2009:	6.499.500
2010:	4.560.000

Die Einrichtungskosten werden bei Fipo. 2.6150.9350.000-0640 wie folgt gedeckt:

2010:	308.000
-------	---------

7. Die Mehrausgaben in Höhe von insgesamt rund 2.999.000 gegenüber dem Grundsatzbeschluss werden im Doppelhaushalt 2008/2009 je zur Hälfte zur Verfügung gestellt.

### **Kurzfassung der Begründung**

Am 14. April 2005 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, das auf mehrere Standorte verteilte Stadtarchiv ebenso wie das auf mehrerer Lagergebäude verteilte museale Sammlungsgut am Standort Bellingweg zusammenzufassen (GRDRs. 34/2005). Der Beschluss zur Vergabe der Planungsleistungen an einen Generalplaner wurde im September des gleichen Jahres gefasst (GRDRs. 752/2005).

Basis für den Grundsatzbeschluss war die Realisierungsstudie der CPM GmbH Gesellschaft für Projektmanagement, Sindelfingen. Das der Studie zu Grunde liegende Raumprogramm und der hierfür ermittelte Flächenbedarf wurden mit Ausnahme geringfügiger Erweiterungen bei den Nebennutzflächen nahezu unverändert seitens agn in die Entwurfs- und Genehmigungsplanung übernommen.

Dass die aktuelle Kostenermittlung mit 19,67 Mio. dennoch erheblich von dem im Grundsatzbeschluss genannten Betrag von 16.67 Mio. abweicht, hat folgende Gründe:

- die unerwartet schlechte Bausubstanz im Bereich der Bauteile A (Kulturdenkmal) und B mit 1,26 Mio. ,
- ein nicht vorhersehbares Anziehen der Baupreise im Zuge der allgemeinen Konjunkturbelebung nach Jahren der Stagnation mit 0,92 Mio. ,
- die Mehrwertsteuererhöhung um 3 % mit 0,46 Mio. ,
- die erhöhten Anforderungen an die Klimatisierung aus der neuen DIN ISO 11799 zur Lagerung von Archivgut mit 0,21 Mio. und
- die Ergänzung des Bauvolumens um eine Photovoltaikanlage aus Gründen des Klimaschutzes mit 0,15 Mio. .

Im Vorfeld des Grundsatzbeschlusses von 2005 wurden zur Absicherung der Kosten zwei Studien in Auftrag gegeben; eine Machbarkeitsstudie bei Drees & Sommer, Stuttgart, und eine Realisierungsstudie bei CPM, Sindelfingen. Diese beinhalteten jeweils auch eine Überprüfung der Statik und des baulichen Zustands auf Basis vorhandener Unterlagen und durch Inaugenscheinnahme.

Der Umfang der Bauschäden und der erforderlichen statischen Ertüchtigungen wurde weder bei Drees & Sommer noch bei CPM erkannt. So heißt es in der Bestandsbewertung zur Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer auf Seite 3: „Die Tragstruktur des Gebäudes ist mit Ausnahme weniger Schäden in brauchbarem Zustand“. Ähnlich verhält es sich bei CPM, in deren Realisierungsstudie auf Seite 7 ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass Unvorhergesehenes nicht pauschal, sondern in Einzelpositionen Berücksichtigung findet. Gesondert aufgeführt werden dann aber lediglich mögliche Mehrkosten für eine Fundamentsanierung (siehe Kurzfassung der Realisierungsstudie, Anlage 4 zum Grundsatzbeschluss GRDRs 34/2005).

Auch der Generalplaner hat den Umfang der Schäden an der Bausubstanz bei den Begehungen im Rahmen der Angebotserarbeitung nicht erkannt.

Die zwischenzeitlich im Auftrag der Stadt durch das Baugrundinstitut Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen, und den TÜV Süd, Filderstadt, durchgeführten Untersuchungen des Tragwerks und der Gründung ergaben hier eine teilweise derart mangelhafte Ausführung, dass sämtliche Fundamente des Bauteils B verstärkt und die gesamte Bodenplatte in den Bauteilen A und B sowie große Teile der Decke über dem 1. OG in Bauteil A komplett ausgetauscht werden müssen. Des Weiteren ist punktuell der Einbau zusätzlicher Stützen und Unterzüge erforderlich. Die für diese Untersuchungen erforderlichen Kernbohrungen, Schürfgruben und vorgezogenen Rückbaumaßnahmen wurden durch die Baufirmen Pruy, Schönheide, und Rahm, Stuttgart, ausgeführt.

Für die Verwaltung zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses Anfang 2005 ebenfalls nicht vorhersehbar war das Anziehen der Konjunktur und damit auch der Baupreise in 2006, nachdem über mehrere Jahre hinweg eine Stagnation der Baupreise zu verzeichnen war.

So wurden bei Drees & Sommer für den Zeitraum von eineinhalb Jahren zwischen Erstellung der Studie im Juli 2004 und dem damals geplanten Vergabezeitpunkt im Februar 2006 lediglich 2,25 % für Baupreissteigerungen eingeplant.

Tatsächlich sind die Baukosten für Bürogebäude laut statistischem Landesamt jedoch von Ende 2005 bis Ende 2006 und damit innerhalb nur eines Jahres um 5 % gestiegen.

Da ein Nachlassen der Konjunktur nicht zu erwarten ist, wurden - unter der Annahme eines sich verringernden Preisanstiegs - für den Zeitraum von eineinhalb Jahren zwischen der Erstellung der Kostenberechnung durch den Generalplaner agn im Herbst 2006 und der geplanten Vergabe im Frühjahr 2008 Preissteigerungen in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht.

Die im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der Bestandsuntersuchungen durch die Stadt, die EnBW und agn ermittelten Gesamtkosten setzen sich zusammen aus:

- Dem bereits im Grundsatzbeschluss aufgeführten Honorar für die Machbarkeitsstudie der Drees & Sommer GmbH einschließlich Bauherrenleistungen des Hochbauamts mit rund 99.000 brutto.
- Dem ebenfalls bereits im Grundsatzbeschluss aufgeführten Honorar für die Realisierungsstudie der CPM GmbH einschließlich Ergänzungsuntersuchung für den musealen Bereich mit rund 69.000 brutto.
- Den auf Grund der schlechten Bausubstanz und der Mehrwertsteuererhöhung aktualisierten Umbaukosten einschließlich Anschaffung und Einbau sämtlicher fest mit dem Gebäude verbundener Regalsysteme für den Archivbereich, Herstellung der Außenanlagen, Nebenkosten und Honoraren gemäß Kostenberechnung der agn vom 19. Februar 2007 und der EnBW vom 23. Februar 2007 mit zusammen rund 17.800.000 brutto.
- Den bereits im Grundsatzbeschluss aufgeführten Kosten für die Regalierung des musealen Depotbereichs und der Freihandbibliothek sowie für die Beschaffung eines Hubstaplers für den musealen Depotbereich gemäß Kostenberechnung der agn vom Februar 2006 zuzüglich Mehrwertsteuererhöhung von 3 % mit rund 215.000 brutto.
- Den bereits im Grundsatzbeschluss aufgeführten Kosten für Einrichtung und Erstausrüstung gemäß Schätzung des Kulturamts in Zusammenarbeit mit dem Haupt- und Personalamt vom Januar 2005 zuzüglich Mehrwertsteuererhöhung von 3 % mit rund 308.000 brutto.
- Den aktualisierten Kosten für den Anschluss des Gebäudeensembles an das städtische EDV- und Telefonnetz vom nächst gelegenen Anschlusspunkt in der Daimlerstraße über die Reichenbachstraße gemäß Schätzung der EnBW vom 23. Februar 2007 mit rund 106.000 brutto.

Hinzu kommt ein Betrag von rund 921.000 brutto für die bis zur Vergabe in rund ein- einhalb Jahren erwarteten Kostensteigerungen in Folge der allgemeinen konjunkturellen Belebung.

Die mit zusätzlichen Kosten in Höhe von 149.000 brutto verbundene Installation einer Photovoltaikanlage wurde angesichts sich verknappender Ressourcen als wünschenswerter und für alle Bürger sichtbarer Beitrag der Stadt zur Nutzung regenerativer Energien mit in die Beschlussvorlage aufgenommen. Im Grundsatzbeschluss war diese Maßnahme nicht enthalten.

Der Erhalt des so genannten Pförtnerhäuschens (Morlockstraße 18) wurde geprüft, wie dies vom Gemeinderats im Rahmen des Grundsatzbeschlusses angeregt wurde. Da das Raumprogramm für das Archiv vollständig im Gebäudeensemble Bellingweg 21 realisiert werden kann und kein weiterer Flächenbedarf besteht, wurde eine Umnutzung zu gastronomischen Zwecken untersucht. Diese Nutzung hätte eine Möglichkeit zur Belebung des in der Rahmenplanung vor dem künftigen Archiv vorgesehenen Quartiersplatzes dargestellt. Wegen der hohen Investitionskosten von rund 427.900 sollen diese Überlegungen jedoch nicht weiterverfolgt werden.

Die Umzugskosten sind nicht Bestandteil dieser Drucksache.

Um die zwischen Stadt und WGV für Ende 2010 vereinbarte Räumung der bisherigen Archivräume zu gewährleisten, wurde der Bauantrag bereits im Dezember letzten Jahres eingereicht. Mit der Baugenehmigung wird bis Mitte des Jahres gerechnet, so dass unmittelbar nach dem Baubeschluss mit der Ausführungsplanung begonnen werden kann.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die aktuellen Gesamtkosten belaufen sich auf 19,67 Mio. . Der mögliche Zuschuss des Landes beträgt 4,83 Mio. , der städtische Anteil 14,84 Mio. .

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- ist bislang ein Zuschuss des Landes in Höhe von 2,7 Mio. enthalten.

Der Differenzbetrag in Höhe von 2,13 Mio. zwischen dem bisher bereitgestellten Zuschuss von 2,7 Mio. und dem möglichen Zuschuss von 4,83 Mio. soll durch die Umschichtung aus abzurechnenden Verfahren und einen weiteren Aufstockungsantrag beim Land beschafft werden.

Für die Gesamtmaßnahme sind Mittel in Höhe von 16,67 Mio. in der mittelfristigen Finanzplanung 2005 bis 2009 enthalten. Die gegenüber dem Grundsatzbeschluss von 2005 zusätzlich anfallenden Kosten in Höhe von 3,00 Mio. sind im Doppelhaushalt 2008/2009 je zur Hälfte bereit zu stellen.

Die zusätzlich anfallenden Kosten setzen sich zusammen aus 1,26 Mio. für Baukosten in Folge unerwartete schlechter Substanz in den Bauteilen A und B, 0,92 Mio. erwarteter Preissteigerungen bis zur Ausschreibung auf Basis der Daten des statistischen Landesamts, 0,46 Mio. Mehrwertsteuererhöhung, 0,21 Mio. Baukosten in Folge der neuen DIN-ISO 11799 zur Lagerung von Archivgut und 0,15 Mio. für eine Photovoltaikanlage.

Der Zuschuss des Landes an der möglichen Förderung der Mehrkosten in Höhe von 3,00 Mio. beläuft sich auf insgesamt 0,77 Mio. . Dieser Betrag ist im oben aufgeführten möglichen Gesamtzuschuss von 4,83 Mio. enthalten.

Die Folgekosten von jährlich 657.500 sind auf Seite 13 der Anlage 1 dargestellt.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB  
Referat KBS

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Kostenermittlung

Anlage 3 a: Vergleich der Gesamtkosten Grundsatzbeschluss - Baubeschluss

Anlage 3 b: Zuordnung der Kostensteigerungen

Anlage 3 c: Übersicht der baulich bedingten Mehrkosten nach Kostengruppen

Anlage 4: Lageplan

Anlage 5: Entwurfsplanung Archiv (agn)

Anlage 6: Bilder von der Bestandsuntersuchung

## **Ausführliche Begründung**

### **1. Allgemeines zum Standort**

Das Gebäudeensemble Bellingweg 21 liegt am südöstlichen Rand des seit 2003 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- und damit unmittelbar am Übergang zum ehemaligen Güterbahnhof Bad Cannstatt. Die an das künftige Archiv angrenzenden Gleisanlagen und Lagerhallen konnten zwischenzeitlich aus Mitteln des EU-Förderprogramms REVIT weitgehend rückgebaut werden und sind nach dem Rahmenplan Mercedesstraße für eine Neubebauung mit dem Schwerpunkt auf innerstädtischem Wohnen vorgesehen.

### **2. Beschlusslage**

Am 14. April 2005 wurde seitens des Gemeinderats der Grundsatzbeschluss gefasst, das auf die Standorte Tübinger Straße 57, Siberburgstraße 189 und 191 sowie Eberhardstraße 6/6A verteilte Stadtarchiv mit dem damals ebenfalls auf mehrere Lagergebäude verteilten und nun provisorisch am Bellingweg 15 weitgehend vereinten musealen Sammlungsgut am Standort Bellingweg 21 zusammenzufassen (GRDRs. 34/2005). Der Beschluss zur Vergabe der Planungsleistungen an einen Generalplaner wurde im September des gleichen Jahres gefasst (GRDRs. 752/2005).

### **3. Entwurfsplanung auf Basis der Realisierungsstudie**

Basis für den Grundsatzbeschluss war die Realisierungsstudie der CPM GmbH Gesellschaft für Projektmanagement, Sindelfingen. Der hier ermittelte Flächenbedarf war Grundlage für die weitere Planung durch agn und konnte ohne wesentliche Änderungen übernommen werden.

Als Nutzungsschwerpunkte ergeben sich somit für den denkmalgeschützten Bauteil A die öffentlich zugänglichen Bereiche mit Vortragssaal, Lesesaal und Freihandbibliothek sowie Büro- und Werkstattflächen, in den Bauteilen B und C werden die Archiv- und Depotflächen einschließlich Archivalienzugang angeordnet. Hierbei wurden Erweiterungsmöglichkeiten für 20 Jahre ab Erstellungsdatum der Realisierungsstudie mit eingerechnet.

Im künftigen Lesesaal im Erdgeschoss des Bauteils A ist vorgesehen, die vorhandenen Einbauten zu entfernen und den tiefer liegenden Gleisbereich freizulegen, um so den ursprünglichen Raumeindruck wieder herzustellen. Zudem soll die erste Gebäudeachse mit dem ehemaligen Einfahrtstor für die Güterzüge als „historisches Zeitfenster“, vom Lesesaal getrennt durch eine Glaswand, in unverändertem Zustand mit den Gleisen erhalten werden.

Lediglich die Nebennutzflächen und hier insbesondere die Technikflächen mussten gegenüber der Realisierungsstudie vergrößert werden; dies unter anderem deshalb, weil in Folge der im Juni 2005 in Kraft getretenen DIN ISO 11799 zur Lagerung von Archivgut nunmehr höhere Anforderungen bei Temperatur und Luftfeuchtigkeit zu beachten sind und die hierfür erforderlichen RLT-Anlagen mehr Platz beanspruchen.

Die zusätzlich benötigten Flächen konnten durch Aufstockung des Bauteils B um ein Satteldach und Einziehen einer Zwischenebene im 2. UG des Bauteils C geschaffen werden.

Die Aufstockung des bisherigen Flachdachs über Bauteil B ist auch gestalterisch von Vorteil, verstärkt sie doch die Ensemblewirkung des gesamten Komplexes, da nun alle Bauteile von geneigten Dächern abgeschlossen werden.

Der Einzug der Zwischenebene wurde möglich, weil der Einbau einer weißen Wanne nach den bislang durchgeführten Bestandsuntersuchungen nicht erforderlich ist und die Raumhöhe nun vollständig für eine Nutzung zur Verfügung steht. So hat sich herausgestellt, dass das im 2. UG des Bauteils B eingedrungene Wasser durch defekte Lichtschächte und eine mutwillig geöffnete Wasserleitung im 1. UG von oben zugeflossen ist. Nachdem das Wasser im Juni 2006 abgepumpt wurde, war kein neuer Eintrag mehr festzustellen, so dass von einer intakten schwarzen Wanne auszugehen ist. Aufgrabungen an der Außenseite des Gebäudes bestätigen diesen Befund.

Am äußeren Erscheinungsbild des Gebäudeensembles ergeben sich außer der Aufstockung des Bauteils B und der Installation einer Photovoltaikanlage auf Bauteil C keine nennenswerten Änderungen.

So sollen die Gebäudehüllen der nicht unter Denkmalschutz stehenden Teile B und C unter Einhaltung der Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 4 zum städtischen Energieerlass an den für die Ensemblewirkung relevanten hofseitigen Fassaden von innen und lediglich an der Rückfront von außen gedämmt werden.

Bei der innen liegenden Dämmung werden einbindende Bauteile wie Wände und Decken mit einer Anschlussdämmung versehen, so dass die Wärmebrückenwirkung auf ein Minimum reduziert wird. Zudem erfolgt eine Hydrophobierung der Außenwandoberflächen, um das Eindringen von Feuchte zu verhindern.

Die außen liegende Dämmung an der Rückfront wird ermöglicht durch den für spätestens Anfang 2010 vorgesehenen Abbruch der bis Ende 2009 an ein Sportstudio vermieteten Hallen in der Reichenbachstraße. Der Abbruch soll im Rahmen der Sanierung als Ordnungsmaßnahme erfolgen. Die dabei entstehenden Kosten sind nicht Bestandteil dieser Drucksache.

Die großen Fensterflächen, welche eine Schwachstelle für die sehr kostenträchtig zu erzeugende Kälte darstellen, werden mit Ausnahme der seitens der Branddirektion geforderten Entrauchungsöffnungen und der Treppenhausfenster ausgemauert und dementsprechend in die Dämmung mit einbezogen. Dies ist möglich, weil eine natürliche Belichtung für den späteren Betrieb nicht erforderlich und Sonneneinstrahlung für die Archivalien sogar schädlich ist. Die Fassadenstruktur der Gebäudeteile B und C wird durch gestalterische Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Fensteröffnungen dennoch erhalten.

In dem unter Denkmalschutz stehenden Bauteil A werden mit Ausnahme der öffentlich nutzbaren Bereiche ebenfalls alle Räume mit einer vollflächigen Innendämmung versehen. In den öffentlich nutzbaren Bereichen soll in Abstimmung mit der Denkmalpflege auf die Innendämmung verzichtet werden, um den Charakter des ehemaligen Lagerhauses mit seiner Materialsichtigkeit nicht zu beeinträchtigen.

#### 4. Energetische Planung

Die Klimatisierung der Depoträume erfolgt über die Lüftungsanlage. Zur Minimierung der Kühlleistung und damit auch der Betriebskosten wurde mit Zustimmung der Archivleitung die maximal zulässige Raumtemperatur aus der neuen DIN-ISO 11799 zur Lagerung von Archivgut wie folgt angehoben:

- Für die Lagerung von Papier unterschiedlichster Güte von 18°C auf max. 22° C.
- Für die Räume zur Lagerung von speziellen Foto- und von 6°C bis 8°C auf 16°C bis 18°C bei gleichzeitiger Anhebung der zulässigen Luftfeuchtigkeit von 30 bis 40 auf max. 55 %.

Des Weiteren verfügen die Lüftungsanlagen über hocheffektive Wärmerückgewinnungsanlagen in Form von Rotationswärmetauschern mit einer Rückwärmezahl von 85 %. Hierdurch wird die eingesetzte Energie, unabhängig ob Wärme oder Kälte, für das Gebäude erhalten und nicht über die Außenluft entsorgt. Luftmenge und Außenluftanteil werden je nach Erfordernis stufenlos geregelt und weitestgehend minimiert; somit ist ein hoher Anteil an Umluftbetrieb gegeben.

Hierdurch kommt der so genannten freien Kühlung eine ganz besondere Bedeutung zu. Die Kälteversorgungseinrichtungen erhalten parallel zu den unvermeidlichen Kältemaschinen einen Wärmetauscher mit Pufferspeicher, der es ermöglicht, die Kälte der Außenluft vollends auszunutzen und das Gebäude somit „frei zu kühlen“. Deshalb ist es in weiten Teilen des Jahres möglich zu kühlen, ohne dabei die Kältemaschinen einschalten zu müssen. Technisch ist dies möglich, weil der vorgenannte Wärmetauscher mit 100 % der berechneten Kühllast ausgelegt ist, während allgemein 20 % bis 40 % der berechneten Kühllast üblich sind.

Zur Regelung des Luftvolumenstroms für die einzelnen Zonen werden Frequenzumrichter eingebaut. Für den elektrischen Antrieb werden Hochwirkungsgradmotoren eingesetzt.

Das Heizungsnetz wird entsprechend den Vorgaben des Energieerlasses mit einer Vorlauftemperatur von 60°C und einer Rücklauftemperatur von 40°C ausgelegt.

Die WC-Bereiche werden ausschließlich mit kaltem Wasser versorgt.

Zur Überwachung des Energieverbrauchs werden impulsfähige Gas-, Wasser- und Stromzähler sowie Zwischenzähler für die verschiedenen Nutzungsbereiche installiert. Für RLT-Anlagenkomponenten mit einem Luftvolumenstrom von mehr als 10.000 m<sup>3</sup>/h werden gesonderte Stromzähler angebracht. Außerdem wird ein automatisches Zählerstandserfassungssystem installiert, das auf das Stuttgarter Energiekontrollsystem aufgeschaltet wird.

Trotz der Forderung des Nutzers, zum Schutz der Archivalien auf wasserführende Leitungen in den Depoträumen zu verzichten, wurden mit Blick auf mögliche Energieeinsparpotentiale auch wasserführende Wandheiz- und Kühlsysteme geprüft, bei denen nur noch die Luftfeuchtigkeit über die Lüftung hätte reguliert werden müssen. Diese Systeme haben sich jedoch als nicht archivtauglich herausgestellt, da die erforderliche Kühllast nicht erreicht wird und insbesondere mit Kondensatbildung an den Wänden zu rechnen ist.

Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bietet ein wasserführendes System keine Vorteile gegenüber der gewählten Luftheizung- und Kühlung.

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden alternative Möglichkeiten zur Wärme- und Kälteerzeugung für das gewählte luftgestützte System auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft.

Um der Vorreiterrolle der Stadt in Sachen Energieeinsparung auch baulich Ausdruck zu verleihen, wird vorgeschlagen, auf der nach Südwesten ausgerichteten Dachfläche des Bauteils C eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die bisher dort vorhandenen Gauben können hierfür rückgebaut werden, da sich im Dachgeschoss lediglich Technikflächen befinden, so dass außer der durch die Aufzugsüberfahrt beanspruchten Fläche das ganze Dach herangezogen werden kann. Die statische Amortisationszeit für die Anlage beträgt auf Basis der Kostenberechnung des Generalplaners vom 26. Februar 2007 rund 16 Jahre.

Wegen dieses relativ langen Zeitraums soll versucht werden, die Dachfläche an einen Investor zu verpachten, der dann die Anlage auf eigene Rechnung erstellt und betreibt.

## **5. Ergebnisse der Untersuchungen des Gebäudebestands**

In der Folge des Grundsatzbeschlusses von 2005 wurden sowohl die Fundamente als auch das gesamte Tragwerk einer genaueren Untersuchung unterzogen. Diese durch das Baugrundinstitut Prof. Dr.-Ing. E. Veas und Partner, Leinfelden-Echterdingen und den TÜV SÜD, Filderstadt, durchgeführten Untersuchungen ergaben eine teilweise derart mangelhafte Ausführung der Bauteile A und B, dass neben der von CPM prognostizierten Sanierung der Stützenfundamente und der Streifenfundamente der Außenwände des Bauteils B weitere umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind. So müssen sowohl die gesamte Bodenplatte in den Bauteilen A und B als auch große Teile der Decke über dem 1. OG in Bauteil A komplett ausgetauscht werden. Des Weiteren ist punktuell der Einbau zusätzlicher Stützen und Unterzüge erforderlich.

Die vorab aufgeführten Erkenntnisse konnten erst durch umfangreiche Bohrungen, Schürfe und Freilegungen gewonnen werden, die im Auftrag der Stadt durch die Firmen Pruy, Schönheide, und Rahm, Stuttgart, während der Planungsphase durchgeführt wurden. Eine Verrechnung von Teilen der Mehrkosten mit dem Honorar des Generalplaners nach der Bonus-Malus-Regelung ist daher nicht möglich.

## **6. Abbruch des Pförtnerhäuschens**

Das bislang durch eine Autowerkstatt genutzte Pförtnerhäuschen war in der Realisierungsstudie ebenso wie die daran angebaute Garagenanlage zum Abbruch vorgesehen, um den Hof zum künftigen Quartiersplatz hin zu öffnen. Auf Wunsch des Gemeinderats wurde im Rahmen der Entwurfsplanung nun auch die Möglichkeit eines Erhalts untersucht.

Da der gesamte Flächenbedarf des Archivs in den Bauteilen A, B und C realisiert werden kann, kam nur eine anderweitige Nutzung in Frage. Da das Archiv selbst kein Café besitzt und mangels Angeboten in der Nachbarschaft hier ein Defizit besteht, wurde nicht zuletzt mit Blick auf die Aufsiedelung des ehemaligen Güterbahnhofs und des unmittelbar vor dem Pförtnerhäuschen geplanten Quartiersplatzes eine gastronomische Nutzung untersucht.

Die geschätzten Gesamtbaukosten hierfür belaufen sich gemäß Kostenberechnung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 1. Februar 2007 auf rund 385.000 brutto. Auch auf diesen Betrag ist ein Zuschlag von 5 % für die derzeitigen konjunkturbedingten Preissteigerungen vorzunehmen, so dass sich Gesamtkosten von rund 404.300 ergeben. Da eine Doppelbelegung der Stellplätze für das Archiv nicht möglich ist, erhöht sich dieser Betrag noch um die Ablösesumme von 73.600 für 8 Stellplätze mit je 9.200 auf insgesamt rund 477.900 brutto. Gegenzurechnen sind ersparte Rückbau- und Rückbauplanungskosten in Höhe von rund 50.000. Die mit einem Erhalt und Umbau verbundenen Mehrkosten würden sich somit auf rund 427.900 belaufen.

Die Nutzfläche im Gebäude beträgt rund 160 m<sup>2</sup>; hinzu kommt eine Fläche für die Außenbewirtschaftung von rund 100 m<sup>2</sup>. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen beziffert die erzielbare Monatsmiete auf 2.000. Die zur Kostendeckung erforderliche Miete beträgt bei der üblicherweise zu Grunde zu legenden Amortisationszeit von 20 Jahren nach der Berechnung des Amtes für Liegenschaften und Wohnen jedoch 3.800. Die Maßnahme ist somit nicht kostendeckend. Erhalt und Umnutzung sollen deshalb nicht weiterverfolgt werden.

Die Funktionalität der Planung für das Archiv und hier insbesondere für die Freiflächen ist sowohl bei dem nun erneut vorgesehenen Abbruch als auch bei einem Erhalt des Pfortnerhäuschens gewährleistet.

Der im Gebäude untergebrachten Werkstatt wurde zum Jahresende gekündigt. Die Verwaltung ist um einen Ersatzstandort bemüht.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Die aktuellen Gesamtkosten belaufen sich auf 19,67 Mio. . Der mögliche Zuschuss des Landes beträgt 4,83 Mio. , der städtische Anteil 14,84 Mio. . Diese Beträge errechnen sich wie folgt:

In den 19,67 Mio. Gesamtkosten sind nutzungsabhängige Kosten in Höhe von 3,57 Mio. enthalten, welche im Rahmen des Landessanierungsprogramms nicht förderfähig sind. Auf die sich aus der Differenz ergebenden Kosten in Höhe von 16,10 Mio. ist ein Fördersatz von 50 % anzuwenden, so dass sich zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 8,05 Mio. ergeben.

Von den zuwendungsfähigen Kosten in Höhe von 8,05 Mio. werden im Rahmen des Landessanierungsprogramms 60 % bezuschusst, dies entspricht einem Zuschuss von 4,83 Mio. . Die Stadt hat einen Komplementäranteil von 40 % zu tragen, dies entspricht Mitteln in Höhe von 3,22 Mio. . Die durch die Stadt zu tragende Gesamtsumme aus den Komplementärmitteln, dem 50 %igen Eigenanteil und den nicht förderfähigen Kosten beläuft sich somit auf 14,84 Mio. .

Im Rahmen des Landessanierungsprogramms Bad Cannstatt 16 -Veielbrunnen- sind bisher zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 4,5 Mio. enthalten. Der darin enthaltene Zuschuss des Landes beträgt 2,7 Mio. . Es ist beabsichtigt aus dem Sanierungsgebiet Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße- Fördermittel in Höhe von 1,5 Mio. umzuschichten. Der darin enthaltene Zuschuss des Landes beträgt 0,9 Mio. .

Damit würde ein anteiliger Förderrahmen von 6 Mio. für den Umbau des Stadtarchivs zur Verfügung stehen, welcher einen Landeszuschuss von 3,6 Mio. beinhaltet.

Zur Erreichung des maximal möglichen Landeszuschusses von 4,83 Mio. werden weitere Umschichtungen aus abzurechnenden Sanierungsverfahren angestrebt. Zudem soll für das Programmjahr 2008 oder 2009 ein weiterer Aufstockungsantrag beim Land gestellt werden.

Für die Gesamtmaßnahme sind Mittel in Höhe von 16,67 Mio. in der mittelfristigen Finanzplanung 2005 bis 2009 enthalten. Die gegenüber dem Grundsatzbeschluss zusätzlich anfallenden Kosten in Höhe von 3,00 Mio. sind im Doppelhaushalt 2008/2009 je zur Hälfte bereit zu stellen.

Der Zuschuss des Landes an der möglichen Förderung der Mehrkosten in Höhe von 3,00 Mio. beläuft sich auf insgesamt 0,77 Mio. Dieser Betrag ist im oben aufgeführten Gesamtzuschuss von 4,83 Mio. enthalten und errechnet sich wie folgt:

Der Gesamtbetrag in Höhe von 3,00 Mio. ist um den nicht förderfähigen Kostenanteil von insgesamt 0,43 Mio. zu reduzieren. Dieser setzt sich zusammen aus:

- den auf die nicht förderfähigen Baukosten in Höhe von 3,57 Mio. entfallenden Anteilen bei der konjunkturbedingten Preissteigerung mit 0,17 Mio. ,
- den auf die nicht förderfähigen und um die konjunkturelle Preissteigerungen von 0,17 Mio. bereinigten Baukosten in Höhe von 3,40 Mio. entfallenden Anteilen bei der Mehrwertsteuererhöhung mit 0,09 Mio. und
- dem aus der Umsetzung der Anforderungen der DIN ISO 11799 resultierenden Nettobetrag von 0,17 Mio. .

Der verbleibende Betrag in Höhe von 2,57 Mio. ist zu 50 % förderfähig und kann zu 60 % vom Land bezuschusst werden. Der Landesanteil beläuft sich somit auf 0,77 Mio. .

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht, wie sich die Kosten zwischen Stadt und Land verteilen, wenn sowohl die Umschichtungen als auch der Aufstockungsantrag genehmigt werden:

#### **Kostenverteilung beim Stadtarchiv (Infrastruktureinrichtung)**

Kostenarten nach den StBauFR	Kosten	Anteil Stadt	Anteil Land
Gesamtprojektkosten brutto inklusive Photovoltaikanlage und Rückbau Pfortnerhäuschen	19.667.000		
Abzüglich nicht förderfähige Kosten	3.571.500		
Zwischensumme	16.095.500		
Davon 50 % förderfähig	8.047.750		
Davon Zuschuss Land 60 %			4.828.650
Davon Sanierungskomplementärmittel Stadt 40 %		3.219.100	
Nicht förderfähiger, von der Stadt alleine zu tragender Anteil		11.619.250	
<b>Summe</b>		<b>14.838.350</b>	<b>4.828.650</b>

Die jährlichen Betriebskosten für das neue Archiv belaufen sich gemäß Betriebskostenberechnung des Generalplaners vom 24. Januar 2007 unter Berücksichtigung des aktualisierten Stromtarifs auf rund 451.000 € brutto. Dies bedeutet eine Steigerung um 271.500 € brutto gegenüber den aktuellen Kosten von 179.500 €, verursacht durch die nunmehr größeren Flächen sowie die Einbeziehung des musealen Depots und die DIN-gerechte Lagerung des Archivguts.

Der stadinterne Mietverrechnungssatz für das neue Archiv wird sich auf rund 54.000 € pro Monat und somit rund 648.000 € pro Jahr belaufen. Dafür entfallen die Verrechnungssätze für den Bellingweg 15 mit 87.500 € pro Jahr und für die zum Verkauf vorgesehene Silberburgstraße 191 mit 62.000 € pro Jahr. Die Mehrbelastung aus der Mietverrechnung beläuft sich somit auf rund 498.500 €.

Die jährlichen Fremdmieten in Höhe von 112.500 €, bestehend aus 75.500 € für die Tübinger Straße 57 und 37.000 € für die Silberburgstraße 189 entfallen komplett.

Die Gesamtmehrbelastung aus den um 271.500 € höheren Betriebskosten und den um 498.500 € höheren Verrechnungssätzen abzüglich der entfallenden Fremdmieten in Höhe von 112.500 € beläuft sich somit auf rund 657.500 € jährlich. Ohne Berücksichtigung der Verrechnungssätze beläuft sich die Mehrbelastung auf 159.000 €.

Die Umzugskosten sind nicht Bestandteil dieser Drucksache.

Die Schaffung neuer Planstellen beim Kulturamt ist im Zusammenhang mit dem Umzug des Archivs an den neuen Standort nicht erforderlich.

Die Betreuung des Gebäudes und seiner Technik wird über den Personalbestand der neu zu schaffenden Abteilung Immobilienmanagement des Amtes für Liegenschaften und Wohnen abgedeckt. Die Schaffung neuer Planstellen ist auch hier nicht vorgesehen.

## **8. Termine**

Um die zwischen Stadt und WGV für Ende 2010 vereinbarte Räumung der bisherigen Archivräume zu gewährleisten, wurde der Bauantrag bereits im Dezember letzten Jahres eingereicht. Mit der Baugenehmigung wird bis Mitte des Jahres gerechnet, so dass unmittelbar nach dem Baubeschluss mit der Ausführungsplanung begonnen werden kann. Die Ausschreibung ist für Anfang 2008 vorgesehen, die Bauzeit erstreckt sich von Mitte 2008 bis Mitte 2010. Das zweite Halbjahr 2010 ist für den Umzug reserviert.