

Stuttgart, 26.09.2006

Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Österreichischen Platz, Hauptstätter Straße 79 - Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	10.10.2006
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	11.10.2006
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.10.2006

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Verwaltungsgebäudes am Österreichischen Platz nach den vom Hochbauamt und dem Projektsteuerer ARP geprüften Plänen der Architekten D'Inka und Scheible, Fellbach vom 23.03.2006
der Baubeschreibung vom 05.07.2006
und dem Kostenanschlag vom 05.09.2006
mit 9.300.000
zuzüglich MWSt. Anpassung auf 19 % ab 2007 von 250.000
damit voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung von **9.550.000**
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand ist im Vermögenshaushalt bei FiPo. 2.8800.9400000/0101, Verwaltungsgebäude am Österreichischen Platz, wie folgt zu decken:

2006	1.000.000
2007	7.000.000
2008	1.550.000

Im Doppelhaushalt 2006 / 2007 und in der Finanzplanung sind insgesamt 9,3 Mio. veranschlagt; der Mehraufwand von 250.000 ist bei der Aufstellung des Doppelhaushalts 2008 / 2009 zu berücksichtigen.

Kurzfassung der Begründung

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 21.07.2005 (GRDRs 582/2005) den Grundsatzbeschluss gefasst und am 16.03.2006 (GRDRs 66/2006) dem Wettbewerbsergebnis und der Weiterplanung bis zum Baubeschluss (Lph. 6, Teile von Lph. 7, HOAI) zugestimmt. Den vorgezogenen Leitungsverlegungen sowie dem Verbau hat der VA am 12.07.2006 (GRDRs 2007/2006) zugestimmt.

2. Raumprogramm

Die Planung entspricht im Wesentlichen dem beschlossenen Raumprogramm vom 16.03.2006 und ist mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen und den künftigen Nutzern abgestimmt.

	Soll in m ² lt. Raumprogrammbeschluss	Ist in m ²
Gesamtsumme Raumbedarf Haupt- und Personalamt - Ausbildung	364	349
Gesamtsumme Raumbedarf Schulverwaltungsamt	1.758	1.700
Gesamtsumme Raumbedarf Staatl. Schulamt bei der Landeshauptstadt Stuttgart	1.076	1.017
Gesamt	3.198	3.066

Ausführliche Darstellung siehe Anlage 2.

3. Städtebau / Entwurf

Das 5 bis 7-geschossige Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage entwickelt sich um einen Innenhof entlang der Hauptstätter- Ecke Weißenburgstraße und fügt sich in die bestehende Blockrandbebauung ein.

Das Erdgeschoss organisiert sich um den begrünten Innenhof über der Tiefgarage. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Vortrags- und Schulungsräume, im vorderen Bereich zur Hauptstätter Straße hin liegen Haupteingang mit Foyer und Büroräume.

Die weiteren Geschosse entwickeln sich L-förmig entlang der Weißenburg- und Hauptstätter Straße. Sie beinhalten Büro- und Besprechungsräume. Ein eingeschossiger Baukörper mit Schulungsräumen ist in den Innenhof eingestellt. Entlang der Weißenburgstraße ist das Gebäude 7-geschossig, entlang der Hauptstätter Straße differiert die Höhe zwischen 5 und 7 Geschossen und passt sich der Topografie an.

Das Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion konzipiert mit massiven Brüstungen und geschlossenen Bindegliedern als Übergang zur Nachbarbebauung. Die leichte Glas-Aluminium-Fassade erhält vorgehängte Brüstungspaneele.

Entsprechend der Empfehlung des Preisgerichtes wurde die Fassade in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung überarbeitet. Die Fassade besteht jetzt aus einer Elementfassade in Alu mit verglasten Öffnungsflügeln, Festverglasungen und geschlossenen Paneelflügeln sowie 70 cm hohen Brüstungen mit vorgesetzten Profilglaselementen. Die Fensterelemente sind durch Vor- und Rücksprünge profiliert und werden durch offene und geschlossene Teile gegliedert.

Die oberen Gebäudeabschlüsse bilden Flachdächer mit extensiver Begrünung.

Aufgrund der Nähe des Verwaltungsgebäudes zu einem Hauptabwasserkanal wurde eine Studie zur Nutzung der Abwasserwärme gefertigt. Bei der Nutzung der Abwasserwärme wird dem Abwasser mittels Wärmetauscher Wärme entzogen und über eine Wärmepumpe auf ein für Heizzwecke nutzbares Temperaturniveau angehoben. Dieses Verfahren ist ein Pilotprojekt in Stuttgart, dessen Wirtschaftlichkeit jedoch noch nicht nachgewiesen ist. Deshalb wurde bei der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU) ein Förderantrag gestellt. Der Einsatz dieser Technologie ist von der Förderquote abhängig und kann zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden.

Ebenfalls wurde der Einsatz einer Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach untersucht. Die Kosten würden sich bei einer Fläche von 70 m² mit einer Leistung von 8,5 kWp auf ca. 70.000 belaufen. Bei einer Inbetriebnahme 2007 liegt, unter Ansatz der über 20 Jahre garantierten Einspeisevergütung nach EEG, die statische Kapitalrückflusszeit bei 17,5 Jahren. Die Maßnahme ist nicht innerhalb des Kostenrahmens finanzierbar. Eine Nachrüstung ist jedoch jederzeit möglich.

4. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Der Kostenrahmen von 9,3 Mio. konnte nach den Submissionsergebnissen von 66 % der Hauptgewerke sowie der Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Leistungen der noch auszuschreibenden Gewerke durch den Kostenanschlag bestätigt werden.

Durch die Mehrwertsteuererhöhung 2007 entstehen zusätzliche Kosten von 250.000 . Diese Kosten können in dem vorgegebenen Kostenrahmen von 9,3 Mio. **nicht** aufgefangen werden.

Kostenkennwerte:

1 m ³ BRI	bezogen auf die Bauwerkskosten	352
1 m ² NGF	bezogen auf die Bauwerkskosten	1.324

1 m ³ BRI	bezogen auf die Gesamtbaukosten	453
1 m ² NGF	bezogen auf die Gesamtbaukosten	1.700

Die Kostenkennwerte liegen im Rahmen des BKI-Mittelwertes für Verwaltungsgebäude.

5. Baurecht / Planungsrecht

Die Baugenehmigung wurde am 31.07.2006 erteilt.

6. Termine

Der Abbruch und die Verbauarbeiten wurden bereits entsprechend GRDRs 66/2006 durchgeführt.

Der Baubeginn ist noch im Oktober 2006 vorgesehen, die Fertigstellung im Januar 2008 geplant.

Ausführliche Darstellung siehe Anlage 4

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen 908.970 .

8. Mietzins und Nebenkosteneinsparungen

Durch die Nutzung der Räume im Neubau am Österreichischen Platz können Mietflächen aufgegeben werden. Die jährlichen Einsparungen von Miet- und Nebenkosten betragen 878.000 jährlich.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt 2006 bis 2008 sind Mittel in Höhe von 9.300.000 enthalten, die Gesamtkosten des Neubauprojekts belaufen sich auf 9.550.000 . Der Differenzbetrag von 250.000 für die MWSt.-Erhöhung ist bei der Fortschreibung der Finanzplanung zu berücksichtigen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AK, KBS, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Deckblatt Kostenanschlag
- 2: Raumprogramm, Flächenvergleich
- 3: Baubeschreibung
- 4: Terminplan
- 5: Energiedatenblatt
- 6: Pläne

