

Stuttgart, 01.07.2005

**Räumliche Umsetzung der Verwaltungsreform und
Bestandsoptimierung im Bereich der Verwaltungsgebäude
Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Österreichischen Platz,
Hauptstätter Straße 77 und 79
- Grundsatzbeschluss -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nichtöffentlich	15.07.2005
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	19.07.2005
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nichtöffentlich	20.07.2005
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Von der Neustrukturierung bei der räumlichen Unterbringung städtischer Dienststellen sowie der räumlichen Umsetzung der Verwaltungsreform Land/Kommunen wird Kenntnis genommen.
2. Dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf den Grundstücken Flst. 4282/4 Hauptstätter Straße 77/79 (Österreichischer Platz) und Flst. 4280/14 Weißenburgstraße in Stuttgart-Mitte und der damit verbundenen Bestandsoptimierung wird zugestimmt (siehe Anlage 3).
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Architekten Partnerschaft Stuttgart (ARP) mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie mit detaillierter Kostenschätzung, als Basis für die Aufnahme des Projekts in den Haushalt 2006/2007 zu beauftragen. Der Aufwand hierfür beläuft sich auf ca. 25.000 €.
4. Basierend auf dem Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie wird die Verwaltung ermächtigt, einen begrenzt offenen Architektenwettbewerb mit einem Kostenaufwand von ca. 130.000 € durchzuführen.
5. Die Gesamtkosten in Höhe von 155.000 € werden im Verwaltungshaushalt 2005 bei der Finanzposition 1.6010.6200.000, Projektbearbeitung für Ämter/Eigenbetriebe, gedeckt.

Kurzfassung der Begründung

Im Zuge der Verwaltungsreform sind räumliche Veränderungen im Bereich der Verwaltungsgebäude erforderlich. Im Hinblick darauf und mit dem Ziel, Anmietverhältnisse aufgeben zu können, wurde die in der Anlage 1 vorgestellte Belegungskonzeption entwickelt.

Ein Teil dieser Belegungskonzeption sieht den Bau eines städtischen Verwaltungsgebäudes auf den Grundstücken Flst. 4282/4 und Flst. 4280/14 an der Ecke Hauptstätter Straße/Weißenburgstraße vor. Dadurch kann die seit langem angestrebte städtebauliche Neuordnung der städtischen Grundstücke am Österreichischen Platz realisiert werden. Durch das geplante Vorhaben ist es möglich, die anstehende Neuorientierung des Schulverwaltungsamts und die räumliche Zusammenführung mit dem Staatlichen Schulamt umzusetzen. Ferner kann die Organisationseinheit Ausbildung des Haupt- und Personalamts dort untergebracht werden. Die künftigen Nutzer sind derzeit in zum Teil sehr teuren Anmietverhältnissen untergebracht. Durch eingesparte Anmietkosten bzw. erzielte Mehrerlöse (Nachbelegung von bislang durch städtische Dienststellen genutzten Räumlichkeiten durch externe Nutzer) in Höhe von rd. 1.080.500 €/Jahr ist die Wirtschaftlichkeit der Investition deutlich sichergestellt. Insbesondere der Verwaltungshaushalt erfährt ab 2008 eine spürbare Entlastung externer Mietkosten.

Die Verwaltung geht momentan von einem Kostenrahmen von 8,5 – 9,5 Mio. € (brutto) aus. Um für die Haushaltsanmeldung qualifizierte Kosten vorlegen zu können, soll ARP durch die Machbarkeitsstudie diese näher belegen. Die dort ermittelten Kosten sollen als Kostenobergrenze für die weitere Durchführung der Maßnahme festgeschrieben und von einem Projektsteuerungsbüro laufend überprüft werden.

Der Verkehrswert der städtischen Grundstücke beläuft sich nach der Wertermittlung des Stadtmessungsamts auf 2.955.000 €. Die Grundstücke sind jedoch zu diesem Wert nicht zu vermarkten, da in der Vergangenheit die Verhandlungen mit potentiellen Investoren an der Höhe des Verkehrswerts gescheitert sind. Aus diesem Grund wird die Einbringung der städtischen Grundstücke zum Neubau eines Verwaltungsgebäudes für die weitere Planung mit einem Wert von 2 Mio. € angesetzt.

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zeigt die nachstehende Berechnung auf:

• Investitionskosten: 9.000.000,-- €	
hieraus 6 % (4 % Kapitalverzinsung, 2 % Afa)	540.000,-- €
• Grundstückskosten: 2.000.000,-- €	
hieraus 4 % Kapitalverzinsung	<u>80.000,-- €</u>
zukünftige jährliche Belastung	620.000,-- €
 abzüglich derzeitige jährliche Belastung	 <u>1.080.500,-- € -</u>
 jährliche finanzielle Entlastung	 460.500,-- €

Um eine höhere Sicherheit bei der Einhaltung des Kostenrahmens zu erreichen, soll die Vergabe sämtlicher Planungsleistungen an einen Generalplaner erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate AK, KBS, St

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Lageplan
3. Belegungskonzeption

Ausführliche Begründung:

Im Zuge der aufgabenbezogenen Unterbringung von Dienststellen, die durch die Verwaltungsreform des Landes zur Stadt gewechselt sind, wird im Innenstadtbereich eine Bestandsoptimierung durchgeführt. Ein Ziel dieser Optimierung ist, möglichst viele Anmietflächen aufzugeben und die Nutzer in stadteigenen Objekten unterzubringen. Als Teil dieses Konzeptes soll ein Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf den städtischen Grundstücken Ecke Hauptstätter-/Weißenburgstraße (Österreichischer Platz) erstellt werden. Dadurch kann die zwingend notwendige städtebauliche Neuordnung auf diesem Areal umgesetzt werden.

1. Räumliche Umsetzung der Verwaltungsreform

Amt für Liegenschaften und Wohnen

Das Staatliche Forstamt wurde dem Amt für Liegenschaften und Wohnen angegliedert. Die Organisationseinheit ist derzeit noch in den Räumen des Landes im Gebäude Herdweg 87 untergebracht.

Amt für öffentliche Ordnung

Durch die Dezentralisierung der Wohngeldstelle wurden in den Gebäuden Holzstraße 13/15 Räume frei. Hier konnte die Dienststelle Lebensmittelüberwachung, Veterinärwesen des Amts für öffentliche Ordnung untergebracht werden.

Amt für Umweltschutz

Das frühere Gewerbeaufsichtsamt des Landes ist in den seitherigen Räumen im Gebäude Jägerstraße 22 verblieben. Diese Dienststelle soll in das Amt für Umweltschutz im Gebäude Gaisburgstraße 4 eingegliedert werden. Hierzu ist die Verlegung des Rechnungsprüfungsamts erforderlich. Das Rechnungsprüfungsamt soll nach Auszug des Schulverwaltungsamts im stadteigenen Gebäude Paulinenstraße 16 untergebracht werden.

Staatliches Schulamt

Das Staatliche Schulamt befindet sich derzeit noch in den Räumen des Landes im Gebäude Bebelstraße 48. Es ist geplant, dieses Amt mit dem Schulverwaltungsamt in dem Verwaltungsneubau zusammenzuführen.

Sozialamt

Die Bereiche des Landeswohlfahrtsverbandes, die dem Sozialamt zugeteilt wurden, konnten nach Verdichtung der Büroräume des Sozialamts im Gebäude Eberhardstraße 33 untergebracht werden.

Tiefbauamt, Garten- und Friedhofsamt, AWS

Für diese Bereiche konnte das vom Land übernommene Personal in den vorhandenen Räumlichkeiten untergebracht werden.

2. Belegungskonzeption Bestandsoptimierung

Durch die Auflösung von Anmietverhältnissen und die externe Vermietung im Tagblatt-Turm können Kosten von jährlich 1.080.500 € eingespart werden (siehe Belegungskonzeption Anlage 3).

3. Neubau – Belegungskonzeption

Organisationseinheit	Raumbedarfsanforderung (Nettonutzfläche/m²)
Staatliches Schulamt bei der Landeshauptstadt Stuttgart	1.076
Schulverwaltungsamt	1.758
Haupt- und Personalamt – Ausbildung	364
Arbeitsmedizinischer Dienst	200
Gesamtbedarf	3.398

Darüber hinaus ist vorgesehen, auch den Arbeitssicherheitstechnischen Dienst im Neubau unterzubringen. In den weiteren Planungen und im Raumprogramm wird der Arbeitssicherheitstechnischen Dienst (ca. 200 m²) ebenfalls im Neubau berücksichtigt.

4. Weiteres Verfahren

Um bis zu den Haushaltsberatungen entsprechende Daten zu erlangen sowie die Realisierbarkeit bis Ende 2007 zu ermöglichen, soll bereits jetzt eine Machbarkeitsstudie eingeleitet werden. Die Verwaltung schlägt vor, ARP mit der Durchführung dieser Leistung, mit einem Honoraraufwand von max. 25.000 € zu beauftragen.

Parallel zu dieser Machbarkeitsstudie soll ein begrenzt offener Wettbewerb vorbereitet werden. Hierfür sollen im September 2005 folgende 4 Architekturbüros eingeladen werden:

Architekten Wöhr und Mieslinger, Ludwigstr. 57, 70176 Stuttgart

HHK Höninger, Dürrheimer Straße 7, 70372 Stuttgart

Architekten Stölzle-Sahini, Kornbergstraße 23, 70176 Stuttgart

Architektur Kopp, Silberburgstraße 112, 70176 Stuttgart

Weitere 8 Architekturbüros werden zugelost.

Das Preisgericht soll im Dezember tagen, sodass zum Jahresanfang 2006 eine entsprechende Architektenbeauftragung zur Weiterplanung und Konkretisierung der Planungen möglich ist.

Zeitgleich zur Architektenbeauftragung soll bereits die Ausschreibung des Projektsteuerers/Kostencontrollers erfolgen. Aufgabe des Projektsteuerers soll sein, die im Haushalt festgeschriebene Kostenobergrenze zu überwachen. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Kosten für die Projektsteuerungsleistung unter dem Schwellenwert von 200.000 € (netto) liegen und somit keine europaweite Ausschreibung notwendig sein wird. Des Weiteren soll bereits jetzt das Abbruchgesuch für die noch aufstehenden Baulichkeiten eingereicht werden. Der Abbruch ist auf Ende 2005 geplant. Bis dahin sollen die noch vorhandenen Mietparteien mit Ersatzwohnraum versorgt werden. Weiterhin soll ein Altlasten- und Gründungsgutachten in Auftrag gegeben werden, um auch diesbezüglich Kostensicherheit zu erlangen.

Unter diesen Voraussetzungen scheint ein Baubeginn im IV. Quartal 2006 realistisch. Mit der Fertigstellung ist bis Ende 2007 zu rechnen.

Lageplan

