

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

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 N. N. GmbH (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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 N. N. GmbH (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Am 14. April 2005 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss gefasst, das auf mehrere Standorte verteilte Stadtarchiv ebenso wie das auf mehrer 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 N. N. GmbH (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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 N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), Stuttgart, und eine Realisierungsstudie bei N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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 N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) noch bei N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) erkannt. So heißt es in der Bestandsbewertung zur Machbarkeitsstudie von N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) auf Seite 3: „Die Tragstruktur des Gebäudes ist mit Ausnahme weniger Schäden in brauchbarem Zustand“. Ähnlich verhält es sich bei N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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. N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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 N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), 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 N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) 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 Generalplanern 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 N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) einschließlich Bauherrenleistungen des Hochbauamts mit rund 99.000 € brutto.
- Dem ebenfalls bereits im Grundsatzbeschluss aufgeführten Honorar für die Realisierungsstudie der N. N. GmbH (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) 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 N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) 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 eineinhalb 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 Belegung 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 Folgelasten von jährlich 657.500 € sind auf Seite 13 der Anlage 1 dargestellt.

Beteiligte Stellen

Referat WFB
Referat KBS

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

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