

Stuttgart, 13.08.2021

Gemeinwesenzentrum Bürgertreff Wangen, Ulmer Straße 352

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2022/2023

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	08.10.2021

Bericht

Ausgangslage

Das ortsbildprägende Gebäude in der Ulmer Straße 352 mit historischer Fassade liegt zentral im Stuttgarter Stadtteil Wangen. Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Gaststätte („Lamm“) mit Wohnungen im Obergeschoss. Das Gebäude wurde 1897 erbaut und 1984 umgebaut.

Die Stadt Stuttgart ist Eigentümerin des gesamten Gebäudes. Die aktuelle Nutzung erstreckt sich auf die Wohnnutzung zur Unterbringung von Geflüchteten sowie einer Gewerbeeinheit (ehemalige Gaststätte Lamm), welche von den örtlichen Vereinen genutzt wird. Die Flächen der Gewerbeeinheit befinden sich im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss samt der ursprünglichen Kegelbahn.

In 2018 wurden Überlegungen angestellt, das Gebäude (Bereich ehemalige Gasträume) in einen Bürgertreff für den Stadtteil Wangen umzubauen. Für diesen Zweck wurde vom Bezirksbeirat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die als Ergebnis verschiedene Varianten und Stufen eines Umbaus darstellt.

Für die weitere Untersuchung der vom Bezirksbeirat bevorzugten Variante wurden im laufenden Doppelhaushalt Planungsmittel in Höhe von 150.000 EUR eingestellt. Durch das Bezirksrathaus wurde zudem der erweiterte Bedarf für die Einrichtung einer Begegnungsstätte sowie der Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten für die im Stadtteil Wangen aktiven Vereine ermittelt. In diesem Kontext wurde auch die restliche Gebäudesubstanz im Hinblick auf einen ggf. bestehenden Sanierungsbedarf untersucht.

Stand der Planung

Gebäudesanierung

Der resultierende und aufwendige Eingriff in die grundsätzliche Bausubstanz soll genutzt werden, um nicht nur einen attraktiven und flexiblen Begegnungsort im ehemaligen Gasthof für die Bürger zu schaffen, sondern ebenso die übrige Gebäudesubstanz einer Sanierung zu unterziehen. Das Gebäude mit historischer Fassade und zentraler Lage im Stadtteil weist zwar grundsätzlich eine hohe Qualität auf, muss aber aufgrund der festgestellten Beschädigungen durch Witterungseinflüsse zwingend saniert werden.

In den weiteren Geschossen werden die Wohnungen umfassend saniert. Zudem entstehen im Dachgeschoss zwei zusätzliche Wohnungen.

Der voraussichtlich schadstoffbelastete und im Schwellenbereich stark verwitterte Dachstuhl wird fachgerecht auf einen neuen Stand gebracht oder je nach näheren Untersuchungsergebnissen gegebenenfalls komplett neu aufgebaut. Die übrige Gebäudehülle (Fenster und Fassade) wird saniert.

Bürgertreff

Der künftige Bürgertreff erstreckt sich über zwei Etagen mit einem Saal und Räumen, die für die aktive Bürgerschaft unterschiedlich und flexibel genutzt werden können. Ein neuer Aufzug und eine Begradigung der Geschosse ermöglicht einen barrierefreien Zugang.

Neben der bisherigen Nutzung durch diverse Vereine können durch die flexible bauliche Lösung bestehende, weitere Bedarfe und künftige Nutzungsanforderungen (insb. Bürgerbeteiligungen und Teilhabe) abgedeckt werden. Die durchgeführten Projekte QUARTIER 2020 und TransZ haben deutlich gemacht, dass ein erheblicher Raumbedarf im Bezirk besteht, um die Bürgerschaft möglichst umfassend einbinden zu können.

Die Raumnutzung würde zum derzeitigen Planungsstand über 1/3 feste Termine, 1/3 Maßnahmen/Projekte sowie 1/3 offener Treff/Begegnungsstätte erfolgen.

Interimsunterbringung

Für den Zeitraum der Umbauarbeiten müssten die bisherigen Vereinsnutzungen in einem Ausweichquartier untergebracht werden. Das Bezirksamt Wangen wird dies zu gegebener Zeit entsprechend koordinieren.

Ferner ist es erforderlich, die Bewohner in einem noch festzulegenden Interimsquartier unterzubringen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 200 m².

Zeitplan

Voraussichtlicher Baubeginn	2. Halbjahr 2023
Bauzeit bis Inbetriebnahme	ca. 24 Monate

Finanzielle Auswirkungen

Im März 2021 wurde durch das Hochbauamt in Verbindung mit einem Architekturbüro eine Kostenschätzung angefertigt. Insgesamt beläuft sich die Sanierung auf 5,22 Mio. EUR brutto.

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 ff. TEUR

Im Doppelhaushalt 2020/2021 wurden für die Maßnahme beim Projekt 7.233172 Planungsmittel in Höhe von 150 TEUR bereitgestellt.

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

7.233172 - Gemeinwesenzentrum Bürgertreff Wangen / AuszGr. 7871				Möglicher Baubeginn im Jahr:			2023
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			2025
	Summe TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen	5.220	300	500	2.400	1.500	520	
Finanzbedarf	5.220	300	500	2.400	1.500	520	

Folgekosten (aus oben dargestellten Maßnahmen und evtl. Stellenschaffungen):

Kostengruppe	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten					6	
Abschreibungen					52	
Kalkulatorische Verzinsung					104	
Summe Folgekosten						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgekostenberechnung!)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat AKR hat Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Vorplanung Gemeinwesenzentrum Bürgertreff
- 2 Kostenschätzung vom März 2021

<Anlagen>