

Stuttgart, 12.07.2019

Verwaltungsgebäude Eberhardstraße 10 in Stuttgart-Mitte Sanierungsbedarf - Stand der Planung

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2020/2021

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	19.07.2019

Bericht

Ausgangslage

Das Gebäude Eberhardstraße 10, der sogenannte Graf-Eberhard-Bau, wurde 1909 erbaut und in den Jahren 1980 – 1982 umfassend saniert. Das Gebäude ist in Teileigentum aufgeteilt, wobei sich die gewerblichen Flächen im Erdgeschoß (20/100tel) im privaten Teileigentum befinden und die als Büros (Amt für Stadtplanung und Wohnen) genutzten Stockwerke 1 - 6 im Teileigentum der Landeshauptstadt stehen (80/100tel). Insgesamt umfasst das Objekt mit 7 oberirdischen und 2 Kellergeschossen ca. 16.000 m² BGF.

Seit der Generalsanierung 1980/1982 wurden keine größeren Renovierungen und Sanierungen mehr durchgeführt, das Objekt bedarf nach der fast vierzigjährigen Nutzungsdauer mit intensivem Publikumsverkehr einer grundlegenden Sanierung.

Im April 2019 wurde ein Sanierungsgutachten mit der Auflistung der durchzuführenden Maßnahmen erstellt. Das Gutachten geht von folgenden Baumaßnahmen zur Sanierung aus:

Akutmaßnahmen Elektro und Lüftung
Brandschutztechnische Ertüchtigung
Komplettsanierung Innenausbau, neue Böden, Wände, Türen und Fenster
Dach und Dachstuhlansanierung komplett

Stand der Planung

Aufgrund der Größe der Maßnahme müssen erhebliche Planungsleistungen EU-weit über sog. VgV-Verfahren ausgeschrieben und vergeben werden.

Akutmaßnahmen

Bereits in 2016 wurde eine Betonsanierung im Bereich Müllraum für ca. 350.000 € wegen durchbruchgefährdenden Geschoßdecken durchgeführt. Weitere nicht aufzuschiebende und damit nicht in die Generalsanierung integrierbare notwendige akute Maßnahmen müssen im Bereich Elektro (Trafo und NSHV) und aus Brandschutzgründen an den RLT-Anlagen durchgeführt werden.

Sanierung

Neben der Komplettsanierung des Innenausbaus (Böden, Wände, Türen, Fenster) sowie einer brandschutztechnischen Ertüchtigung muss insbesondere das Dach saniert werden, da bereits trotz Schutzmaßnahmen mehrfach Dachziegel auf den Gehweg/Eberhardstraße abgegangen sind.

Voraussichtlicher Mittelbedarf

Zum heutigen Stand wird für die Generalsanierung nach einer groben Kostenschätzung mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 51 Mio. € gerechnet. Ein Teil der Maßnahmen wie z. B. die Dachsanierung sind gemäß der Aufteilung nach WEG zu 20 % vom privaten Teileigentümer zu tragen. Dies ist im Rahmen der weiteren Planung noch zu verifizieren und mit dem Miteigentümer abzustimmen, insbesondere bezüglich der Kostenübernahme.

Um die Generalsanierung konkret planen zu können, sind in einem ersten Schritt Planungsmittel in Höhe von 1,5 Mio. € erforderlich. Ferner werden für die sicherheitstechnisch relevanten baulichen Akutmaßnahmen bei Elektro und Lüftung 0,5 Mio. € benötigt. Der Gesamtbetrag in Höhe von 2 Mio. € wird zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Im Rahmen der vertiefenden Planung kann in 2021 der weitere Bedarf an Haushaltsmitteln konkretisiert werden, welche zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet werden.

Interimsunterbringung

Für den Zeitraum der Komplettsanierung ist es notwendig, die ca. 260 Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Wohnen für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren in einem Interimsquartier unterzubringen. Dafür wird ein Bürogebäude in zentraler Innenstadtlage benötigt, das mit möglichst geringem finanziellem Aufwand zur Verfügung gestellt werden kann. Hierzu soll das ehemalige Gebäude der Stadtkämmerei Schmale Straße 9 - 13 genutzt werden, was allerdings durch die Sanierung des Gebäudekomplexes B4 (Eberhardstr. 39) durch das Amt für öffentliche Ordnung bis ca. 2024 belegt ist.

Zeitplan

Akutmaßnahmen	10/2019 - 12/2020
Hauptmaßnahme Vorprojektbeschluss	05/2021
Projektbeschluss	12/2022
Baubeschluss	12/2023
Voraussichtlicher Baubeginn	01/2024
Bauzeit bis Inbetriebnahme	ca. 18 Monate

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
Finanzbedarf						

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR

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

Eberhardstr. 10, Mitte, MEA-Sanierung, Dach, Fenster, Brandschutz				Möglicher Baubeginn im Jahr:			2020
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			2022
	Summe TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen 7871	2.000	1.500	500				
Finanzbedarf	2.000	1.500	500				

Stellenbedarf (Mehrungen und Minderungen):

Beschreibung, Zweck, Aufgabenbereich	Anzahl Stellen zum Stellenplan		
	2020	2021	später

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

Kostengruppe	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten						
Abschreibungen						
Kalkulatorische Verzinsung						
Summe Folgekosten						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgelastenberechnung!)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>