

Stuttgart, 11.12.2012

**Umbau des Gebäudes Kriegsbergstraße 40, Stuttgart-Mitte, zur Nutzung für eine Suchtmedizinische Praxis zur diamorphingestützten Substitution und die Drogenberatungsstelle Release Stuttgart e. V.
- Baubeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Einbringung	nicht öffentlich	17.12.2012
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	17.12.2012
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Beratung	öffentlich	28.01.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.01.2013
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	30.01.2013

Beschlußantrag:

1. Dem Umbau des städtischen Gebäudes Kriegsbergstr. 40 in Stuttgart-Mitte zur Umsetzung der diamorphingestützten Substitution und zur Nutzung für Angebote der Drogenberatungsstelle Release Stuttgart e.V. nach den vom Hochbauamt erstellten Plänen vom 31.07.2012 ergänzt entsprechend der in der Kurzbegründung aufgeführten Änderungen und dem vom Hochbauamt erstellten Kostenanschlag vom 29.11.2012 mit Gesamtkosten von 2.520.000 € wird zugestimmt.
2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 2.520.000 € wird wie folgt gedeckt:
 - HH-Plan 2013/2013, THH 530, Projekt 7.533101.300 2.219.250 €
 - Landeszuschuss für sicherheitstechnische Ausstattung 150.000 €
 - erwarteter Landeszuschuss Klimaschutz-Plus-Programm 30.000 €
 - Aufstockung Doppelhaushalt 2014/2015 120.750 €

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Vorprojektbeschluss (GRDRs 491/2012)

Der Bezirksbeirat Mitte hat am 24.09.2012 der Gemeinderatsdrucksache zugestimmt.

Die Beschlussfassung erfolgte im

Sozial- und Gesundheitsausschuss am

22.10.2012

Ausschuss für Umwelt und Technik am

23.10.2012

Verwaltungsausschuss am

24.10.2012.

2. Raumprogramm

Die Planung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm (Anlage 3) und beinhaltet den Einbau einer Praxis für Diamorphinsubstitution inklusive psychosoziale Begleitung sowie Tagesstrukturierung und stundenweise Arbeit im EG, 1. und 2. OG, sowie der Suchtberatungsstelle Release im 3. und 4. OG mit einer Gesamtprogrammfläche von 999 m².

3. Entwurfskonzept

Ausführliche Beschreibung siehe Anlage 2. In der Beratungsfolge zum Vorprojektbeschluss wurde eine extensive Begrünung, sowie die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche gefordert.

Die extensive Begrünung der Dachfläche und bauliche Vorbereitung Photovoltaik wird, wie in der Projektbeschlussberatung gewünscht, in der Planung abgebildet. Die notwendigen baulichen und technischen Vorleistungen für eine spätere Ausführung einer PV-Anlage werden berücksichtigt.

Die Dachgestaltung wird mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt.

4. Kosten

Der Kostenanschlag vom 29.11.2012 mit erwarteten Gesamtkosten von 2.520.000 € entspricht der Kostenberechnung des Vorprojektbeschlusses. Im Zuge der Ausschreibungen sind ca. 50 % der Gewerke submittiert. Die restlichen Gewerke werden, abgestimmt auf den Bauablauf, im Jahr 2013 ausgeschrieben, um aktuelle Marktpreise zu erzielen.

Der Kostenanschlag zum Baubeschluss mit Gesamtkosten von 2.520.000,00 € basiert auf dem Baupreisindex November 2011 und beinhaltet eine Prognose für die Baupreisentwicklung während der Bauzeit von ca. 1% Jahr.

5. Zuschüsse

Aus Landesmitteln werden folgende Zuschüsse erwartet :

- Sicherheitstechnische Ausstattung gem. VwV Diarmorphin	150.000,00 €
- Klimaschutz-Plus-Programm	30.000,00 €

6. Folgekosten

Durch das künftige Angebot werden erhöhte Miet- und Mietnebenkosten bei den künftigen Nutzern anfallen und sich fördersteigernd auswirken (vgl. Haushaltsvorlagen 1116/2011 i. V. m. GRDRs 1351/2011). Entsprechende Mittel sind im städtischen Haushalt eingestellt (vgl. GRDRs 1431/2011).

7. Termine

Der Baubeginn ist für Mitte Februar 2013 und die bauliche Fertigstellung für Mitte Februar 2014 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Im Finanzhaushalt der Landeshauptstadt Stuttgart stehen unter dem Sachkonto 78710000, PSP-Element 7.533101.300 Haushaltsmittel in Höhe von 2.219.250 € zur Verfügung. Die vorliegenden Gesamtkosten schließen mit 2.520.000 €.

Der Differenzbetrag in Höhe von 300.750 € ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Für zusätzlich notwendige Maßnahmen sicherheitstechnischer Ausstattung der Diamorphinpraxis gemäß der VwV Diamorphin stehen voraussichtlich Fördermittel in Höhe von 150.000 € des Ministeriums für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren zur Verfügung. Eine Unbedenklichkeitserklärung in Bezug auf den vorzeitigen Baubeginn wurde mit Schreiben vom 25.07.2012 erteilt.
- Weitere Mittel werden für die Bezuschussung der energetischen Sanierung aus dem Klimaschutz-Plus Programm des Landes in Höhe von 30.000 € erwartet.
- Die in den Haushaltberatungen veranschlagten Kosten gingen von einem intakten Heizungsinstallationsnetz aus. Da die Liegenschaft die letzten Jahre in den Wintermonaten nicht beheizt wurde, ist ein Frostschaden im Heizleitungsnetz in Höhe von 100.000 € entstanden. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im nächsten Doppelhaushalt 2014/15 einzustellen.
- Das Gebäude wird im Jahr 2014 fertig gestellt. Für indizierte Baupreissteigerungen in Höhe von 1%/Jahr werden weitere 20.750 € erforderlich. Diese Mittel sind im nächsten Doppelhaushalt 2014/15 einzustellen.

Zusammenstellung der Finanzierung:

Gesamtmittelbedarf	2.520 000 €
Davon finanziert aus:	
- HH-Planplan 2012/2013, THH 530, Projekt 7.533101.300	2.219.250 €
- Landeszuschuss für sicherheitstechnische Ausstattung	150.000 €

- erwarteter Landeszuschuss Klimaschutz-Plus-Programm	30.000 €
- Aufstockung Doppelhaushalt 2014/2014	120.750 €

Bezogen auf die Planung ergeben sich folgende Werte für die Wirtschaftlichkeit:

1 m ³ BRI bezogen auf die Gesamtbaukosten	540 €
1 m ² NGF bezogen auf die Gesamtbaukosten	2.037 €
1 m ³ BRI bezogen auf die Bauwerkskosten	421 €
1 m ² NGF bezogen auf die Bauwerkskosten	1.584 €

Die Werte liegen im Vergleich zu ähnlichen Bauvorhaben im wirtschaftlichen Bereich.

Beteiligte Stellen

Die Referate StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Raumprogramm
3. Kostendeckblatt
4. Pläne
5. Energetisches Datenblatt

Baubeschreibung Umbau Gebäude Kriegsbergstr. 40

Der geplante Umbau des ehemals als Ausstellungsfläche eines Einrichtungshauses genutzten Gebäudes sieht im EG bis 2.OG die neuen Räume der Diamorphinpraxis vor. Im 3. und 4. OG werden die Räumlichkeiten für Zwecke der Drogenberatungsstelle Release umgebaut. Im bestehenden Untergeschoss werden zwei vorhandene Räume für die neue Haustechnik genutzt.

Umfang der Baumaßnahme

Das Bestandsgebäude muss sowohl in baulicher, als auch in technischer Hinsicht von Grund auf saniert werden.

Für die funktionalen Abläufe innerhalb der Diamorphinpraxis wird der Einbau zweier zusätzlicher Treppenanlagen, die das Erdgeschoss und 1.Obergeschoss der Praxis separat vom Haupttreppenhaus verbinden, notwendig.

Das 2. OG der Diamorphinpraxis und die im 3. und 4. OG untergebrachte Drogenberatungsstelle Release wird über das bestehende Haupttreppenhaus und den Personenaufzug erschlossen.

Barrierefreiheit

Für die barrierefreie Erschließung des Gebäudes ist eine Rampe zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen Gehweg Kriegsbergstraße und dem Erdgeschoss des Gebäudes geplant. Für die Erschließung der Geschosse wird der bestehende Aufzugsschacht vergrößert und mit einer neuen Aufzugskabine gemäß den Vorschriften zur Barrierefreiheit ausgestattet. In den Nutzungseinheiten sind jeweils barrierefreie Sanitäranlagen vorgesehen.

Energetische Sanierung

Die Sanierung der Gebäudehülle mit Wärmedämmverbundsystem der Fassaden, neuen Fenstern und einer Dachsanierung erfolgt gemäß dem städtischen Energieerlass mit einer 30%-igen Unterschreitung der Forderungen der EnEV 2009.

Brandmeldeanlage

Es ist eine Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Ausstattung mit Handmeldern in den Treppenträumen, optische Rauchmelder in Fluren in den abgehängten Decken und in den Deckenzwischenräumen, sowie in den Treppenträumen. Der Aufzug wird mit einer Brandfallsteuerung ausgestattet.

Außenanlage

Der im Norden des Gebäudes liegende Hofbereich dient der Diamorphinpraxis als Freibereich für die Patienten.

Der westliche Außenbereich zwischen den Gebäuden Kriegsbergstr. 40 und 42 erhält eine Abgrenzung zur Aufstellung der Müllbehälter, sowie als Fahrradabstellplatz.

