

Stuttgart, 18.07.2017

Verwaltungsgebäude Eberhardstraße 39 in Stuttgart-Mitte Sanierungsbedarf - Stand der Planung

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2018/2019

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	21.07.2017

Bericht

Ausgangslage

Das Gebäude B4 des Schwabenzentrums (Eberhardstraße 39) ist ca. 40 Jahre alt (Fertigstellung 1980). Das Gebäude ist aufgeteilt auf verschiedene Teileigentumseinheiten, wobei die Landeshauptstadt über einen Anteil von rd. 80 % (insbesondere die Büroflächen der Dienststellen des Amtes für öffentliche Ordnung und des Statistischen Amtes) verfügt. Die privaten Teileigentumseinheiten (gewerbliche Nutzungen wie Bars und Spielbetriebe) befinden sich im Erdgeschoss. In 2016 konnte die Landeshauptstadt davon eine Teileigentumseinheit direkt neben dem zentralen Eingangsbereich im Wege der Ausübung eines Vorkaufsrechts hinzuerwerben.

Seit Inbetriebnahme wurden keine größeren Sanierungen durchgeführt, es zeichnet sich aber zwischenzeitlich ab, dass nach einer derartigen Nutzungsdauer mit intensivem Publikumsverkehr eine grundlegende Sanierung notwendig ist.

Im Rahmen von Sanierungsgutachten in den Jahren 2013 und 2016 wurde die starke Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes festgestellt (Brandschutzmängel, Mängel in den Lüftungsanlagen, Wasser-/Abwassernetz und Warmwasserbereitung, bauzeitliche Elektroinstallation). Ferner entspricht das Gebäude weder den Anforderungen des Energieerlasses noch den aktuell gültigen Bestimmungen zum Brandschutz und zur Schadstoffverordnung. Ergänzend dazu gibt es Optimierungspotentiale bei ungenutzten und unwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesem Zusammenhang wird die erworbene Teileigentumseinheit neben dem zentralen Eingangsbereich in die Untersuchungen einbezogen, um die räumliche Situation des Bürgerbüros zu verbessern.

Um diese Mängel zu beheben, sind umfangreiche stockwerksübergreifende Eingriffe in das Gesamtgebäude notwendig. Daher ist eine Gesamtsanierung/Generalsanierung mit Auslagerung der städtischen Nutzungen unumgänglich. Ein Aufschieben ist nicht nur aus baulichen Gründen nicht möglich, sondern auch aufgrund der passgenauen zeitlichen Verfügbarkeit einer Interimsunterkunft. Ab 2019 steht das Dienstgebäude der Stadtkämmerei nach deren Umzug in den Neubau an der Eichstraße zur Verfügung. Eine vergleichbare Anmietung auf dem freien Markt für den begrenzten Zeitraum der Sanierungsdauer wäre nur schwierig zu realisieren, zumal insbesondere die publikumsintensiven Dienststellen des Amts für öffentliche Ordnung zwingend zentral gelegen sein müssen.

Die Notwendigkeit und die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 28. April 2017 im Rahmen eines mündlichen Berichts erläutert.

Stand der Planung

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

Für die Planungsbereiche Architektur, Brandschutz, Technische Gebäudeausrüstung, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro, sowie für die Projektsteuerung laufen diese Verfahren seit 19. Mai 2017 (Architektur) bzw. 8. Juni 2017 (Sonstige). Es ist geplant, die Leistungen bis Ende Oktober 2017 vergeben zu können.

Im Juli 2017 werden zudem die Ergebnisse aus den vorausgehenden Schadstoff- und Brandschutzuntersuchungen vorliegen.

Der Betrieb der im EG befindlichen Gewerbeeinheiten muss während der gesamten Bauzeit vollständig aufrecht erhalten werden.

Interimsunterbringung

Amt für öffentliche Ordnung

Für den Zeitraum der Umbauarbeiten ist vorgesehen, ca. 205 Mitarbeiter des Amts für öffentliche Ordnung für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren in einem Interimsquartier unterzubringen. Der Flächenbedarf beträgt ca. 5.100 m². Dafür wird ein Bürogebäude in zentraler Innenstadtlage benötigt, das mit möglichst geringem finanziellem Aufwand als Interimsquartier hergerichtet werden kann.

Durch den Umzug der Stadtkämmerei in den Neubau Rathausgarage Anfang 2019 werden im städtischen Gebäude Schmale Straße 9 – 13 rund 6.000 m² Bürofläche frei, die sich grundsätzlich als Interimsquartier eignen. Abgesehen davon, dass es außerordentlich schwierig würde, überhaupt ein Ausweichquartier in dieser Größe und Lage für diesen relativ kurzen Zeitraum zu finden, ist diese Lösungsvariante auch aus wirtschaftlicher Sicht die ideale Möglichkeit. Das Gebäude verfügt weitestgehend über eine Raumstruktur und –standard, welche den städtischen Vorgaben entspricht. Ein weiterer Vorteil besteht in der vorhandenen EDV- und Elektroinstallation, deren Installation an anderer Stelle ebenfalls hohe Kosten verursachen würde.

Trotz dieser günstigen Umstände ist es nicht zu vermeiden, dass in einem gewissen Umfang Anpassungen in der Raumstruktur und an der technischen Ausstattung vorgenommen werden müssen, um effektive Geschäftsabläufe beim Amt für öffentliche Ordnung zu gewährleisten. Außerdem sind nach jahrzehntelanger Nutzung der Räume durch die Stadtkämmerei Schönheitsreparaturen dringend notwendig.

Die Kosten für diese Maßnahmen werden einschließlich Hin- und Rückumzug auf rd. 500.000 € geschätzt.

Statistisches Amt

Im Zuge der Notariatsreform wird bis März 2018 auch das Nachlassgericht und Betreuungsgerecht (Notariat Stuttgart) das benachbarte Gebäude Eberhardstraße 35 – 37, Schwabenzentrum, B 3, 4. OG verlassen. Durch diesen Auszug werden ca. 1.600 m² Bürofläche frei. Diese Flächen können nach entsprechenden Umbau- und Renovierungsarbeiten als Ersatzquartier für das Statistische Amt genutzt werden. Der große Vorteil dieser Möglichkeit liegt darin, dass die Kosten für ein Interimsquartier sowie für einen Rückumzug für das Statistische Amt eingespart werden könnten, was einem Volumen von geschätzt 1 Mio. € entspricht. Dass das Statistische Amt auch künftig seinen Amtssitz im Schwabenzentrum behält, ist ein weiteres Argument für diese Lösung. Dadurch würde auch die Nutzung der Flächen im Foyer des Gebäudes Eberhardstraße 39, B 4 in Wahlzeiten durch das Statistische Amt weiterhin möglich.

Das Notariat Stuttgart ist Mitte 1996 in die Räumlichkeiten im 4. OG der Eberhardstraße 35 – 37 eingezogen. Nach über zwanzig Jahren Nutzungszeit sind die Gebrauchs- und Abnutzungsspuren unübersehbar. Insbesondere die Erneuerung des Bodenbelags und der Deckenpaneele, Schönheitsreparaturen in den Räumen, Erneuerung und Anpassung für EDV-Installationen an den aktuellen Stand der Technik, Erneuerung der Beleuchtung für EDV-gerechte Arbeitsplätze sind dabei die dringendsten Arbeiten. Die Kosten für diese Maßnahmen werden auf ca. 1,4 Mio. € geschätzt (incl. Umzug). An dieser Stelle ist anzumerken, dass die Renovierung und Anpassung der bisherigen Notariatsflächen vor einer Nachnutzung in jedem Fall erbracht werden muss.

Die durch das Statistische Amt im Gebäude Eberhardstraße 39, B 4, freigemachte Fläche wird nach dem Rückzug durch das Amt für öffentliche Ordnung nachbelegt, das dringenden Raumbedarf für weitere Stellen aufgrund zusätzlicher Aufgaben angemeldet hat. Außerdem soll die Rückkehr des Sachgebiets Flüchtlinge aus der Jägerstraße 14 geprüft werden, da dieses Anmietverhältnis 2020/2021 endet.

Zeitplan

Vorprojektbeschluss (Raumprogramm)	Herbst 2017
Projektbeschluss (Entwurf, Kostenberechnung)	10/2018
Bauantrag	10/2018
Baubeschluss	07/2019
Voraussichtlicher Baubeginn	07/2019
Bauzeit bis Inbetriebnahme	ca. 24 Monate

Voraussichtlicher Mittelbedarf

Für Planungsleistungen wurden im Doppelhaushalt 2016/2017 aus dem laufenden Bauunterhaltungsbudget bereits 0,8 Mio. € bereitgestellt.

Zum heutigen Stand wird die Generalsanierung nach einer groben Kostenschätzung mit Gesamtkosten in Höhe von 34,2 Mio. € gerechnet. Konkretere Angaben können erst im Vorprojektbeschluss erfolgen, wenn die Ergebnisse aus den Schadstoff- und Brandschutzuntersuchungen ausgewertet wurden. Hinzu kommen noch die Kosten für das Ersatzquartier des Statistischen Amtes in Höhe von ca. 1,4 Mio. € und die Kosten für die Interimsunterbringung des Amtes für öffentliche Ordnung in Höhe von ca. 0,5 Mio. €, welche zusammen mit dem Projekt angemeldet werden. Die Gesamtkosten belaufen sich somit auf rd. 36,1 Mio. €.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR
Interimsunterbringung	1.100	800				
Finanzbedarf	1.100	800				

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

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR

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

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)				Möglicher Baubeginn im Jahr:			2019
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			2021
	Summe TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen	34.200	4.200	10.000	15.000	5.000	0	0
Finanzbedarf	34.200	4.200	10.000	15.000	5.000	0	0

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

Kostengruppe	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten						
Abschreibungen				700	700	700
Kalkulatorische Verzinsung				788	788	788
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.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>