

Stuttgart, 30.10.2019

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Eberhardstraße 63 Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.11.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.11.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	04.12.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.12.2019

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Büro- und Geschäftsgebäudes Eberhardstraße 63 auf Grundlage der Planung des Büros Manuel Herz Architekten Basel (Anlage 1) vom 02.09.2019
der Baubeschreibung (Anlage 2) vom 14.08.2019
sowie dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag (Anlage 3) vom 10.10.2019
mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von **6.453.000 €**
wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Projekt bis einschließlich Leistungsphase 9 umzusetzen.
3. Die Mehrkosten in Höhe von 1.103.000 € sind im Doppelhaushalt 2020/2021 im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt- im Projekt 7.233122, AuszGr. 7871 - Hochbaumaßnahmen - finanziert.

Begründung

Ausgangslage

Der Neubau schließt die Baulücke zwischen Tagblattturm und dem Neubau Eberhardhöfe (ehemals Teppichgalerie) und vervollständigt eine historisch bedeutsame Häuserzeile in der Innenstadt Stuttgarts. Um dem Anspruch an die städtebauliche Situation gerecht zu werden wurde eine architektonisch herausragende Bebauung als adäquater Nachbar für den Tagblattturm entwickelt.

Das Architekturbüro Manuel Herz Architekten ging 2015 als Sieger aus dem Gutachterverfahren GRDRs 611/2015 hervor und wurde für die Planung beauftragt. Der Vorprojektbeschluss GRDRs 389/2016 erfolgte am 22.06.2016, Beschlussfassung für den Projektbeschluss GRDRs 533/2017 war am 24.11.2017.

Baurecht/ Planungsrecht

Die Baugenehmigung wurde am 01.10.2019 erteilt.

Raumprogramm/ Flächen

Ebene	Nutzung	Fremdvermietung	Nutzungsfläche NUF nach DIN 277
UG	Haustechnik/ Mieterkeller	teilw. fremdvermietet	104 m ²
EG	Ladengeschäft	fremdvermietet	192,8 m ²
1. OG	Multifunktionsraum	JES-Theater	122,4 m ²
2.OG	Büro	fremdvermietet	120,4 m ²
3.OG	Büro	fremdvermietet	120,4 m ²
4.OG	Büro	fremdvermietet	120,4 m ²
5.OG	Wohnung	fremdvermietet	96,3 m ²
6.OG			47 m ²
Gesamt			923,7 m²

Denkmalschutzaufgaben

Gemäß §15 (3) Denkmalschutzgesetz kommt dem Tagblattturm als eingetragenen Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung Umgebungsschutz zu. Dies bedeutet, dass insbesondere die Wirkungszusammenhänge zwischen dem Turm und seiner denkmalrechtlich relevanten Umgebung beachtet werden müssen. Aus diesem Grund wurde der Entwurf von Büro Herz Architekten intensiv mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30 % und die der EnEV 2016 um mindestens 20 % bezogen auf das Gesamtgebäude. (Anlagen 4.1 und 4.2)

Der Neubau wird mit einem guten baulichen Wärmeschutz versehen. In Bezug auf die thermische Gebäudehülle werden die Vorgaben der EnEV 2014 für den Bereich Nichtwohngebäude um mindestens 20 % unterschritten, für den Bereich Wohngebäude beträgt die Unterschreitung ca. 12%. Dies hängt mit der Lage des Gebäudes, der Lage der Wohnung (nur Dachfläche) sowie mit den Vorgaben aus dem Brandschutz zusammen.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit Fernwärme ($f_p = 0,55$) versorgt. Die Wärmeübergabe im Gebäude erfolgt hauptsächlich über eine Fußbodenheizung, bereichsweise sind auch Heizkörper vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer.

Für Teilbereiche des Gebäudes (Untergeschoss, Ladengeschäft im Erdgeschoss, Wohnung), bei denen eine Fensterlüftung nicht ausreichend ist, sind mehrere Belüftungsanlagen mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmezahl ≥ 75) vorgesehen. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Kostensituation

Die innerstädtische Lage im Bereich des denkmalgeschützten Tagblattturmes und die damit verbundene äußerst schwierige Baustelleneinrichtung und Logistik sind die Gründe für die Höhe der Baukosten.

Gegenüber den mit Projektbeschluss GRDs 533/2017 genehmigten Kosten in Höhe von 5.350.000 € brutto ergeben sich Gesamtkosten (Anlage 3) in Höhe von 6.453.000 € und Mehrkosten von 1.103.000 €.

Die Submissionsergebnisse in Höhe von 64 % der Gewerke liegen mit dem Baubeschluss vor. Die erste Rohbau-Ausschreibung musste aufgehoben werden, da die Angebotspreise weit über dem Budget lagen. Die zweite Ausschreibung mit einem vereinfachten und überarbeiteten Leistungsverzeichnis ergab ebenfalls keine niedrigeren Preise. Es ist daher davon auszugehen, dass bei der derzeitigen Marktlage kein besseres Ergebnis zu erzielen ist.

Die Mehrkosten in Höhe von 1.103.000 € begründen sich wie folgt:

- | | |
|---|-----------|
| - Mehrkosten durch Submissionsergebnis Rohbau | 530.000 € |
| - Ablöse der notwendigen Stellplätze an das Tiefbauamt | 77.000 € |
| - Mehrkosten durch geänderte Nutzeranforderungen.
Komplettausbau statt veredelter Rohbau | 270.000 € |
| - Baupreissteigerung seit Kostenberechnung | 226.000 € |

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten von 5.350.000 € sind bereits im Haushalt 2018/ 2019 finanziert.

Die Gesamtkosten des Neubaus belaufen sich auf 6.453.000 €.

Der Differenzbetrag von 1.103.000 € wird im Doppelhaushalt 2020/ 2021 finanziert.

Termine

Unter der Voraussetzung einer Beschlussfassung im Dezember 2019 können im Januar 2020 die Bauarbeiten beginnen.

Baubeschluss	Dezember 2019
Baubeginn	Januar 2020
Fertigstellung	Ende 2021

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mit gezeichnet

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Pläne

Anlage 3 Baubeschreibung

Anlage 4 Kostenblatt

Anlage 5 Energetisches Datenblatt 5.1 und 5.2

<Anlagen>