

Stuttgart, 01.06.2023

Vorprojektbeschluss Sanierung Siedlungshäuser

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	20.06.2023
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	26.06.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	27.06.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.07.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2023

Beschlussantrag

1. Der Sanierung der Siedlungshäuser Beim Höhenfreibad 17, 19, 21 und 23 im Bereich Höhenpark Killesberg gemäß der Machbarkeitsstudie der Architekturplaner Dimension 5 aus Stuttgart (s. Anlage 1) vom 11. März 2021 und durch die vom Hochbauamt geprüfte und fortgeschriebene grobe Kostenschätzung (s. Anlage 2) vom 17.03.2023 mit einem Kostenstand von 03/2023 in Höhe von brutto 3.345.000 EUR, zuzügl. Prognose für Baupreisentwicklung 622.839 EUR, daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto 3.967.839 EUR, wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Abwicklung eines VgV-Verfahrens, die anschließende Vergabe der Planungsaufträge sowie die Weiterplanung der Maßnahme bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) durchzuführen.
3. Die Planungsleistungen bis einschließlich Leistungsphase 3 in Höhe von 50.000 EUR werden im Teilhaushalt 670 – Garten-, Friedhofs- und Forstamt wie folgt gedeckt:
Amtsbereich 6709010 – Verwaltung
Kontengruppe 42110 – Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen
2023 50.000 EUR

Begründung

Ausgangslage

Die Siedlungshäuser wurden in Holzbauweise errichtet und stehen in der Sachgesamtheit Höhenpark Killesberg unter Denkmalschutz. Ursprünglich waren die Gebäude als Musterhäuser unbewohnt, wurden jedoch nach 1945 auf Grund des hohen Bedarfs an Wohnraum als Wohngebäude genutzt. In den letzten Jahrzehnten wurden sie als Dienst- und Werksmietwohnungen von Mitarbeiter*innen des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes bewohnt. Nach dem Auszug der Bewohner*innen steht ein Gebäude seit 2008 und ein weiteres seit 2018 leer.

Sie weisen einen erheblichen und deutlich erkennbaren Sanierungsrückstand auf, so dass sie derzeit nicht genutzt werden können. Von den beiden weiteren bewohnten Gebäuden wurde eines in den 1980er Jahren, das andere im Jahr 1993 renoviert. Sie sind jedoch zwischenzeitlich ebenfalls dringend sanierungsbedürftig.

Trotz der erfolgten Verdichtung in den vorhandenen Bürogebäuden insbesondere im Bereich Höhenpark Killesberg und der Einrichtung von Arbeitsplätzen im umgestalteten Gebäude Friedhofstraße 48 müssen zusätzliche Büroflächen angemietet werden, um alle Mitarbeiter*innen unterzubringen. Mittelfristig ist deshalb vorgesehen, Arbeitsplätze in einem der Siedlungshäuser (Beim Höhenfreibad 21) zu schaffen.

Auf dem Betriebsgelände des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes stehen hierfür ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Umzusetzende Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen:

Die vier Siedlungshäuser Beim Höhenfreibad 17, 19, 21 und 23 im Bereich Höhenpark Killesberg sollen künftig wieder aktiv genutzt werden. Aus diesem Grund bedarf es einer Sanierung hinsichtlich der Wärmedämmung, eine technische Erneuerung (Wasser, Abwasser, Wärmeversorgung, Telefon/ Internet) sowie der Instandsetzung und Wiederherstellung der aus denkmalschutzpflegerischer Sicht wichtigen Gesichtspunkte. Diese werden im Zuge der Planung gemeinsam mit dem Amt für Denkmalpflege für die vier Häuser festgelegt.

Die Gesamtmaßnahme der Sanierung des Gebäudeensembles ist in einzelne Bauabschnitte für jedes der vier Siedlungshäuser unterteilt.

Haus Nr. 17 (3. Bauabschnitt):

Das Haus Nr. 17 ist derzeit bewohnt. In den 90er Jahren wurden minimale Änderungen am Gebäude beantragt (z.B. Erneuerung des Kamins), ebenfalls wurde die Dämmung erneuert.

Empfohlen werden die Instandsetzung der Holzfassade und damit einhergehend die Erhöhung der Dämmstärke zwischen und vor der Holzständerkonstruktion für die Verbesserung der Wärmedämmung. Das Dach soll in diesem Zuge auch energetisch saniert und mit den alten Biberschwanzziegeln wieder eingedeckt werden. Zudem sollen die Fenster und Außentüren in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege schalltechnisch und wärmedämmtechnisch optimiert werden.

Je nach genauem Zustand der vermutlich vorhandenen Holzpfahlgründung müssen ggf. einzelne Pfähle ausgetauscht, erneuert oder Substruktionen hergestellt werden. Die tatsächliche Situation ist aktuell nicht einsehbar. An der Holzbalkendecke sollen schalldämmende Maßnahmen durchgeführt werden. Der ursprüngliche Dielenboden soll aufgearbeitet oder erneuert werden.

Die Elektro- sowie Heizungs- und Sanitärinstallation soll auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Haus Nr. 19 (4. Bauabschnitt):

Das Haus Nr. 19 war bis 2008 bewohnt und steht seitdem leer. Dieses Haus ist weitgehend im Originalzustand.

Es soll deshalb insbesondere im Hinblick auf den Denkmalschutz saniert und soweit wie möglich wieder im ursprünglichen Zustand hergestellt werden. Als eine Art Mustergebäude der damaligen Zeit soll es für die Öffentlichkeit nach der Sanierung zugänglich sein.

Für die Herstellung des Originalzustandes sollen die Faserzementschindeln der vorhandenen Fassade zurückgebaut, die ursprüngliche Fassade freigelegt und je nach Zustand überarbeitet bzw. erneuert werden. Auch hier soll eine Wärmedämmung vorgenommen werden. Das Dach soll in seiner ursprünglichen Beschaffenheit auch von innen sichtbar bleiben. Bis zur obersten Geschossdecke soll im Zuge des teilweisen Austausches der Biberschwanzziegel deshalb eine Zwischensparrendämmung einbaut werden. Diese wird auf der obersten Geschossdecke weitergeführt. Für den Austausch der zu erneuernden Ziegel wird das Dach großflächig abgedeckt. Die Fenster und Türen sollen unter denkmalpflegerischem Gesichtspunkt restauriert bzw. teilerneuert werden.

Die Holzverkleidung an den Innenwänden, vor allem im Obergeschoss soll wieder freigelegt und aufgearbeitet/ teilerneuert werden. Die aktuell von unten verkleideten Geschossdecken werden in den ursprünglichen Zustand zurückgebaut und die sichtbaren Holzdielen im OG freigelegt und aufgearbeitet. Sämtliche Bodenbeläge im Originalzustand sollen aufgearbeitet und ggf. ergänzt werden. Nicht bauzeitliche Beläge (z.B. Bad und Küche) werden durch bauzeitliche ersetzt.

Geheizt wurde das Gebäude über zwei Kachelöfen. Für die Nutzung als Ausstellungsbauwerk ist dies nicht mehr möglich. Nach Rücksprache mit dem Denkmalamt ist eine Heizung über Heizkörper unter den Fenstern nicht möglich. Alternativ könnte die Heizung z.B. als Gasheizung in den vorhandenen Kachelofen integriert werden oder als eindeutig additiv lesbares Element wie z.B. eine Klimaanlage ausgeführt werden.

Die Elektro- sowie Heizungs- und Sanitärinstallation soll auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Haus Nr. 21 (1. Bauabschnitt):

Das 1939 zur Reichsgartenschau erbaute Siedlungshaus mit der heutigen Nr. 21 ist durch einen Brand zerstört und 1950 wieder aufgebaut worden. Es steht seit 2018 leer und war vorher lange bewohnt. Künftig soll es als Bürogebäude für das Garten-, Friedhofs- und Forstamt genutzt werden. Hier soll im EG in Absprache mit dem Landesdenkmalamt ein barrierefreier Arbeits- und Sanitärbereich entstehen.

Die Fassade soll energetisch ertüchtigt werden. Das Dach wird gedämmt und wieder mit den Bestandsziegeln (Biberschwanz) eingedeckt bzw. im Bedarfsfall ergänzt. Für einen erhöhten Schallschutz und bessere Wärmedämmung werden die Fenster und Außentüren unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erneuert.

Je nach Beschaffenheit der Gründung des nicht unterkellerten Bereichs muss eine entsprechende Aufrüstung erfolgen. Die tatsächliche Situation ist aktuell nicht einsehbar.

An der Holzbalkendecke über EG sollen schalldämmenden Maßnahmen durchgeführt und nach Möglichkeit der ursprüngliche Dielenboden aufgearbeitet/ erneuert werden.

Die Elektro- sowie Heizungs- und Sanitärinstallation soll auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Haus Nr. 23 (2. Bauabschnitt):

Das Haus Nr. 23 ist derzeit bewohnt und soll auch nach der Sanierung wieder als Wohnhaus genutzt werden. Aus diesem Grund bedarf es einer Sanierung hinsichtlich der Wärmedämmung, sowie der Fenster, um die Lärmbelastung aus dem Park zu reduzieren. Die Faserzementplatten werden von der Fassade entfernt und eine Fassadendämmung durchgeführt.

Auch muss der Zustand der Treppe ins Dachgeschoss überprüft werden, da sich diese nach Aussage der Bewohnerin langsam neigt.

Die Elektro- sowie Heizung- und Sanitärinstallation soll auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden.

Allgemeines:

Energetische Auswirkungen, Wärmeversorgung Schadstoffbelastung

Bei den Gebäuden sollen folgende energierelevanten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Durch das Einbringen einer Zwischenbalkendämmung in den bisher praktisch ungedämmten Außenwänden bei Haus 17, 19 und 23 und den Giebelwänden des Obergeschosses von Gebäude 21 wird deren Dämmwert deutlich verbessert.
- Die vorgesehene Zwischensparrendämmung der Dächer wird ebenfalls zu einer deutlichen Verbesserung der energetischen Eigenschaften führen. Das Maß der einsetzbaren Dämmstärken muss mit den Vorgaben des Denkmalschutzes abgestimmt werden.
- Durch Austausch bzw. Überarbeitung der Fenster nach Vorgaben des Denkmalschutzes kann eine deutliche Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes erreicht werden
- Die Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sollen auf den heutigen Stand der Technik gebracht werden.

Statt der ursprünglich angedachten Gasheizungen ist ein Anschluss an das projektierte klimaneutrale Nahwärmenetz für den Betriebsbereich Maybachstraße vorgesehen.

Auch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern könnten in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt in Betracht gezogen werden.

Ein Schadstoff-Gutachten für zwei Häuser liegt vor. Eine Belastung wurde z.B. im Dämmmaterial festgestellt und deshalb auch in den anderen beiden Häusern vermutet. Weitere Untersuchungen sind deshalb notwendig.

Naturschutz

Artenschutzrechtliche Belange von gebäudebewohnenden Arten (Vögel, Fledermäuse) können durch die Sanierungsmaßnahmen der Gebäude betroffen sein. Diese Belange (Erfassung nach fachlichen Standards durch ein tierökologisches Fachbüro, Maßnahmenkonzept) sind frühzeitig in den Planungen mit aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Sinnhaftigkeit:

Als eines der freiräumlichen Wahrzeichen Stuttgarts steht der Höhenpark Killesberg mit den darin befindlichen Gebäuden als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Daher besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt des Kulturgutes. Die Gebäude sind also denkmalschutzrechtlich unbedingt zu erhalten. Die Sanierung ist hinsichtlich des bereits begonnenen Zerfalls dringend erforderlich. Durch die derzeitige Baupreisentwicklung wird ein Aufschub der Maßnahme erhebliche Mehrkosten mit sich bringen.

Die Gebäude sind laut Bebauungsplan ausschließlich für die betriebliche Nutzung durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt vorgesehen. Um die anfallenden Aufgaben bewältigen zu können, wurden und werden Stellen beim Garten-, Friedhofs- und Forstamt geschaffen. Im derzeitigen Gebäudebestand ist eine Verdichtung jedoch nicht mehr darstellbar. 2021 mussten bereits Büroflächen extern angemietet werden. Durch die Sanierung bietet sich die Möglichkeit, unbedingt notwendige Arbeitsplätze in amtseigenen Gebäuden zu schaffen und dadurch ständig steigende Mietkosten einzusparen.

Fördermöglichkeiten:

Denkmalschutz:

Nach VwV-Denkmalförderung des Landes sind Sanierungsmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden förderfähig. Hierbei werden die zusätzlichen Kosten für den Denkmalschutz gefördert. Dafür ist eine genaue Aufstellung der Kosten je Gewerk durch den ausführenden Architekten dem Landesdenkmalamt vorzulegen.

Energie

Das Förderprogramm „Klimaschutz Plus“ des Landes fördert Sanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von der zu erwartenden CO₂-Einsparung. Gefördert werden 50 EUR pro rechnerisch eingesparter Tonne CO₂. Dies ergibt nach BMWi Rechner eine überschlägige Förderhöhe von 20.000 EUR - 30.000 EUR. Die Fördermittel werden vom Amt für Umweltschutz berechnet und beantragt.

Terminschiene:

Aufgrund der Höhe der Bausumme muss die Architektenleistung vom Hochbauamt über das VGV-Verfahren ausgeschrieben werden. Dieses Verfahren ist sehr zeitintensiv, so dass voraussichtlich erst Ende 2023 mit der Beauftragung eines Architekturbüros gerechnet werden kann. Die sich daran anschließende Terminalschiene gestaltet sich wie folgt:

2024 Genehmigungsplanung durch Planer (6 Monate)
2024 Ausführungsplanung parallel zur Erteilung Baugenehmigung (6 Monate)
2025 Ausführung Haus 21
2026 Ausführung Haus 23
2027 Ausführung Haus 17
2028 Ausführung Haus 19

Finanzielle Auswirkungen

Bei der Sanierung der Siedlungshäuser Beim Höhenfreibad 17, 19, 21 und 23 im Bereich Höhenpark Killesberg belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung auf 3.967.839 EUR brutto (Anlage 2).

Die Finanzierung der Planungsleistungen im Haushaltsjahr 2023 in Höhe von 50.000 EUR brutto erfolgt im Teilhaushalt 670 Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Amtsbereich 6709010 Verwaltung, Kontengruppe 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen. Der Mittelbedarf wird im Rahmen der Verwaltungszuständigkeit überplanmäßig aus der Pauschale für klimaneutrale Sanierung im THH 230 Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen, bereitgestellt

Die weiteren Planungs- und Umsetzungsmittel sowie die zukünftig prognostizierten Bau-
preiserhöhungen und Bauherrenrisiken werden in der Projektbeschlussvorlage dargestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. WFB

Ref. SWU

Ref. AKR

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Machbarkeitsstudie Architekturplaner
2. Kostenermittlung Hochbauamt 17.03.2023

<Anlagen>