

Stuttgart, 20.04.2021

Sanierung TREFFPUNKT Rotebühlplatz Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	23.04.2021
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	26.04.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2021
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	05.05.2021
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	07.05.2021

Beschlussantrag

1. Für das städtische Gebäude Rotebühlplatz 28 (TREFFPUNKT Rotebühlplatz) wird der planerischen und baulichen Umsetzung der Maßnahmen Sanierung Lehrküche, Einbau elektronische Schließanlage, Flachdachsanierung, Sanierung außenliegender Sonnenschutz in Höhe von 4.000.000 EUR zugestimmt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vergabeverfahren für die hierfür erforderlichen Leistungen durchzuführen.

Auf einen Projektbeschluss wird verzichtet.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist im laufenden Doppelhaushalt 2020/2021 im Teilhaushalt 230, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Kontengr. 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen finanziert.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die mittelfristig umzusetzenden Maßnahmen eine grundlegende genehmigungsrechtliche Neukonzeption des Treffpunkts unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften bis zum Abschluss der Leistungsphase 4 zu entwickeln und die Vergabeverfahren für die hierfür erforderlichen Planungsleistungen (Architekt, Planung technische Gebäudeausrüstung) bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI in Höhe von 1.700.000 Mio. EUR durchzuführen.

Für die Neustrukturierung sind Aufwendungen in Höhe von 1.700.000 EUR im Doppelhaushalt 2020/2021 im Teilhaushalt 230, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Kontengr. 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen finanziert.

Begründung

Ausgangslage

Der TREFFPUNKT Rotebühlplatz (im folgenden „Treffpunkt“ bezeichnet) ist im Jahre 1992 fertig gestellt und eingeweiht worden. Nach 27 Jahren mit intensiver öffentlicher Nutzung besteht mehrfacher Handlungsbedarf (siehe GRDRs 1042/2019).

Dies beginnt zunächst mit dem baulichen Zustand des Gebäudes nach 27 Jahren intensiver Nutzung und dem damit kurzfristig erforderlichen Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf.

Des Weiteren genügt die seinerzeit sehr offen konzipierte bauliche Struktur mit einer offenen Erschließungshalle im Zusammenspiel mit den heutigen betrieblichen Anforderungen (offenes Haus, Aktivitäten in der Halle, hohe Besucherfrequenz) nicht mehr den aktuellen Bauvorschriften. Es bedarf einer grundlegenden genehmigungsrechtlichen Neukonzeption unter Berücksichtigung der aktuellen Bauvorschriften (u. A. Novellierte Versammlungsstättenverordnung).

Die Volkshochschule Stuttgart (im Folgenden vhs genannt) hat zudem einen wachsenden Raumbedarf am Innenstadtstandort. Auf dem Areal des Gebäudekomplexes besteht keine Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung. Vor diesem Hintergrund wird der Lösungsansatz verfolgt, zusätzliche vhs-Räume durch eine Auslagerung von Flächen, die heute im Treffpunkt von den gewerblichen Schulen Max-Eyth-Schule und Robert-Mayer-Schule belegt werden, zu gewinnen. Hierfür wird zu gegebener Zeit ein gesonderter Vorprojektbeschluss vorbereitet.

Voraussetzung für diesen Lösungsansatz ist jedoch die Errichtung eines schulischen Erweiterungsbaus auf dem Gelände der unmittelbar nordwestlich benachbarten Max-Eyth-Schule. Hierzu müssen zunächst die genauen künftigen Flächenbedarfe der beiden Schulen ermittelt werden. Derzeit werden hierzu in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, den beiden Schulen und dem Schulverwaltungsamt Raumprogramme erstellt. Ob, in welchem Umfang und welche Räume schulorganisatorisch sinnvoll in einen schulischen Erweiterungsbau verlegt werden können, kann erst im Anschluss an die Fertigstellung der Raumprogramme geprüft werden.

Im Gebäudekomplex des Treffpunkts sind heute viele unterschiedliche Nutzer untergebracht. Neben der vhs (Anteil 44 %) belegen weitere Einrichtungen Räume im Gebäude: Die Stuttgarter Musikschule (17 %), das Begegnungszentrum „Treffpunkt 50

plus“ (5 %) sowie die Gastronomie des „Rudolfs“ (4 %). Diese Institutionen profitieren von der gemeinsamen großen Erschließungshalle. Im nordwestlichen Teil des Gebäudes (Fritz-Elsas-Straße aufwärts) schließen sich die Flächen der zwei gewerblichen Schulen, Max-Eyth-Schule und Robert-Mayer-Schule an (zusammen 30 %), über deren teilweise Auslagerung Erweiterungsflächen für die vhs gewonnen werden können.

In nächster Zeit anstehende Maßnahmen

Für den weiteren Betrieb und Erhalt des Gebäudes stehen nun größere Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an, die im aktuellen Doppelhaushalt 2020/2021 in Angriff genommen und teilweise baulich umgesetzt werden sollen.

1. Sanierung der Lehrküche und Einbau einer elektronischen Schließanlage

Für die notwendige Sanierung der Lehrküche und den Einbau einer elektronischen Schließanlage wurden entsprechende Fachplaner beauftragt.

Die mit der Volkshochschule abgestimmte Sanierung der Lehrküche wird von Anfang August 2021 bis Ende September 2021 umgesetzt.

Die für den Einbau der neuen elektronischen Schließanlage notwendigen Planungsgespräche starten im April 2021. Nach erfolgter Nutzerspezifikation können die Termine konkretisiert werden. Der Einbau soll bis Ende 2021 erfolgen.

2. Flachdachsanieierung und Sanierung außenliegender Sonnenschutz

Die Dachfläche des Gebäudes Treffpunkt Rotebühlplatz beträgt insgesamt 4.700 m² und besteht aus 31 Einzeldachflächen. In der Vergangenheit kam es immer wieder zu Wassereintrüben, sodass regelmäßig Reparaturarbeiten an den Flachdächern ausgeführt werden mussten.

Der komplette elektrische Sonnenschutz ist abgängig und teilweise irreparabel defekt bzw. sind keine Ersatzteile mehr verfügbar. Die Markisen müssen getauscht und die elektrische Steuerung erneuert werden. Der Sonnenschutz ist bereichsweise stillgelegt.

Für die Flachdachsanieierung und Sanierung Sonnenschutz wurde ein Sanierungsgutachten beauftragt, das zu dem Ergebnis kommt, dass alle 31 Flachdachflächen saniert werden müssen, ebenso der komplette Sonnenschutz. Zudem soll das Flachdach großflächig begrünt und ebenfalls großflächig mit PV-Modulen belegt werden.

Das Vergabeverfahren hinsichtlich der Planungsleistungen wird aktuell durchgeführt (VGV-Verfahren). Die Planerbeauftragung soll bis Ende Juli 2021 erfolgen. Planungen und Vorbereitungen zu den notwendigen Ausschreibungen für die Sanierungsarbeiten sind bis zum Frühjahr 2022 vorgesehen, sodass die Umsetzung ab dem Sommer 2022 bis Sommer 2023 erfolgen kann.

Sollten weitere finanzielle Mittel hinsichtlich der Flachdachsanieierung notwendig sein, müssen diese gegebenenfalls für den Haushalt 2024/2025 angemeldet werden.

Eine Aussage zum konkreten Mittelbedarf kann erst nach Abschluss der Planungsleistungen erfolgen. Nachdem die Flachdachsanierung gut in Teilabschnitten bewältigt werden kann, ist es nicht nachteilig, je nach Mittelverfügbarkeit Teilabschnitte in 2024/2025 zu verlagern.

3. Sonstiger Mehrbedarf

Für den Ausbau der digitalen Infrastruktur durch externen IT-Support entsteht der vhs ab 2020 ein laufender Mehrbedarf von 70.000 EUR.

Eine Neuverkabelung im TREFFPUNKT ergibt nach Angaben der vhs einen einmaligen Mehrbedarf in Höhe von 45.000 EUR.

Für notwendige technische Erneuerungen, sowie der Ersatzbeschaffung für beschädigtes Mobiliar im TREFFPUNKT ergibt sich ein Mehrbedarf in Höhe von insgesamt 680.000 EUR.

Der Mehrbedarf für den Ausbau der digitalen Infrastruktur, für Neuverkabelungen sowie für Ersatzbeschaffung von Mobiliar muss aus den vorhandenen Rücklagen der vhs finanziert werden (siehe GR Drs. 1042/2019, Ziffer 3 auf Seite 4 und 5)

Mittelfristig umzusetzende Maßnahmen

Mittelfristig sind umfassende weiterreichende Maßnahmen notwendig. Es bedarf einer grundlegenden Neustrukturierung des Gebäudekomplexes. Viele strukturelle Anpassungen des Gebäudes werden notwendig, da der Treffpunkt genehmigungsrechtlich neu konzipiert werden muss. Ursache hierfür sind zwei Entwicklungen. Einerseits hat sich der Treffpunkt zunehmend als ein offenes Haus mit einer Vielzahl von öffentlichen Aktivitäten entwickelt, wodurch die Anforderungen an die große Erschließungshalle des Hauses deutlich gestiegen sind. Auf der anderen Seite haben sich die Anforderungen an Veranstaltungsstätten seit der Inbetriebnahme im Jahr 1992 deutlich verschärft. Für einen zukunftsfähigen Betrieb muss das heutige Nutzungsprofil des Treffpunkts mit den Anforderungen der im Jahr 2004 novellierten Versammlungsstättenverordnung abgeglichen werden.

Zur Ermittlung des mittelfristigen baulichen Handlungsbedarfs dieser Neukonzeption ist eine detaillierte Planung bis hin zur baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit notwendig. Insbesondere müssen die Flucht- und Rettungswege einschließlich aller sicherheitsrelevanten Einrichtungen und eine zukunftsfähige Erneuerung und der Haustechnik betrachtet werden. Eine besondere Bedeutung kommt der engen Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde und mit dem vorbeugenden Brandschutz zu. Die Herausforderung besteht in der Auflösung eines Zielkonflikts. Auf der einen Seite steht die offene Architektur der großen Erschließungshalle, die programmatisch die Idee eines für die Bürgerinnen und Bürger offen Hauses verkörpert. Andererseits muss erhöhten baurechtlichen Anforderungen entsprochen werden, damit in Zukunft die von der Volkshochschule gewünschte Vielfalt an öffentlichen Aktivitäten, Ausstellungen und Veranstaltungen auf einer sicheren Genehmigungsbasis gelebt werden kann.

Zudem muss berücksichtigt werden, dass zusätzliche Raumangebote für die vhs durch die Auslagerung von Flächen der gewerblichen Schulen geschaffen werden sollen. Dieser Umstand ist bei sämtlichen Planungen hinsichtlich der Neustrukturierung zu berücksichtigen.

Ziel ist die Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Neukonzeption des Gebäudes, auf deren Basis die Vergabeverfahren für die weiterhin erforderlichen Planungsleistungen (Architekt, Planung technische Gebäudeausrüstung) erfolgen können.

Die Beauftragung des Brandschutzgutachters erfolgt bis Juni 2021. Die grundlegende genehmigungsfähige Neukonzeption soll in enger Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden bis Ende 2022 erfolgt sein, sodass auf dieser Basis die weiteren Fachplanungsleistungen erfolgen können. Über die weitere Fortsetzung des Projekts sowie den notwendigen Mittelbedarf werden die Gremien in einem Zwischenbericht informiert. Der Mittelbedarf für die Umsetzung der Maßnahmen wird für den DHH 2024/2025 angemeldet.

Terminschiene:

In nächster Zeit anstehenden Maßnahmen

1a. Lehrküche

Ausführung Anfang August bis Ende September 2021

1b. Elektronische Schließanlage

Ausführung bis Ende 2021

2. Flachdachsanieierung, außenliegender Sonnenschutz

Ausführung Sommer 2022 bis Sommer 2023

(Fertigstellung Dachsanierung in Abhängigkeit vorhandener Mittel)

3. Sonstiger Mehrbedarf

Die Ausführung obliegt der vhs.

Mittelfristig umzusetzenden Maßnahmen

Planung genehmigungsrechtliche Neustrukturierung einschließlich der Ermittlung der Sanierungsbedarfe des Gebäudekomplexes

Vergabe Planungsleistungen Neustrukturierung im Juni 2021

Planungsphase Neustrukturierung Juni 2021 bis Ende 2022

Planungsphase Architekt, Fachplaner Anfang 2022 bis Ende 2023

Einreichung Antrag auf Baugenehmigung Ende 2023 (auf Basis des Zwischenberichts)

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2020/2021 wurden im Teilhaushalt 230, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung, Kontengr. 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen folgende Mittel bereitgestellt:

Für die in nächster Zeit anstehenden und nicht aufschiebbaren baulichen Maßnahmen wurden Mittel in Höhe von 3.000.000 EUR (davon im Jahr 2020 700.000 EUR und 2021 2.300.000 EUR) bereitgestellt. Zusätzlich werden 1.000.000 EUR aus laufenden Bauunterhaltungsmitteln des Liegenschaftsamts finanziert.

Für die mittelfristig anstehende Neustrukturierung und die genehmigungsrechtliche Aktualisierung sind Planungsmittel in Höhe von 1.700.000 EUR (davon im Jahr 2020 700.000 EUR und 2021 1.000.000 EUR) zur Verfügung gestellt. Der investive Aufwand für die bauliche Umsetzung wird zum Haushalt 2024/2025 angemeldet.

Die Restmittel werden als Ermächtigungsübertragung 2020 angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referat AKR und JB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

--

<Anlagen>