

Stuttgart, 13.07.2020

**Sanierung und Erneuerung der Umkleiden und Sanitäreanlagen  
im Bau 2 auf dem Grundstück der AWS / Heinrich-Baumann-Str. 4  
in 70190 Stuttgart  
Projektnummer: 00270005  
- Baubeschluss -**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Betriebsausschuss Abfallwirtschaft	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	21.07.2020 22.07.2020

**Beschlussantrag**

1. Den baulichen Maßnahmen für die Sanierung und Erneuerung der Umkleiden und Sanitäreanlagen im Bau 2 in der Heinrich-Baumann-Str.4 nach den Plänen des Architekturbüros

ASS PLANUNGS GmbH vom 21.06.2019  
Ostendstr.110, 70188 Stuttgart

und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 27.03.2020

mit Gesamtkosten von 980.000 €

wird zugestimmt.

Die Kosten für die Sanierung und Erneuerung der Umkleiden und Sanitäreanlagen in Höhe von 980.000 € sind im Erfolgsplan des Wirtschaftsplans 2020/21 des AWS enthalten. Die Abrechnung erfolgt auf der Kostenstelle 111312.

## Kurzfassung der Begründung

Der Sanitär- und Umkleidebereich für die Beschäftigten in der Zentrale des AWS in der Heinrich-Baumann-Straße 4 befindet sich im 2. Obergeschoss des Werkstattgebäudes Bau 2. Das Gebäude ist im Jahr 1931 errichtet und im Jahr 1983 umgebaut worden.

Seit der Errichtung des Gebäudes sind die Anzahl der sanitären Einrichtungen gleichgeblieben, obwohl die Anzahl der Beschäftigten ständig gestiegen ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt, insbesondere durch das Projekt „Sauberes Stuttgart“ reichen die sanitären Einrichtungen nicht mehr aus. Im heutigen Bestand sind 13 Duschen und 48 Waschgelegenheiten. Entsprechend den Vorschriften der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) A 4.1 sind für die vorgesehenen 185 Beschäftigten, die den Raum nutzen sollen, nach Kategorie C (stark schmutzende Tätigkeit) und unter Berücksichtigung eines hohen Gleichzeitigkeitsfaktors (keine Gleitzeit, sondern feste Arbeitszeiten) 29 Waschplätze und 29 Duschen erforderlich.

Eine Auslagerung des Sanitärtraktes bzw. die Schaffung weiterer Sanitärräume auf dem Areal der Heinrich-Baumann-Straße scheidet aus Platzgründen aus. Die Aufgabe bestand nun darin, den bestehenden Sanitärraum so umzugestalten, dass die erforderlichen Dusch- und Waschplätze geschaffen werden können.

Dies hat zu der Überlegung geführt, die bestehenden Nasszellen innerhalb des Umkleideraumes zu belassen, diese aber komplett neu zu gestalten. Es werden sowohl offene Duschen (analog einem Schwimmbad) sowie Duschkabinen eingebaut.

Eine besondere Schwierigkeit stellt die Lüftung des Raumes dar. Zum einen gibt es nahezu keinen Platz für das Lüftungsgerät, zum anderen ist der vorhandene Lüftungskanal asbestbelastet.

Die Schaffung einer Interimslösung in Containerbauweise auf dem Areal der Heinrich-Baumann-Straße ließe sich in der erforderlichen Größe nur mit größten Anstrengungen und unvermeidbarem Kostenaufwand verwirklichen. Es wurde daher die Umsetzung der Maßnahme im laufenden Betrieb in drei Bauabschnitten mit positiven Ergebnis geprüft. Die Bauzeit verlängert sich dadurch zwar nicht unerheblich, die Kosten für die Interimslösung können aber eingespart werden.

Die Umsetzung ist – vorbehaltlich des Baubeschlusses - folgendermaßen in 3 Bauabschnitte geplant:

- 1. BA Oktober 2020 – März 2021
- 2. BA April 2021 – September 2021
- 3. BA Oktober 2021 – Januar 2022

Das Planungsbüro ASS Planungs GmbH Freie Architekten ist vom Hochbauamt mit der Durchführung der Planungsleistung beauftragt worden. Die geprüften Baukosten inkl. Nebenkosten liegen bei 980.000 € brutto. In dem Betrag sind die Kosten für Ausstattung/Umzug nicht beinhaltet.

Die unerwarteten Kostensteigerungen werden im Wesentlichen durch folgende Maßnahmen verursacht, die zum Zeitpunkt der ersten Kostenschätzung nicht bekannt waren:

- Austausch des asbesthaltigen Lüftungskanals
- Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen (Brandschutzputz an der Rippendecke, Verkleidung der Stahlstützen)
- Elektro- und Sanitärinstallationen in weit schlechterem Zustand, als angenommen und sichtbar.
- Fliesenarbeiten umfangreicher als angenommen

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten in Höhe von 980.000 € für die Sanierung und Erneuerung der Umkleiden und Sanitäreinrichtungen werden aus Mitteln des Erfolgsplans des Wirtschaftsplans 2020/21 des AWS wie folgt gedeckt:

750.000 € sind im Wirtschaftsplan unter E/5.00.81.11.01 eingestellt. Die fehlenden 230.000 € gehen zu Lasten des Ergebnisses des AWS, sofern an keiner anderen Stelle des Wirtschaftsplans des AWS Einsparungen realisierbar sind.

## **Beteiligung Personalvertretung (durch AWS)**

Die Örtliche Personalvertretung hat der Planung zugestimmt.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Das Referat WfB hat die Vorlage mitgezeichnet.

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Deckblatt Kostenermittlung
3. Pläne vom 21.6.2019

Baubeschreibung  
Allgemein

Der Umkleide- und Duschbereich Herren im 2. OG des Gebäudes Heinrich-Baumann-Str.4, Bau 2 soll für ca. 185 Mitarbeiter umgebaut und saniert werden.

Die zu bearbeitende Geschossfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>. Die Maßnahme wird während dem laufendem Betrieb durchgeführt, d.h. ca. für 2/3 der Mitarbeiter muss der Umkleide- und Duschaum ständig nutzbar sein. Hierfür wird der Umkleidebereich der Damen mitgenutzt. Die Damenumkleide wird während der Bauzeit ausgelagert.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass in diesem Zuge auch die Erneuerung der Lüftung, der Trinkwasserleitung und der Beleuchtung notwendig wird, weil die vorhandenen Anlagen nicht mehr den aktuellen allgemeinen technischen Regeln entsprechen.

Weiterhin zeigt die Bestandsaufnahme, dass Ertüchtigungen des vorbeugenden Brandschutzes innerhalb des Dusch- und Umkleideraums vorzunehmen sind und der vorhandene Lüftungskanal zurückgebaut werden muss. Teile der Verkleidung sind asbesthaltig und werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften entfernt. Weitere Schadstoffe wurden bei der Untersuchung nicht festgestellt.

Die Ausführung der Umbau- und Sanierungsarbeiten erfolgt in 3 aufeinander folgenden Bauabschnitten. Der geplante Umbau soll eine weitere Nutzung für die kommenden 5-10 Jahre ermöglichen.

Die neuen technischen Installationen werden sichtbar installiert:

- Wasserversorgung, Heizungsinstallation soweit betroffen
- Entwässerungsleitungen Decke über 1.OG
- Luftkanäle
- Elektroverkabelung, Beleuchtung (LED)

Die Duschen werden mit Duschpaneelen vor den bestehenden Wänden installiert und von oben versorgt. Neue Bodenabläufe müssen hergestellt werden. Dazu müssen Deckendurchbrüche in das darunterliegende Geschoss neu hergestellt und brandschutztechnisch verschlossen werden.

Für die Montage und Wartung des neuen Lüftungsgeräts müssen die Wände des bestehenden Technikraums zurückgebaut werden und als neue Trennwand mit Brandschutztüren an den für die Wartung erforderlichen Zugängen neu hergestellt werden.

Die neuen Umkleideschränke werden auf die vorhandenen Sockel montiert. Lieferung und Montage der Umkleideschränke erfolgt durch den Auftraggeber selbst. Diese Kosten sind nicht enthalten.

Die baulichen Maßnahmen der KGR 300 bestehen zusammengefasst aus:

- Baustelleneinrichtung an der Westseite des Gebäudes
- Gerüst mit Aufstieg an der Westseite mit Überbauung der freizuhaltenen Zufahrten zur Erschließung der Baustelle
- Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung im 1.OG und 2.OG
- Rückbau- und Abbrucharbeiten von Deckenbekleidung, Türen, Sockel, Duschbereiche, Installationen
- Abbruch Wand Technikraum und Türe
- Einrichtung Schwarzbereiche für Asbestsanierung Lüftungskanal und Abbruch Lüftungskanal
- Herstellen und Schließen von Wand-/Deckendurchbrüchen für neue Installationen
- Brandschutzputz der Rippendecke, Brandschutzverkleidung vorhandener Stahlstützen, Brandschutztüren zu Treppenhäusern, Technikraum und Aufzugsraum
- Wiederherstellen der Fenster an der Westfassade nach Rückbau der temporären Baustellenzugänge
- Herstellen der neuen Duschbereiche durch Aufdoppelung des Bodens, neue Wand- und Bodenbeläge
- Anpassungen an vorhandenen Schranksockeln auf neue Schrankmaße
- Ausbesserungen von Wand- und Bodenflächen im Bereich der baulichen Eingriffe, Renovierungsanstriche
- Rückbau und Wiederherstellen von Teilbereichen abgehängter Decken im 1. OG, Lager
- Neue Trennwände für Einzelduschen, Schamwände an Sammelduschen
- Zusätzlicher Aufwand für Montage der Installationen an Decke mit Brandschutzputz

Kurzfassung der Maßnahmen KGR 400:

#### Heizung/Lüftung/Sanitär

- Anpassungen im Bereich Lüftungsgerät
- Lüftung: Demontage Lüftungsgerät und Lüftungskanal, Montage neues Lüftungsgerät, Anschluss Fassade an bestehende Installation, Installation neue Zu-/Abluftkanäle
- Demontage vorhandene Installationen Sanitär, neue Trinkwasserversorgung ab UG/EG, Installation sichtbar unter Decke, Duschpaneele, Bodenabläufe, Sanitärausstattungen, Brandabschottungen

#### Elektro

- Neue Beleuchtung, LED sichtbare Installation von Decke abgependelt, Lage der Wandleuchten im Flur bleibt erhalten
- Kabel in Kabeltrassen, abgehängt von der Decke
- Anschlüsse Duschpaneele in Edelstahlrohr vertikal von der Decke
- Erneuerung Unterverteiler