

Stuttgart, 02.03.2021

## **Generalsanierung des Bezirksrathauses Stammheim Kornwestheimer Straße 5 - Baubeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.03.2021
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	19.03.2021
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	24.03.2021

### **Beschlussantrag**

1. Den baulichen Maßnahmen für die Generalsanierung des Bezirksrathauses Stammheim gemäß der Kostenermittlung (siehe Anlage 1) auf der Basis

der Planung des Architekturbüros Dimension 5  
Senefelderstr. 74 B, 70176 Stuttgart

vom 09.05.2019

und des vom Hochbauamt geprüften  
Kostenanschlags

vom 22.01.2021

mit Gesamtkosten in Höhe von brutto

4.200.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Die Auszahlungen und Aufwendungen in Höhe von 4.200.000 EUR brutto werden im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt wie folgt gedeckt:

Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung  
Kontengruppe 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen

2020 und früher  
2021

568.000 EUR  
135.000 EUR

Projekt-Nr. 7.233148 - Bezirksrathaus Stammheim: Aufzug/Fassadensanierung  
Auszahlungsgruppe 7871, Hochbaumaßnahmen

2020 und früher	2.582.000 EUR
2021	393.000 EUR
2022	457.000 EUR

Die darüber hinaus benötigten Mittel in Höhe von 65.000 EUR brutto werden aus Contractingmitteln im THH 360 Amt für Umweltschutz im Rahmen der Deckungsfähigkeit finanziert.

In Höhe der im Jahr 2022 benötigten Mittel von 457.000 EUR wird die im Nachtrags Haushaltsplan 2021 bei Projekt-Nr. 7.233148 Bezirksrathaus Stammheim; Aufzug / Fassadensanierung veranschlagte Verpflichtungsermächtigung von 457.000 EUR in Anspruch genommen.

## **Begründung**

### **1. Kosten**

Die Kostenermittlung des Architekturbüros Dimension 5 vom 14.12.2020 mit Gesamtkosten in Höhe von **4.200.000 EUR** basiert auf Submissionsergebnissen von 50 % der Hauptgewerke sowie Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Ausbaugewerke.

Alle wesentlichen Gewerke wurden ausgeschrieben. Es liegen für 50 % der geplanten Bausumme Angebote vor.

### **2. Sanierungskonzept:**

Im denkmalgeschützten Bezirksrathaus in Stuttgart Stammheim soll eine Instandsetzung und Anpassung an die funktionalen Anforderungen (Bauwerk und Technik), sowie die Neuplanung der Außenanlagen und der Einbau eines Außenaufzugs zur Schaffung der Barrierefreiheit UG bis 2. OG erfolgen. Das Projekt wurde erst während der Planungsphase unter Denkmalschutz gestellt. Die Maßnahmen wurden mit der Denkmalpflege daraufhin einvernehmlich abgestimmt. Es wurden Denkmalfördermittel in Höhe von 79.000 € bewilligt.

### **Sanierungsmaßnahmen Dach und Fassade**

Es ist eine notwendige Sanierung des gesamten Dachbereichs vorgesehen, die unter Erhaltung des Dachtragwerks vorgenommen wird. Um die komplette Speicherfläche als Lagerbereich nutzen zu können wurde die vorhandene aufliegende Deckendämmung aus Mineralwolle über dem 2. OG ausgebaut. Als neue Isolierung soll eine Dämmung ~140 mm in die Dachfläche, zwischen die Sparren eingebaut werden, so dass das Dach im Wesentlichen keine äußerlich sichtbare geometrische Änderung erfährt. Auf eine bauphysikalische Sanierung, entsprechend der aktuellen Energierichtlinie, muss zugunsten des denkmalpflegerischen Bestandserhalts verzichtet werden.

Der vorhandene Uhrenturm erhält ebenfalls eine neue Eindeckung. Die Fassadenflächen sollen unter Berücksichtigung der Gebäudesubstanz, des bauzeitlichen Erscheinungsbildes und unter Aspekten des Denkmalschutzes saniert werden. Beinhaltet sind die Sanierung und der Tausch von Außentüren und Fenstern zusammen mit Fenstergittern und einer neuen Verschattung (Klappläden oder Holzrollläden), Sanierung der Natursteinbereiche und Sanierung des bauzeitlichen Kalkputzes.

### **Einbau Aufzug zur Schaffung Barrierefreiheit UG bis 2. OG**

In der durch den Abbruch der bislang angebauten Scheune nun freien Gebäudeecke auf der Südwestseite wird zur notwendigen Schaffung der Barrierefreiheit der neue Außenaufzug untergebracht. Der Aufzugskopf ragt über Traufniveau hinaus und dockt an eine neue Dachgaube an.

In der Maßnahme enthalten sind auch notwendige Leistungen zur Anpassung der Parkplatzsituation und Bearbeitungen der Außenanlagen. Hier wird im Vergleich zum aktuellen Bestand ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen.

### **Sanierung Elektro**

Im momentanen Zustand sind die bestehenden Elektroinstallationen auf einem veralteten und teilweise nicht zulässigen Stand. Geplant ist die komplette Elektroinstallation mit Haupt-, Unterverteilern und Beleuchtung von UG bis DG zu erneuern. Zur Förderung der E-Mobilität werden im Außenbereich Zuleitungen für E-Bike und Pedelecs vorgesehen. Die Ausführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen Elektro erfolgt in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

### **Instandsetzung, Reparatur und Anpassung an die Belange im Innenbereich**

Nachdem die komplette Sanierung HLSE geplant ist, müssen Wand- und Decken- und Bodenflächen im Innenbereich im Zuge der Sanierung Technik wiederhergestellt werden. Die Reparatur der erhaltenswerten, über unterschiedliche Epochen eingebauten Innentüren ist ebenfalls vorgesehen. Um hier nach Fertigstellung ein einheitliches und zufriedenstellendes Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten ist geplant alle zugänglichen Bereiche mit Besucherverkehr EG bis 2. OG entsprechend instand zu halten, zu sichern und aufzuarbeiten (Boden/Wand/Decke). Hier stehen vor allem die Bereiche Trausaal 1. OG und das Treppenhaus mit den Vorfluren zu den Zimmern im denkmalpflegerischen Fokus.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden neu geplant und orientieren sich am Bestand der östlich anschließenden Freifläche von Bürgerbüro und Stadtteilbibliothek. Die vorhandenen Stellplätze werden neu geordnet, inkl. eines Behindertenstellplatzes. Es gibt Sitz- und Fahrradabstellplätze für Besucher sowie zwei Ladesäulen für E-Bikes. Es werden drei Laubbäume, davon ein Platzbaum, Solitärsträucher und eine Laubhecke neu gepflanzt.

## Interimsunterbringung

Das Bezirksamt Stammheim ist während der Bauzeit interimswise in das ehemalige Notariat Münchingerstraße 21 in Stammheim ausgelagert. Nach Fertigstellung aller Maßnahmen erfolgt der Rückzug in die Räumlichkeiten des Rathauses.

### 3. Energiekonzept Sanierung Heizung / Lüftung / Sanitär

Das Gebäude Bezirksrathaus Stammheim steht unter Denkmalschutz und wird von den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) befreit. Aus diesem Grund sind auch die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des GEGs, als auch der Einbau einer PV-Anlage nicht vorgesehen.

Im momentanen Zustand sind die bestehenden Installationen Heizung/Sanitär auf einem veralteten Stand. Zudem besteht der Wunsch des Nutzers den Trausaal im 1. OG zu klimatisieren, da dieser in den Sommermonaten bei hohen Temperaturen und einer Belegung mit einer größeren Personenzahl kaum nutzbar ist.

Die Regelung der Klimatisierung ist so auszuführen, dass diese nur bei Anwesenheit von Personen und ab einer Raumtemperatur von +26 °C einschaltet. Zur Beheizung des Gebäudes wird eine neue Pelletheizung mit Lagertank unter dem Hof eingebaut, welche die vorhandene Gasbrennwertheizung ersetzt. Das Heizungsnetz wird auf Vor- und Rücklauftemperaturen von 60/40 °C ausgelegt.

Für die Finanzierung der Pelletheizung können 65.000 EUR aus dem Budget des stadt-internen Contractings zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich ist mit Fördermitteln des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie im Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Höhe von 35.000 EUR zu rechnen.

### 4. Allgemeines

Bruttorauminhalt:	ca. 3.300 m <sup>3</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Nettoraumfläche (NRF):	ca. 796 m <sup>2</sup>

### 5. Terminplanung

Baugenehmigung	ist bereits erteilt
Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	sind bereits erteilt
Baubeginn	04/2021
Bauzeit	12 Monate
Fertigstellung	04/2022

## Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 4.200.000 EUR brutto. Bisher wurden die folgenden Mittel im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt für die Maßnahmen bereitgestellt:

Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung	
Kontengruppe 42110	
Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	
2020 und früher	568.000 EUR
Projekt-Nr. 7.233148 – Bezirksrathaus Stammheim; Aufzug/Fassadensanierung	
Auszahlungsgruppe 7871, Hochbaumaßnahmen	
2020 und früher	2.582.000 EUR
2021	393.000 EUR
2022	457.000 EUR

Die Änderung der Mittelbereitstellung der Jahre 2021 ff. wird im Rahmen des Nachtrags- haushaltsplans 2021 und der Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Die darüber hinaus benötigten Mittel in Höhe von 135.000 EUR brutto werden aus dem THH 230 Liegenschaftsamt im Rahmen der Deckungsfähigkeit finanziert.

Die Deckung der benötigten Mittel für die Pelletheizung in Höhe von 65.000 EUR brutto erfolgt aus Contractingmitteln im Teilfinanzhaushalt 360 – Amt für Umweltschutz beim Projekt 7.362901 – Maßnahmen zur Energieeinsparung, Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen. Die Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit zum Projekt 7.233148 – Bezirksrathaus Stammheim; Aufzug/Fassadensanierung umgesetzt.

Zu den Folgekosten wird auf die angefügte Anlage 5 vom 22.01.2021 verwiesen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

--

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

--

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Deckblatt Kostenermittlung
- Anlage 2 Flächenzusammenstellung DIN 277
- Anlage 3 Maßnahmenbeschreibung
- Anlage 4 Lageplan und Baugesuchspläne
- Anlage 5 Folgelastenberechnung

<Anlagen>