

Stuttgart, 18.01.2021

## **Mineralbad Berg; Erneuerung der Sommergastronomie hier: Kostenerhöhung**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	29.01.2021
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	03.02.2021

### **Beschlussantrag**

1. Der Erhöhung der Gesamtkosten des Projektes „Mineralbad Berg, Erneuerung der Sommergastronomie“ von netto 1.760 TEUR um 1.640 TEUR auf netto 3.400 TEUR wird zugestimmt.
2. Die Mehrkosten von netto 1.640 TEUR sind im Rahmen der Wirtschaftspläne 2022 und 2023 des Eigenbetriebes zu veranschlagen.
3. Zur Finanzierung sind in den Jahren 2022 mit netto 1.000 TEUR und in 2023 mit netto 640 TEUR weitere Investitionszuschüsse aus dem städtischen Haushalt erforderlich, die bei der Aufstellung des Doppelhaushalts 2022/2023 als Vorbelastung berücksichtigt werden.
4. Im noch zu erstellenden Nachtragswirtschaftsplan 2021 wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von netto 1.640 TEUR zur Sicherstellung der Finanzierung aufgenommen.

### **Begründung**

Am 26. Oktober 2018 war vom Bäderausschuss (GRDrs 192/2018) die Planung zum Neubau der Sommergastronomie des Mineralbad Berg mit Gesamtkosten in Höhe von netto 1.760 TEUR beschlossen worden (Vorprojektbeschluss). Verknüpft wurde die Realisierung mit der Prüfung, ob auf dem dann nicht mehr benötigten Grundstücksteil eine Wohnbebauung durch die SWSG oder durch Baugemeinschaften realisiert werden könnte. In den Wirtschaftsplänen 2018/2019 und 2020/2021 der Bäderbetriebe Stuttgart sind Mittel in Höhe von netto 1.760 TEUR für den Neubau eingestellt. Die Finanzierung erfolgt über Zuschüsse aus dem städtischen Finanzhaushalt in Höhe von 1.260 TEUR

und über Erlöse von ca. 500 TEUR aus dem Grundstücksverkauf der Steubenstraße 24 zur Schaffung von Wohnraum (Erlöseinschätzung in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Stuttgart zum Zeitpunkt der Vorplanung).

### **Ergebnis des Prüfauftrags zur Schaffung von Wohnraum**

Die Vorentwurfsplanungen der SWSG sind in der Anlage 2.1/2.2 als Entwurfsskizzen dargestellt. Auf dem Grundstücksteil zwischen dem Gastronomieneubau und der Steubenstraße kann ein Gebäude, welches die Reihung der bestehenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Dachformen weiterführt, realisiert werden. Das geplante Gebäude wird durch das in der Mitte liegende Treppenhaus akzentuiert und richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplans "Mineralbad Berg, Karl-Schurz-Straße, Stgt 197".

Es können voraussichtlich **6 Wohneinheiten** mit insgesamt rund 510 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Die bestehende Topografie ermöglicht eine untergeordnete Parkierung im Gebäudesockel. Die Erschließung erfolgt über eine überbaute Zufahrt von der Steubenstraße, welche parallel zur Anlieferung der neuen Sommergastronomie verläuft.

Bei den weiteren Planungen sind noch Abstimmungen zwischen der SWSG und den Architekten des Neubaus der Sommergastronomie erforderlich.

### **Planungsstand Neubau**

Infolge einer Petition der Interessensgemeinschaft „Berger Bürger“ im Baden-Württembergischen Landtag musste die weitere Planung und Ausführung des Bauvorhabens zunächst gestoppt werden, bis eine Entscheidung des Landtags vorlag, die im Sinne der o.g. GRDRs 192/2018 gefällt wurde.

Auf der Grundlage des Raumprogramms der Bäderbetriebe ist nach dem Rückbau des bestehenden Gebäudes einschließlich der Nebengebäude und WC-Anlagen geplant, ein in den begrünten Hang eingeschobenes 1-geschossiges Gebäude durch das Büro 4a Architekten aus Stuttgart zu errichten. Auf die Anlage 1 Grundrissplan wird hingewiesen.

In dem rechteckigen Baukörper werden Koch- und Spülküche, Personalräume, Lagerräume, ein Büro und Technikräume untergebracht. Im östlichen Gebäudeteil sind zusätzlich WC-Räume für die Badegäste geplant. Die Warenanlieferung erfolgt von der Steubenstraße aus über eine Zufahrts- und Anlieferrampe. Aufgrund des Geländeverlaufs wird eine Hebebühne notwendig. Das Gastronomiegebäude orientiert sich zu den Freianlagen des Mineralbades Berg und fügt sich in der Ansicht an das Hauptgebäude ein. Ein auskragendes Vordach über der Ausgabetheke spendet Schatten für die Gäste. Die vorgelagerte Terrasse wird mit Tischen und Stühlen möbliert.

### **Kostenentwicklung**

Erkenntnisse aus der weiteren Detailplanung sowie Baupreissteigerungen aufgrund der Verzögerung durch die Petition führten nun dazu, dass sich die Gesamtkosten deutlich erhöht haben. Die in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 und 2020/2021 veranschlagten Mittel sind nicht mehr ausreichend, um das Bauvorhaben eines neuen Sommergastronomiebetriebs im Mineralbad Berg realisieren zu können.

Die aktualisierten Gesamtkosten der Neubaumaßnahme betragen netto 3.400 TEUR. Hierbei sind die Abbruchkosten des Bestandsgebäudes, die Baukosten des Gastronomiegebäudes und der angrenzenden Terrassenflächen enthalten. Die gegenüber der ersten Grobkostenermittlung von 2018 festgestellten Mehrkosten begründen sich durch im Planungsverlauf erkannte aufwendige Sicherungsmaßnahmen an der westlichen Stützwand und der Baugrube, eine erforderliche, umfangreiche Schadstoffsanierung des Untergrunds und des Abbruchmaterials sowie erhöhte technische Anforderungen und die eingetretenen Baupreissteigerungen.

<b>Neubau der Sommergastronomie und Schaffung von neuem Wohnraum</b>	
Kompletter Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines funktionalen Gastronomiegebäudes	Nettokosten
Schaffung von Wohnraum an der Steubenstraße 24 durch 6 Wohnungen mit ca. 510 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Grobkostenermittlung in netto * (vgl. GRDRs 192/2018) * ohne Wohnbebauung	1.760 TEUR
<b>Mehrkosten:</b>	
Sicherungsmaßnahmen (Baugrube- / Hangabsicherung etc.)	200 TEUR
Schadstoffsanierung, Recyclingmaßnahmen	350 TEUR
Technische Anforderungen wie Zu- und Abluftanlage, Entwässerungssystem (Zisterne), Brandschutzdecke	690 TEUR
Baupreissteigerung (07/18-07/23)	400 TEUR
<b>Aktualisierte Gesamtkosten</b>	<b>netto 3.400 TEUR</b>
<b>Zu finanzierende Summe:</b>	
abzgl. Erlöse aus dem Teilgrundstücksverkauf Steubenstraße 24	ca. 500 TEUR
Bereits im Wirtschaftsplan der Bäderbetriebe veranschlagt	1.260 TEUR
<b>Noch zu finanzieren:</b>	<b>netto 1.640 TEUR</b>

## **Weitere Vorgehensweise und Finanzierung**

Insbesondere infolge von geänderten technischen Anforderungen, Baupreissteigerungen, zusätzlichen Kosten für die Schadstoffsanierung und Sicherungsmaßnahmen erhöhen sich die Gesamtkosten für die Erneuerung der Sommergastronomie des Mineralbads Berg von netto 1.760 TEUR um 1.640 TEUR auf netto 3.400 TEUR.

Mit den in den Wirtschaftsplänen 2018/2019 bis 2020/2021 für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Mittel ist es möglich, eine Planungsreife in Teilen bis zur Leistungsphase 7 (Ausschreibung) HOAI zu erreichen und die für den Baubeschluss erforderlichen Ausschreibungen vorzunehmen. Die Mehrkosten von netto 1.640 TEUR sollen im Rahmen der Wirtschaftspläne des Eigenbetriebs für die Jahre 2022 und 2023 veranschlagt werden.

Die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von netto 1.640 TEUR werden entsprechend der aktuellen Bauzeitplanung in 2022 mit netto 1.000 TEUR und in 2023 mit netto 640 TEUR benötigt. Zur Finanzierung dieser Mehrkosten sind in den Jahren 2022 und 2023 entsprechend weitere Investitionszuschüsse aus dem städtischen Haushalt erforderlich, die bei der Aufstellung des Doppelhaushalts 2022/2023 als Vorbelastung berücksichtigt werden (1.000 TEUR in 2022 und 640 TEUR in 2023).

In einem Nachtragswirtschaftsplan 2021 ist es außerdem erforderlich, eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von netto 1.640 TEUR aufzunehmen, damit das Vorhaben in 2021 bis zur Baubeschlussreife geplant werden kann. Entsprechend kann der Baubeschluss Ende 2021/ Anfang 2022 gefasst werden. Eine Inbetriebnahme der neuen Sommergastronomie im Mineralbad Berg wäre demnach im späten Frühjahr 2023 möglich.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Siehe vorstehend.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Das Referat WFB hat die Vorlage mitgezeichnet.

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

--

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

--

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Grundrissplan Neubau Gastronomie

Anlage 2.1/2.2 Wohnbebauung Steubenstraße 24

<Anlagen>