

Stuttgart, 22.06.2023

Mineralbad Berg, Erneuerung der Sommergastronomie - Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bäderausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	30.06.2023
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	05.07.2023

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Gastronomiegebäudes nach den Plänen der 4a Architekten, Stuttgart vom 08. Mai 2023 (siehe Anlage 1) sowie dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 08. Mai 2023 (siehe Anlage 2) mit einem voraussichtlichen Gesamtkostenvolumen von netto 4.500 TEUR wird zugestimmt.
2. Den Mehrkosten von 1.100 TEUR wird zugestimmt. Zur Finanzierung sind in den Jahren 2024 mit netto 600 TEUR und in 2025 mit netto 500 TEUR weitere Investitionszuschüsse aus dem städtischen Haushalt (Projekt Nr. 7.203050 - Öffentlich-rechtliche Unternehmen und Betriebe) erforderlich, die als Vorbelastung zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025 berücksichtigt werden.
Der Veranschlagung der weiteren Finanzierungsraten im Wirtschaftsplan 2024/2025 wird zugestimmt:

Wirtschaftsjahr 2024	600 TEUR
Wirtschaftsjahr 2025	500 TEUR
3. Das Hochbauamt wird in Vertretung der Stuttgarter Bäder die erforderlichen Bau- und Planungsleistungen bis zur Fertigstellung des Vorhabens beauftragen.
4. Für die bauliche Beauftragung des Gesamtvorhabens in 2023 werden die im Rahmen des Gesamtbetrags des Wirtschaftsplans 2023 zur Verfügung stehenden Verpflichtungsermächtigungen in Anspruch genommen.

5. Der überplanmäßigen Bereitstellung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.100 TEUR im Projekt Nr. 7.203050 - Öffentlich-rechtliche Unternehmen und Betriebe, AuszGr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse an Dritte, wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus den im Haushaltsjahr 2023 im Projekt 7.202965 – Pauschale Baupreissteigerungen/ Bauherrenrisiken veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen.

Hinweis: In den Wirtschaftsplänen 2018/2019, 2020/2021 sowie 2022/2023 der Stuttgarter Bäder stehen bereits für das Neubauvorhaben Mittel in Höhe von netto TEUR 3.400 zur Verfügung.

Wirtschaftspläne 2022 und früher
Wirtschaftspläne 2023

2.760 TEUR
640 TEUR

Begründung

Auf die vorhergehenden Beschlüsse Vorprojektbeschluss GRDRs 192/2018 vom 26. September 2018 und Kostenerhöhungsvorlage GRDRs 917/2020 vom 29. Januar 2021 wird hingewiesen. Im Anschluss erfolgte die Baugesuchsplanung, die am 01. September 2021 zur Genehmigung eingereicht wurde. Durch Nachbarschaftseinsprüche verlängerte sich die Genehmigungsphase erheblich, da der Bauantrag durch das Regierungspräsidium Stuttgart entschieden werden musste. Die Baugenehmigung wurde am 10. Oktober 2022 ein Jahr später erteilt. Es folgte die weiterführende Planung die soweit abgeschlossen ist. Die wesentlichen Hauptgewerke sind ausgeschrieben und submittiert. Der Kostenanschlag vom 08. Mai 2023 endet mit den voraussichtlichen Gesamtkosten von netto 4.500 TEUR. Gegenüber der vorherigen Beschlussfassung (GRDRs 917/2020) ist eine Baupreissteigerung in Höhe von 1.100 TEUR eingetreten. Die hohen aber derzeit üblichen Baupreissteigerungen von 2021 bis 2023 mit insgesamt rund 34 %, bzw. 1.100 TEUR sind den außergewöhnlichen Preissteigerungen, die auch den Bausektor betrafen, geschuldet und entsprechen der aktuellen Marktlage. Für die Sommergastronomie bedeutet dies nun ein enormes Investitionsvolumen. Zu berücksichtigen ist dabei aber auch der Umstand, dass allein aus Nachbarschaftseinsprüchen eine insgesamt etwa 3-jährige Zeitverzögerung entstand.

Seit der Wiedereröffnung des Mineralbad Berg im September 2020 zeigt sich deutlich, dass weiterhin unbedingt ein attraktives und leistungsfähiges Gastronomieangebot für die Badegäste benötigt wird. Dies insbesondere auch um einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb des Pächters zu ermöglichen. Jeder Pächter beim Mineralbad Berg benötigt wirtschaftlich ein gutes Sommergeschäft um ganzjährig die Innengastronomie vorhalten zu können. Das Angebot und die Kapazität der bestehenden Innengastronomie sind bei weitem nicht ausreichend. Die vorhandene Interimslösung ist mit Einschränkungen nur als Zwischenlösung tragbar, deren baurechtliche Betriebsgenehmigung Ende 2025 endet und entfernt werden muss.

Wie im Vorprojektbeschluss (vgl. GRDRs 192/2018) dargestellt, wurden bereits in den frühen Planungsphasen Einsparpotentiale untersucht und berücksichtigt. Entsprechend des Beschlusses des Bäderausschusses vom 26. Oktober 2018 wurde dann auch die kostengünstigere Variante des Neubaus der Bestandssanierung vorgezogen und weiterverfolgt. Die funktionalen Vorteile und die optimierte Flächennutzung ergaben in der Summe die wirtschaftlichere Variante. Des Weiteren sind nur bei dem geplanten Neubau die Veräußerung des Grundstücks und damit eine Teilrefinanzierung möglich.

Das Gebäudevolumen entspricht den geltenden Arbeitsstättenrichtlinien. Die technische Gebäudeausstattung entspricht einer reinen funktionellen leistungsfähigen Gastronomie mit entsprechendem Bedarf angepasster Großküchentechnik, Kühlzellen usw.. Dazu ist das Gebäude standortbedingt durch die Hanglage sehr anspruchsvoll. Ein alternativer Standort wurde bereits im Planungsprozess untersucht, jedoch lässt der geltende Bebauungsplan nur diesen Standort zu.

Nach der Zustimmung zum Baubeschluss soll umgehend mit den baulichen Maßnahmen begonnen werden. Bei einer voraussichtlichen Bauzeit von ca. 16 Monaten sollte die Sommergastronomie rechtzeitig zur Sommersaison 2025 eröffnet werden können. In der Zwischenzeit steht weiterhin eine Interimgastronomie zur Verfügung.

Projektbeschreibung

Das bestehende Bestandsgebäude wird abgebrochen und durch einen Gastronomie-neubau ersetzt. Das Raumprogramm umfasst weiterhin neben der Großküche mit ihren Lager- und Kühlräumen auch die erforderlichen Personalräume sowie eine WC-Anlage für die Gastronomiebesucher. Der Neubau wird in Massivbauweise mit Flachdach und auskragendem Vordach als Sonnen- und Witterungsschutz ausgeführt. Die Fassade wird terrassenseitig mit farbigem Kleinmosaik wie am Hauptgebäude verkleidet. Die Gebäuderückseite ist aufgrund topographischer Gegebenheiten ca. 2/3 im Erdreich eingegraben. Die vorgelagerte großzügige Terrasse wird erneuert. Die Warenanlieferung erfolgt weiterhin über die Steubenstraße. Die Ausstattung und Organisation der Küche ist auf den maximalen Sommerbetrieb ausgelegt. Die bestehende Gastronomie im Hauptgebäude wird weiterhin parallel betrieben.

Energiekonzept

Die Gastronomie wird nur temporär über die Sommersaison betrieben. Im Winter ist das Gebäude außer Betrieb und wird lediglich frostfrei gehalten. Auf eine Beheizung (inkl. Strombeheizung) des Kaltgebäudes wird generell verzichtet. Das Kaltgebäude ist im Winter von der Versorgung abgekoppelt. Frostsensible Bereiche sollen über eine erhöhte Wärmedämmung gegen die außenluftberührten Bauteile oder über eine Rohrbegleitheizung frostfrei gehalten. Die Dämmung der Gebäudehülle ist so konstruiert, dass auf eine aktive Wärmebelüftung verzichtet werden kann. Die elektrischen Geräte entsprechen den geltenden Richtlinien und Effizienzklassen. Das Gebäude erhält eine Lüftungsanlage und eine Abluftfilterung. Das Flachdach wird extensiv begrünt. Auf Grund dauerhaften Verschattungen durch die umliegende Bebauung wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz auf eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach verzichtet.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Der Neubau der Sommergastronomie wird ausschließlich in den Sommermonaten betrieben. Eine Heizungsanlage ist nicht vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten des Neubaus des Gastronomiegebäudes belaufen sich auf 4.500 TEUR netto. Hiervon stehen bisher städtische Zuschüsse in Höhe von 2.900 TEUR im THH 200 Stadtkämmerei, Projekt 7.203050 Öffentlich-rechtliche Unternehmen und Betriebe, Auszahlungsgruppe 781 Investitionszuweisungen und –zuschüsse an Dritte, zur Verfügung. Darüber hinaus erfolgt die Finanzierung über Erlöse von ca. 500 TEUR aus dem Grundstücksverkauf der Steubenstraße 24 zur Schaffung von Wohnräumen. Die Erlösschätzung erfolgte in Anlehnung an die Bodenrichtwerte der Stadt Stuttgart zum Zeitpunkt der Vorplanung. Seit der letzten Beschlussfassung (GRDrs 917/2020) sind Baupreissteigerungen i. H. von 1.100 TEUR eingetreten. Die Mehrkosten werden als Vorbelastung zum DHH 2024/2025 berücksichtigt.

Für die bauliche Beauftragung des Gesamtvorhabens in 2023 ist eine Verpflichtungsermächtigung erforderlich. Hierzu werden die im Rahmen des Gesamtbetrags des Wirtschaftsplans 2023 zur Verfügung stehenden Verpflichtungsermächtigungen in Anspruch genommen. Für die Beschlussfassung der erhöhten Investitionszuschüsse an die Stuttgarter Bäder ist im städtischen Haushalt die Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung erforderlich. Die Deckung erfolgt aus den im Haushaltsjahr 2023 im Projekt 7.202965 – Pauschale Baupreissteigerungen/ Bauherrenrisiken veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Planung Neubau Sommergastronomie
2. Kostenanschlag zum Baubeschluss
