

Stuttgart, 09.05.2019

## **Umbau und Sanierung der Gebäude Eichstraße 9, 19 in Stuttgart-Mitte Baubeschluss**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.05.2019
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	24.05.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.06.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.06.2019

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

1. Dem Umbau, Sanierung und Nutzungsänderung der beiden Gebäude Eichstraße 9, 19 nach den Plänen von  
  
Schürmaier Architektur, Stuttgart (Anlage 2) vom 19.10.2018  
  
der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 19.10.2018  
  
und dem durch das Hochbauamt erstellten Kostenanschlag (Anlage 4) vom 15.03.2019  
  
mit voraussichtlichen Brutto-Gesamtkosten in Höhe von **3.725.000 €**  
  
wird zugestimmt.
2. Die Aufwendungen in Höhe von 3.725.000 EUR werden aus den Bauunterhaltungsmitteln des Liegenschaftsamts, Amtsbereich 2307030 - Immobilienverwaltung - KAGr 42110 Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen gedeckt.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, das Projekt Eichstraße 9, 19 bis einschließlich Leistungsphase 9 umzusetzen.

## **Kurzfassung der Begründung**

Der Bezirksbeirat Mitte hat am 09.07.2018 der Gemeinderatsdrucksache zugestimmt.

Die Beschlussfassung erfolgte im

Ausschuss für Umwelt und Technik am

10.07.2018

Verwaltungsausschuss am

11.07.2018

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am

13.07.2018.

Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wurde auf einen Projektbeschluss verzichtet.

## **Nutzungskonzept**

In den derzeit leerstehenden Räumlichkeiten in den Bereichen 1.UG, EG und 1. OG der Gebäude Eichstraße 9 und 19 ist vorgesehen, ein Tiefgaragengeschoss, einen multifunktionalen Veranstaltungs- und Ausstellungsraum Rosenstein/IBA sowie Tagungs- und Besprechungsräume für bürgerschaftliche und verwaltungsinterne Zwecke einzurichten. Hierfür müssen die Gebäude umgebaut und saniert werden. Ferner ist eine baurechtliche Nutzungsänderung vorzunehmen. Die einzelnen Baumaßnahmen sind in der Baubeschreibung (Anlage 3) aufgeführt.

### Tiefgarage 1.UG

Die leerstehenden Lagerflächen sollen zukünftig als Tiefgarage mit 8 Stellplätzen, davon 2 Stellplätze behindertengerecht genutzt werden.

Die Zufahrt erfolgt über die Rathausgarage.

### Räumlichkeiten „multifunktionaler Veranstaltungs- und Ausstellungsraum Rosenstein/IBA“ (Bedarf und Anforderungen)

Wie mit den Vorlagen GRDRs 65/2017 und 617/2017 dargelegt, bedarf es für das Stadtentwicklungsprojekt Rosenstein eines zentral gelegenen, multifunktionalen Veranstaltungs- und Ausstellungsraums als dauerhafte Anlaufstelle für eine angemessene Öffentlichkeitsarbeit.

Dabei bietet sich aufgrund der thematischen Verknüpfung eine gemeinsame Nutzung mit der Präsentation der Internationalen Bauausstellung (IBA 2027 in Stuttgart) an. In den Räumlichkeiten sollen sich Besucher umfassend über Planung und Entwicklung der ehemaligen Gleisflächen und der Entwicklungen zur IBA informieren, sowie über den aktuellen Fortschritt der Projekte diskutieren können. U.a. soll das Stadtmodell Rosenstein im Maßstab 1:500 an diesem Ort untergebracht werden. Damit die Veranstaltungs- und Ausstellungsflächen ein breites Publikum ansprechen, müssen diese auch von außen leicht wahrnehmbar und damit auf Erdgeschossenebene angeordnet sein.

Geplant ist daher ein erdgeschossiger, multifunktionaler Grundriss und (mindestens) ca. 370 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Erfüllung der ermittelten Mindestanforderungen.

Diese teilen sich in

- ca. 300 m<sup>2</sup> für Präsentations- und Ausstellungsfläche, das physische Stadtmodell, evtl. ein kleines Planungscafé, sowie notwendige Nebenräume und Toiletten und der Möglichkeit, dafür Veranstaltungen (Workshops, Vorträge, Preisgerichtssitzungen, etc.) mit bis zu 100 Teilnehmern für das Entwicklungsprojekt Rosenstein stattfinden zu lassen.
- ca. 70 m<sup>2</sup> für das Büro des/der IBA-Beauftragten und angegliederte Besprechungs-, Präsentations- und Nebenräume.

Die Räumlichkeiten in den Gebäuden Eichstraße 9 und 19 erfüllen mit ca. 325 m<sup>2</sup> Nutzfläche in den Erdgeschossen sowie weiteren 75 m<sup>2</sup> im Obergeschoss der Eichstraße 19 die ermittelten Anforderungen an die Veranstaltungs- und Ausstellungsräume und bieten ausreichend Platz für die vorgenannten Nutzungen.

Ein weiterer Vorteil der Räume Eichstraße 9 und 19 ist die zentrale, innerstädtische Lage in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen. Alle Funktionen werden an diesem Punkt gebündelt. Somit bietet diese Option den beteiligten Akteuren kurze Wege sowie den Bürgerinnen und Bürgern eine gute Wahrnehmbar- und Erreichbarkeit. Die Eichstraße wird durch den Neubau (ehem. Rathausgarage) und die Umgestaltung der angrenzenden Straßen stadträumlich deutlich aufgewertet und bietet eine der Nutzung angemessene „Adresse“.

Das Konzept wurde mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abgestimmt und ist im Entwurf so abgebildet.

### Besprechungs- und Tagungsräumlichkeiten

Im 1.OG Eichstraße 9 sollen flexibel nutzbare Besprechungs- und Tagungsmöglichkeiten für bürgerschaftliche Zwecke geschaffen werden. Aufgrund der beengten Raumverhältnisse im Rathaus werden diese auch für verwaltungsinterne Zwecke (zum Beispiel für das Zentrale Fort- und Weiterbildungszentrum) zur Verfügung stehen.

Der Entwurf wurde mit dem Haupt- und Personalamt abgestimmt.

### **Kosten**

Der Kostenanschlag vom 15.03.2019 mit erwarteten Gesamtkosten von 3.725.00 € entspricht nicht mehr der Kostenschätzung des Vorprojektbeschlusses in Höhe von 3.283.000 €. Im Zuge der Ausschreibungen sind ca. 58 % der Bauwerkskosten submittiert. Die restlichen Gewerke werden, abgestimmt auf den Bauablauf, im laufenden Jahr 2019/20 ausgeschrieben, um aktuelle Marktpreise zu erzielen.

Die Kostenberechnung zum Baubeschluss mit Gesamtkosten von 3.725.000 € basiert auf der fortgeschrittenen Ausführungsplanung sowie der Prognose für die Baupreisentwicklung.

Die Mehrkosten in Höhe von 442.000 € basieren auf der Grundlage der aktuellen Baupreisentwicklung, zusätzliche bauliche und technische Konstruktionen sowie der Berücksichtigung von energetischen Maßnahmen in der Eichstraße 19.

1. Bereits eingetretene Baupreissteigerung nach statistischem Landesamt in Höhe von 3,70 %:	87.000,- Euro
2. Bauliche Konstruktionen, zusätzliche Abtrennungen von 4 Lagerräumen im 1.UG, energetische Ertüchtigung der Bestandsfassade/Gläser im EG und Sanierung der Kellerwände in Eichstr. 19 in Höhe von:	190.000,- Euro
3. Technische Konstruktionen, wie zusätzlich erforderliche Brandschutzklappen, in der Eichstr. 9, Lüftungsanlagen in der Eichstr. 19 aufgrund notwendig gewordener Belüftung in Höhe von:	140.000,- Euro
4. Prognose der Baupreisentwicklung von 2,5 % bis mittlere Bauzeit für den Ausbau in Höhe von:	25.000,- Euro

### **Energiekonzept/energetische Maßnahmen**

Für den Austausch der Schaufenster wird ein Klimaschutzplus-Antrag für die Gebäude Eichstraße 9 und 19 beim Land Baden-Württemberg gestellt sowie das stadinterne Contracting geprüft.

Die beiden Gebäude werden nur in Teilbereichen umgebaut bzw. nur Teilflächen einzelner Bauteile energetisch saniert.

#### Eichstraße 19

- UG Einbau WC-Anlage, bereichsweise Innendämmung der Außenwand (Schaumglas), U-Wert ca. 0,52 W/m<sup>2</sup>\*K
- Austausch der Verglasung im EG (Bestand Einscheibenverglasung) und Ersatz durch Wärmeschutzverglasung  $U_G \leq 1,1$  W/m<sup>2</sup>\*K.  
Im OG ist bereits eine Wärmeschutzverglasung vorhanden (1987) die nicht getauscht wird
- Verbleibende Leibungen zwischen den Fenstern mit Innendämmung
- Einbau einer Zu- und Abluftanlage im UG für den neuen WC-Bereich mit WRG > 75 %, 900 m<sup>3</sup>/h

#### Eichstraße 9

- Dämmung der Decke nach unten gegen die kalte Tiefgarage, U-Wert ca. 0,24 W/m<sup>2</sup>\*K
- Geschossdeckendämmung über dem kalten Fahrradkeller, U-Wert ca. 0,24 W/m<sup>2</sup>\*K
- Neue, gedämmte Trennwand zum kalten Fahrradkeller, U-Wert ca. 0,25 W/m<sup>2</sup>\*K
- Austausch der Fenster im EG und Ersatz durch wärmeschutzverglaste Fenster  $U_w \leq 1,0$  W/m<sup>2</sup>\*K. Im OG bleiben die Fenster erhalten.
- Leibungen zwischen den Fenstern im EG werden mit einer Innendämmung versehen
- Neue Außentür  $U_D \leq 1,80$  W/m<sup>2</sup>\*K
- Lüftung:
  - EG und 1.OG (innenliegende Besprechungs-, Tagungs-, Ausstellungs- und Nebenräume) mit Zu- und Abluftanlage mit WRG > 75 %, 4.500m<sup>3</sup>/h
  - Tiefgarage (2.500 m<sup>3</sup>/h), Fahrradraum (350 m<sup>3</sup>/h) und die Müllräume (700 m<sup>3</sup>/h) erhalten eine Abluftanlage

Die Gebäude sind an die Fernwärme der EnBW angeschlossen. Diesbezüglich ist keine Änderung vorgesehen. Mit Ausnahme der Teeküche und des Beh.-WC (dez. el. Durchlauferhitzer) werden alle Wasserentnahmestellen nur mit Kaltwasser versorgt.

Da nur ein Teilumbau der Gebäude mit partieller Sanierung einzelner Bauteil erfolgt, ist die Erstellung des energetischen Datenblatts nicht notwendig.

## **Termine**

Baugenehmigung, erwartet	Frühjahr 2019
Baubeschluss	Juni 2019
Baubeginn	Juni/ Juli 2019
Voraussichtliche Bauzeit	11 Monate
Fertigstellung	Mai 2020

Die oben genannten Termine sind vorbehaltlich der Baugenehmigung.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### Investitionskosten

Für die baulichen Maßnahmen entstehen geschätzte Gesamtkosten in Höhe von 3,725 Mio. € (Anlage 4), welche aus Bauunterhaltungsmitteln des Liegenschaftsamts, bereitgestellt sind.

Die Investitionskosten wurden mit dem Liegenschaftsamt abgestimmt.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate SWU, WFB und AKR haben die Vorlage mitgezeichnet.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### Anlagen

- 1 - Lageplan
- 2 - Pläne
- 3 - Baubeschreibung
- 4 - Kostendeckblatt

<Anlagen>