

Stuttgart, 19.10.2016

## **Generalsanierung des ehemaligen Rathauses Ditzinger Straße 5 und des ehemaligen Schulhauses Ditzinger Straße 3 in Weilimdorf - Vorprojektbeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	28.10.2016
Bezirksbeirat Weilimdorf	Beratung	öffentlich	09.11.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	25.11.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.11.2016
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	07.12.2016

### **Beschlussantrag**

1. Der Generalsanierung des ehemaligen Rathauses Ditzinger Straße 5 und des ehemaligen Schulhauses Ditzinger Straße 3 wird auf Grundlage der Baubeschreibung (Anlage 1), der Grundrisspläne und Ansichten (Anlage 2), der Zusammenstellung der Flächenberechnung (Anlage 3) des Architekturbüros S-ASS aus Stuttgart vom 9. September 2016 und der vom Hochbauamt geprüften Kostenschätzung vom 9. September 2016 (Anlage 4) mit aktuellen Gesamtkosten in Höhe von 3,02 Mio. € zugestimmt.

Die notwendigen Finanzmittel sind im Doppelhaushalt 2016/2017 entsprechend veranschlagt.

2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure bis Leistungsphase 5 und mit Teilen der Leistungsphase 6 und 7 zu beauftragen. Der Einholung von Angeboten (vor Baubeschluss) für ca. 50% der Bauleistungen wird zugestimmt.
3. Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wird auf einen Projektbeschluss verzichtet.

## **Begründung**

Im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2016/2017 wurde dem Vorschlag der Verwaltung, die Gebäude in einem Zug zu sanieren (siehe GRDRs 602/2015), zugestimmt und die für eine Generalsanierung notwendigen Mittel von insgesamt 3,02 Mio. € bereitgestellt.

## **Nutzung und Raumprogramm**

### Kindergruppe Regenbogen

Das Gebäude Ditzinger Straße 3 (ehemaliges Schulhaus) soll vollständig von der Kindergruppe Regenbogen belegt werden. Damit stehen der Kindergruppe 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 40 m<sup>2</sup> beispielbare Flure und 54 m<sup>2</sup> Verkehrs- und Fluchtwegeflächen zur Verfügung. Im Dachgeschoss ist zusätzlich eine Abstellfläche von 86 m<sup>2</sup> vorhanden, die bei Bedarf ausgebaut werden kann. Die vorliegende Planung ist bezüglich des Betriebskonzepts mit dem Kommunalverband Jugend und Soziales, bezüglich des Küchenbetriebs mit der Abteilung Lebensmittelkontrolle des Amtes für öffentliche Ordnung und im Ganzen mit dem Vorstand des Trägervereins Kindergruppe Regenbogen e.V. abgestimmt.

Momentan hat die Kindergruppe Regenbogen e.V. im Gebäude Ditzinger Straße 3 eine Fläche von 126 m<sup>2</sup> angemietet und zahlt auf Basis eines Altvertrags eine relativ geringe Miete (ca. 50% der üblicherweise anzusetzenden Konditionen).

Der Kindergruppe Regenbogen e.V. ist bewusst, dass die alten Konditionen in der Form nicht mehr angesetzt werden können, da sich alleine schon die Fläche mehr als verdoppelt und der Zustand zudem dann einem Neubaustandard entspricht.

Der Mietzins wird dabei so bemessen, dass dieser den Standards der jeweils gültigen Fördergrundsätze des Jugendamtes entspricht. Für die Mehrflächen erhöht sich in diesem Zusammenhang der Förderbetrag entsprechend, so dass die Gesamtbelastung vom Grundsatz her von der Kindergruppe Regenbogen e.V. getragen werden kann. Die Details werden im weiteren Verlauf im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen unter Einbindung des Jugendamtes abgestimmt.

### Gemeinwesenräume

Das Gebäude Ditzinger Straße 5 (ehemaliges Rathaus) soll vorwiegend als Erweiterung für die Gemeinwesenräume Ditzinger Straße 7 genutzt werden. Hierzu stehen nach der vorliegenden Planung ca. 323 m<sup>2</sup> reine Nutzfläche für Vereinsnutzungen, Sitzungs- und Ausstellungsräume zur Verfügung, die in der Nutzung weitgehend flexibel bleiben sollen (ohne Verkehrsflächen und Schauräume). Für die Flure und Treppenhäuser ist eine Fläche von 91 m<sup>2</sup> notwendig.

In beiden Gebäuden steht, ohne die ausbaufähige Dachgeschlossfläche mit 86 m<sup>2</sup>, eine Gesamtfläche von 743 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Davon werden 201 m<sup>2</sup> für notwendige Treppenhäuser, Fluchtwege, Technik- und Abstellräume benötigt. Als Nutzflächen stehen damit insgesamt 542 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ein Bestandteil des Nutzungskonzepts bleibt nach wie vor, dass die aus historischer Sicht und aus Sicht des Denkmalschutzes bedeutungsvollen Gebäudeteile im Rahmen des Angebotes des Heimatmuseums als Schauräume aufbereitet und den Besuchern zu Besichtigung bereitgestellt werden. Hierzu zählen die im Dachgeschoss vorhandenen Arrestzellen im Originalzustand, der Luftschutzraum im Untergeschoss und besondere Teile der Holzkonstruktion (Deckenaufhängung) im Dachgeschoss. Für diese Nutzung ist eine Fläche von 86 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Darüber hinaus besteht in Weilimdorf ein zusätzlicher Nutzungsbedarf an Gemeinflächen, da die Nachfrage nach Räumen im Stadtbezirk stark gestiegen ist und nach derzeitigem Stand weiterhin steigen wird. Speziell die Zunahme von Senioren im Stadtteil fordert eine Vielfalt an Angeboten für unterschiedlichste Aktivitäten und somit eine Vielzahl an Räumlichkeiten. Außerdem hat sich die Volkshochschule im Stadtteil gut etabliert und benötigt dringend zusätzliche Räume. Ferner werden Räumlichkeiten für die Angebote für Flüchtlinge benötigt. Auch die Fragebogen-Aktion unter den Mitgliedern des Vereins „Weilimdorfer Bürger und Organisationen e.V.“ hat den Mangel an Räumen verschiedenster Größe deutlich gemacht und vor allem den Bedarf eines Saales für bis zu 200 Besuchern nochmal eindeutig bestätigt. Diese Anforderungen können allerdings in der Ditzinger Straße 5 nicht berücksichtigt werden.

Die beiden Gebäude werden miteinander verbunden und dienen jeweils gegenseitig als zweiter Rettungsweg. Im Erdgeschoss der Ditzinger Straße 5 und in der darüber liegenden Ebene in der Ditzinger Straße 3 wird jeweils ein barrierefreier, behindertengerechter Zugang hergestellt.

### **Energiekonzept**

Im Zuge der Sanierung wird auch die Hausinstallation im Gebäude 3 erneuert. Beide Häuser sollen von einer neuen Heizungsanlage versorgt werden statt von bisher zwei Etagenheizungen.

Das Gebäude Ditzinger Straße 5 steht unter Denkmalschutz und wird von den Anforderungen der EnEV befreit. Bei dem Gebäude Ditzinger Straße 3 findet die EnEV Anwendung.

### **Interimsunterbringung**

Der Betrieb der Kindergruppe Regenbogen muss während der Bauzeit interimswise ausgelagert werden. Der Träger Stuttgarter Jugendhaus gGmbH hat eine Mitnutzung seiner Einrichtung „Spatzennest“ in der Solitudestraße 119 in Aussicht gestellt. Die genauen Einzelheiten einer gemeinsamen Nutzung des Gebäudes während der Bauzeit werden aktuell durch die beiden Träger abgestimmt.

## **Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit**

Gemäß der Kostenermittlung nach DIN 276 des Hochbauamts vom 9. September 2016 werden die Kosten auf Basis der Planung des Architekturbüros S-ASS auf 3,02 Mio. € veranschlagt (siehe Anlage 4).

Im Doppelhaushalt 2016/2017 wurde ein Teilbetrag von 2,231 Mio. € veranschlagt, da im Doppelhaushalt 2014/2015 aus diesem Projekt noch Restmittel in Höhe von 676.000 € vorhandenen waren (insgesamt war im Doppelhaushalt 2014/2015 ein Betrag von 789.000 € veranschlagt, wovon 113.000 € für Planungsleistungen benötigt wurden).

## **Terminplanung**

Baugenehmigung	01/2017
Baubeschluss	06/2017
Baubeginn	07/2017
Bauzeit	14 Monate
Fertigstellung	09/2018

Die Referate JB und ARK haben die Vorlage mitgezeichnet.

Mit den Ausführungen in der Vorlage ist der Antrag 114/2016 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN- und der SPD-Gemeinderatsfraktion erledigt.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

## **Anlagen**

- Anlage 1 – Baubeschreibung
- Anlage 2 – Grundrisspläne und Ansichten
- Anlage 3 – Zusammenstellung der Flächenberechnung
- Anlage 4 – Kostenermittlung
- Anlage 5 – Lageplan

**Finanzielle Auswirkungen**

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Anlagen

<Anlagen>