



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 380/20

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Gabriele Barnert
Michael Hüttig

Datum:

17.11.2020

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	03.12.2020	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	16.12.2020	ÖFFENTLICH

Betreff: Teilsanierung Wilhelmstraße 1-5 – Brandschutzertüchtigung
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: MP 00 Innovative Verwaltung / SZ 02 / OZ 01

Bezug: Vorl.-Nr. 040/20 Planungsbeschluss
Vorl.-Nr. 1758/20 OBM-Entscheidung / Telefonkonferenz GR am 27.04.2020

Vorl.-Nr. 395/19 Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste /
Teilsanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1 – 5
Vorl.-Nr. 180/19 Anmietung Seestraße 11/13
Vorl.-Nr. 170/19 Neukonzeption Bürgerdienste; Entwurfs- und Baubeschluss
(nicht beschlossen)
Vorl.-Nr. 124/19 Arbeitsplatzanalyse und Entwicklung, Vergabe von
Planungsleistungen
Vorl.-Nr. 246/18 Vergabe von Planungsleistungen
Mündlicher Bericht nach Vorplanung (LPH 2); BTU 22.02.2018
Vorl.-Nr. 547/17 Anmietung Büroflächen Uhlandstraße 21;
BTU 22.02.2018
Vorl.-Nr. 016/17 Beschluss Anmietung Obere Marktstr. 4, BTU 20.07.2017
Vorl.-Nr. 236/16 Grundsatz-/Planungsbeschluss, WKV/BTU 04./06.10.2016

Anlagen: Anlage 1: Kostenübersicht, Stand 11.11.2020
Anlage 2: Grundrissübersicht mit Maßnahmenbeschreibung und
Belegungsplanung
Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der Teilsanierung der Gebäude Wilhelmstraße 1-5 als reine Brandschutzertüchtigung, auf Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung vom 11.11.2020, mit Projektkosten von rd. 2,517 Mio. EUR (Kostengruppen 300 - 700, inkl. 19 % MwSt., Sicherheitszulagen und Baupreissteigerung) wird zugestimmt.

2. Die notwendigen Finanzmittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2021 ff. zur Verfügung gestellt.
3. Der Planungsauftrag Vorl.- Nr. 236/16 zur Sanierung und Neukonzeption der Bürgerdienste, mit dem Ziel der Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste mit Bürgerbüro und Standesamt in dem Gebäude Wilhelmstraße 1-5, wird nicht weiter verfolgt.

Kurzzusammenfassung für den eiligen Leser:

Der Planungsauftrag zur Sanierung und Neukonzeption der Bürgerdienste, mit dem Ziel der Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste (Bürgerbüro und Standesamt) in den Gebäuden Wilhelmstraße 1-5 ist im Oktober 2016 erfolgt.

Mit der Vorlage-Nr. 170/19 wurde das Ergebnis der abgeschlossenen Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung mit Projektkosten in Höhe von 18,8 Mio. EUR brutto zur Vorberatung in die zuständigen Gremien am 17.07.2019 in den Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales sowie am 23.07.2019 in den Ausschuss Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften eingebracht. Über die Vorlage wurde nicht abgestimmt.

Aufgrund der Haushaltssituation hatte die Verwaltung dem Gemeinderat im Januar 2020 die Durchführung einer „reinen Brandschutzsanierung“ der denkmalgeschützten Gebäude Wilhelmstraße 1-5 vorgeschlagen. Hierdurch sollen eigene Büroräume zeitnah wieder genutzt und Fremdanmietungen reduziert werden (s. Mitteilungsvorlage Nr. 395/19).

Entsprechend der Vorl.-Nr. 040/20 hat der Gemeinderat im Rahmen einer Telefonkonferenz am 27.04.2020 und anschließender Entscheidung des Oberbürgermeisters die Verwaltung mit der Planung einer „reinen Brandschutzsanierung“ der Gebäude Wilhelmstraße 1-5 beauftragt.

Sachverhalt/Begründung:

Im Zuge der Sanierungsplanung zur Neukonzeption Bürgerdienste wurden die denkmalgeschützten Gebäude Wilhelmstraße 1-5 umfangreich untersucht, um Erkenntnisse zum Umfang der erforderlichen Baumaßnahmen zu erhalten.

Nach Auszug des Fachbereichs Finanzen und der IT-Abteilung konnten in den leerstehenden Bereichen komplexere Sondierungen durchgeführt werden, bei welchen u.a. auch Probleme des baulichen Brandschutzes zu Tage kamen. In enger Abstimmung mit dem Bürgerbüro Bauen wurden bereits im Dezember 2019 erste Brandschutz-Sofortmaßnahmen durchgeführt und die Nutzung für einen Teil des Dachgeschosses entlang der Stuttgarter Straße untersagt.

Durch einen externen Brandschutzsachverständigen und in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Bürgerbüro Bauen wurden weitere „ergänzende Sofortmaßnahmen Brandschutz“ definiert.

Zwischenzeitlich konnten die Brandschutz- Sofortmaßnahmen, wie herstellen eines zweiten baulichen Rettungsweges über die internen Verbindungstüren, Installation einer Brandmeldeanlage Kategorie 3 in Fluren und Treppenträumen sowie die Installation von Rauchwarnmeldern in den Räumen, umgesetzt werden.

In der Stellungnahme des Brandschutzsachverständigen vom 03.02.2020 wird eine bauliche Ertüchtigung der Treppenträume innerhalb von 3 Jahren gefordert.

Bauliche Maßnahmen

Brandschutzertüchtigung

Nach zahlreichen Abstimmungen zwischen dem externen Brandschutzgutachter, dem Bürgerbüro Bauen und dem Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft wurde der Umfang der Brandschutzmaßnahmen, mit dem Ziel einer möglichst geringen Eingriffstiefe in die Gebäude, definiert. Im Zuge der anstehenden Teilsanierung werden somit die ersichtlichen Mängel an den Gebäuden ertüchtigt. Eine 100%ige Brandschutzsanierung des Bauwerks kann nur im Zuge einer Generalsanierung unter in Augenscheinnahme des frei gelegten Tragwerks erfolgen. Diese gründliche Sanierung kann derzeit nicht finanziert werden.

Seit September 2020 liegt das Gutachten des Brandschutzsachverständigen mit der Zusammenfassung einzelner Maßnahmen vor, die eine genehmigungsfähige Brandschutzertüchtigung ermöglichen.

Gemäß Gutachten müssen die notwendigen Treppenräume baulich ertüchtigt werden. Hierbei sind die den Treppenraum umschließenden Bauteile in Feuerwiderstandsklasse F90 sowie Türen in T30-RS-Qualität herzustellen.

Bauliche Mängel an Bauteilen die bekannt sind oder während der Umbaumaßnahme zum Vorschein kommen, insbesondere im Bereich von Leitungsdurchführungen der technischen Gebäudeausrüstung, sind zu ertüchtigen.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden in Teilbereichen erforderliche Bauunterhaltungsmaßnahmen wie z.B. Bodenbelagsarbeiten und Malerarbeiten durchgeführt.

Erneuerung der Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserqualität wird seit Jahren von den Nutzern der Gebäude Wilhelmstraße 1-5 auf Grund von Geruch und Färbung beanstandet. In Folge der Betriebsjahre ist das Rohrmaterial in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Wegen der Verschärfung der Trinkwasserverordnung sind Stagnationsleitungen rückzubauen.

Im Zuge der Brandschutzertüchtigung sind daher zumindest die maroden, 40 Jahre alten Trinkwasserleitungen zu erneuern. Um den Aufwand für Sanitärinstallationen zu minimieren, wurde die Anzahl der Zapfstellen in Abstimmung mit Mitarbeitervertretern auf ein notwendiges Maß in Teeküchen und Besprechungsräumen reduziert. Der Kostenanteil für Sanitär zuzüglich der erforderlichen baulichen Maßnahmen (Rückbau, Schacht- und Deckenverkleidung inkl. Malerarbeiten) wurde hierfür separat ermittelt (siehe Kostenübersicht).

Planungsleistungen

Die Planungen und die Gesamtkoordination erfolgen durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Die Entwurfsplanung ist abgeschlossen; die Kostenberechnung liegt vor (siehe Kostenübersicht; Anlage 1). Leistungen, die nicht durch die Verwaltung erbracht werden können, werden nach Bedarf an die bisher am Projekt tätigen Ingenieurbüros vergeben. Für die Vergabe von Leistungen, deren Fachrichtung in der Verwaltung nicht vorhanden ist, wurden gemäß Vorl. 040/20 im investiven Haushalt 2020 soweit erforderlich bis zu 90.000 EUR bereitgestellt. Diese sind in den Projektkosten enthalten.

Zu 1. Projektbeschluss

Mit Abschluss der Entwurfsplanung und Kostenberechnung ergeben sich aktuell **Projektkosten** von rd. 2,517 Mio. EUR (Kostengruppen 300 - 700) inkl. 19 % MwSt.

Die Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Hochbaumaßnahmen Brandschutz (investiver Anteil)	587.000 EUR
- Hochbaumaßnahmen Brandschutz (konsumtiver Anteil)	1.225.000 EUR
- Hochbaumaßnahmen Sanitärinstallationen Trinkwasser (konsumtiv)	632.000 EUR
- Ausstattung (zentraler Besprechungs- und Kommunikationsbereich)	73.000 EUR

Die Aufschlüsselung nach Kostengruppen und Gewerken ist dem beiliegenden Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Der Umgriff der Gesamtmaßnahme beinhaltet eine Fläche von rd. 5.150 m² Bruttogrundfläche (BGF), die in unterschiedlicher Tiefe bearbeitet wird. Bezogen auf KG 300 und 400 ergibt sich daraus ein Mittelwert von rd. 390 EUR pro m² BGF.

Bauabwicklung / Raumbellegung:

Da sich die Maßnahmen auf eine reine Brandschutzertüchtigung der bestehenden Raumstruktur beschränken, sind organisatorische Verbesserungen und räumliche Anpassungen nicht realisierbar. So kann die Zusammenführung des Fachbereichs Bürgerdienste (Abteilung Standesamt aus der Oberen-Marktstraße 1-3) bei dieser Baumaßnahme nicht umgesetzt werden.

Die Gesamtmaßnahme soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Dazu sind die aktuell im Bauabschnitt 1 noch belegten Arbeitsplätze (1.OG: ca. 13 MA / DG: ca. 1 MA) übergangsweise in anderen Räumlichkeiten der Stadtverwaltung unterzubringen. Ansonsten wäre eine weitere Unterteilung des Bauabschnitt 1 in Unterabschnitte erforderlich. Hierfür wären insbesondere zur Sicherstellung der Rettungswege zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. das Stellen eines Gerüsttreppenturms, erforderlich.

Nach Abschluss des 1. Bauabschnitts ziehen die betroffenen Mitarbeiter*innen aus Bauabschnitt 2 temporär in den sanierten Teil entlang der Stuttgarter Straße um.

Nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts können diese Mitarbeiter*innen an ihren ursprünglichen Arbeitsplatz zurückkehren.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme können alle städtischen Mitarbeiter*innen aus der Uhlandstraße 21 auf dem Rathausareal untergebracht werden. Durch Rückzug in das städtische Gebäude können Mietkosten eingespart werden (siehe Vorl.-Nr. 547/17).

Die ehemaligen IT-Räume im Erdgeschoss in unmittelbarem Umfeld des „Treppenaufgangs Carl-Eugen“ sollen als zentraler Besprechungs- und Kommunikationsbereich neu gestaltet werden. Dazu sind die Räume, auch als Reaktion auf die Corona-Situation, zukunftsorientiert für Telefon- und Videokonferenzen auszustatten.

Die im EG anschließenden Räume sowie o.g. Flächen des 1. Bauabschnitts im OG und DG stehen nach erfolgter Brandschutzertüchtigung für die Stadtverwaltung wieder als Büroräume zur Verfügung.

Reduzierung bzw. Einsparung Mietkosten:

Gemäß Vorl.-Nr. 547/17 wurden zwei Büroetagen in der Uhlandstraße 21 angemietet. Der Mietbeginn war der 01.07.2018 das Mietverhältnis war für 10 Jahre vorgesehen, kann jedoch nach 5 Jahren Laufzeit zum 30.06.2023 vorzeitig beendet werden. Die eingesparten Mietkosten für 5 Jahre würden insgesamt 693.000 € betragen.

Termine:

Voraussichtlicher weiterer Projektverlauf:

Die Maßnahme muss entsprechend der Auflagen zum Brandschutz im Jahr 2023 umgesetzt sein.

- | | |
|---|---------------------|
| - Projektbeschluss | 12/2020 |
| - Baugesuch | 01/2021 |
| - Werkplanung, Ausschreibungen und Vergaben bis | 04/2021 |
| - Bauphase 1: | 05/2021 bis 05/2022 |
| - Bauphase 2: | 05/2022 bis 05/2023 |

Finanzierung:

Für die Baumaßnahme werden sowohl investive als auch konsumtive Mittel eingesetzt. Im Grundsatz werden alle „erstmaligen“ Brandschutzmaßnahmen, wie z.B. Brandmeldeanlage, Rauchwarnmelder sowie Brandschutztüren zur Abtrennung der notwendigen Rettungswege, etc. investiv gebucht. Konsumtiv gebucht werden z.B. die Erneuerung von Bodenbelägen sowie Trockenbau- und Malerarbeiten.

Investive Mittel

Für die investiven Maßnahmen sind im Teilhaushalt Dezernat IV, Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft - 1124 Gebäude- und technisches Immobilienmanagement, unter der Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäudemanagement“ im Auftrag „711240001017 Baumaßnahme Verwaltungsgebäude Wilhelmstraße 1-5 (investiver Teil)“ – für die Jahre 2020 bis 2022 Finanzmittel in Höhe von 590.000 EUR (2020: 90.000 EUR, 2021: 250.000 EUR, 2022: 250.000 EUR zzgl. 2023 Nachfinanzierung in Höhe von rund 70.000 EUR) eingestellt (s. HH-Entwurf 2021, Seite 441).

Konsumtive Mittel

Die konsumtiven Mittel werden über den Ergebnishaushalt finanziert. Im konsumtiven Teilhaushalt des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft sind im Haushalt 2021 insgesamt 750.000 EUR eingeplant. Die weiteren benötigten Mittel sind in den Jahren 2022 und 2023 zu finanzieren. Diese Mittel werden in entsprechender Höhe zu den jeweiligen Haushaltsjahren angemeldet. Der voraussichtliche Mittelabfluss und die ab 2023 entfallenden Mietkosten sind im beiliegenden Folgekostenblatt dargestellt (s. Anlage 3).

Unterschriften:

gez. Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 660.000 EUR (INVESTIV)		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt DIV, FB65		Produktgruppe „S11240000 Einzelmaßnahmen Gebäuden.“		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		7871* Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		711240001017 Baumaßnahmen Verwaltungsgebäude		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja, durch investives Budget 2021 ff <input checked="" type="checkbox"/> Nein Nachfinanzierung in 2022 in Höhe von 70.000 € erforderlich		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	711240001017

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 1.857.000 EUR (KONSUMTIV)		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt DIV, FB65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		4211* Gebäudeunterhalt		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja, durch konsumtives Budget HH 2021 ff <input type="checkbox"/> Nein		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

65900296	42110000			
----------	----------	--	--	--

Verteiler: alle FB und Stabstellen und Personalrat



LUDWIGSBURG

NOTIZEN