

2021/249

öffentlich



Dezernat III
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:
2020/148

Beratungsfolge	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Alte Schuhfabrik, Eltinger Straße 11 Vorstellung der Ergebnisse aus der Projektgruppe

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von dem nachstehend beschriebenen Sachverhalt.
2. Der Gemeinderat entscheidet, welche(s) der vorgestellten Planungsszenarien die Grundlage für weitere Planungsschritte sein soll.
3. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung 2 unterschiedliche Architekturbüros für die Erstellung einer Vorentwurfs- und Machbarkeitsstudie zu beauftragen. Die Kosten liegen bei ca. € 8.000,- bis 10.000,- / je Variante / je Büro.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
752200027019 Maßnahmen Gebäude Eltinger Straße 11	2021	100.000	50.000	Der niedrigere Finanzbedarf resultiert aus der Verschiebung des Projektablaufs und wird im Haushaltsplanentwurf 2022 veranschlagt.
	2022	0	50.000	Der Finanzbedarf ist im Haushaltsplanentwurf 2022 zu veranschlagen

Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Gebäudegeschichte

Der erste Teil des Gebäudes Eltinger Straße 11 wurde bereits im Jahr 1821 errichtet. Ab 1898 wurde das ursprünglich zweigeschossige Fabrikgebäude errichtet, welches 1910 um ein Geschoss aufgestockt wurde und bis 1977 als Schuhfabrik genutzt wurde. Ende der 70-er Jahre vermietet der damalige Fabrikbesitzer Räume an Studenten der Kunstakademie Stuttgart. In der Folgezeit werden die Räumlichkeiten des Gebäudes von unterschiedlichen Künstlern genutzt und 1994 das heute noch bestehende Rahmengeschäft

Bild + Rahmen im Vorderhaus eröffnet. Nach dem Tod des Gebäudeeigentümers Erich Hägele erwarb die Stadt Leonberg das Gebäude im Jahr 2015. Die damalige Nutzung ist seitdem unverändert bestehen geblieben, zusätzlich wird das 1. OG als Museumslager und das 2.OG des Mittelbaus (Fabrikteil) von der VHS genutzt.

Gebäudebestand

im Jahr 2015 wurde die Verwaltung beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme durchführen zu lassen. Das Gutachten stellt vorhandene Schäden fest, die weitestgehend beseitigt sind. Laufende Wartungen und Unterhaltsarbeiten werden regelmäßig durchgeführt.

Im November 2020 kam es zum Ausfall der Dampfheizung im Gebäude alte Schuhfabrik in der Eltinger Straße 11. Siehe hierzu auch die Vorlage 2020/148. Eine Inbetriebnahme war zustandsbedingt nicht mehr möglich. Aufgrund der geringen Temperaturen und des anstehenden Winters wurde eine Übergangslösung in Form einer elektrischen Direktheizung installiert. Diese Behelfslösung ist aktuell nach wie vor in Betrieb.

Für die weiteren notwendigen Entscheidungen hinsichtlich einer weiteren Nutzung, eventueller Umbau-, Sanierungs-, Abbruchmaßnahmen wurde 2020 eine Projektgruppe gegründet.

1. Sitzung Projektgruppe vom 05.11.2020

Die Arbeitsgruppe besteht aus Vertretern der jeweiligen Fraktionen des Gemeinderates, der Initiative Kulturfabrik Künstlerhaus Leonberg und der Verwaltung.

Als Ergebnis des 1. Termins der Arbeitsgruppe erhielt die Verwaltung den Auftrag zu folgenden 3 Szenarien eine grobe Einschätzung der Kosten, möglicher Fördermittel und der Frage zum Denkmalschutz vorzubereiten. Diese diente anschließend als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage.

Planungsszenarien 1 - 3

1. Komplettsanierung
2. Teilabriss (Westteil), Sanierung restliches Gebäude und Anbau West neu
3. Komplettabbruch und Neubau

Die 3 Planungsszenarien sind in der Anlage jeweils mit den dazugehörigen Eckdaten dargestellt. Die Nutzung (en) der jeweiligen Ausführung sind innerhalb der Möglichkeiten, die durch Brandschutzauflagen, statische Belange oder sonstige Normen beeinflusst werden, noch abschließend zu definieren und im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu definieren.

Hier kommen sowohl Mischnutzungen wie bisher mit Laden, VHS, Ateliers und Lager, reiner Wohnungsbau und auch weitere Nutzungsarten wie Café, Veranstaltung, Mischformen der bereits aufgeführten Nutzungen in Frage. Abhängig vom gewählten Szenario und den damit verbundenen Normen / Auflagen und Anforderungen aus Baurecht, Brandschutz etc. können nicht alle Nutzungen in jedem Szenario verwirklicht werden.

Kostenangaben

Die genannte Grobkostenschätzung betrachtet nur das Gebäude. Außenanlagen, die Einbeziehung der in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Steinturnhalle, sowie eine Gesamtbetrachtung im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung des Postareals sind hier nicht berücksichtigt. Dazu müssen die Rahmenbedingungen in der weiteren Planung noch eindeutig definiert werden. Bei allen Szenarien wurde für die Kostenbetrachtung von einer gleichen Gebäudegröße ausgegangen.

2. Sitzung Projektgruppe vom 19.05.2021

Die vorgestellten Szenarien aus der 1. Sitzung, sowie ein weiterer durch die Verwaltung initiiertes und in der Sitzung vorgestellter Vorschlag (Szenario 4) wurden diskutiert.

Planungsszenario 4

4. Rückbau West- und Ostteil und Dach Mittelteil (Fabrik), Sanierung restliches Gebäude, Neubau Dachgeschoß Fabrik und Anbau West

Abschließend erläuterten die Vertreter der jeweiligen Fraktionen und der Künstlerinitiative eine erste Einschätzung des von Ihnen favorisierten Szenarios /-en.

Für alle Szenarien gültige Planungskriterien

Hervorzuheben ist dabei, dass übergreifend über alle vorgestellten Szenarien hinweg ein Gesichtspunkt für alle Beteiligten wichtig ist:

- Die Maßnahme Eltinger Straße 11, alte Schuhfabrik ist immer unter Einbeziehung einer gesamt städtebaulichen Betrachtung zu bewerten und anzugehen. Das bedeutet, dass sowohl die Steinturhalle, der Platz vor und zwischen den Gebäuden alte Schufabrik und Steinturnhalle, der vorhandene Strassenraum, sowie das Postareal planungsrelevant sind und eine städtebauliche Gesamtkonzeption erfordern.

Betrachtet man die einzelnen Szenarien kann zudem festgestellt werden, dass:

- bei Maßnahmen, die eine Teilsanierung beinhalten auch der Wunsch vorhanden ist, Teile der dann abgebrochenen Gebäude (insbesondere Teil West) in die Planung einzubinden oder zum Teil stehen zu lassen.
- die Kostensituation bei einer Gesamtsanierung deutlich höhere Risiken birgt, als bei einem Abriss und Neubau.
- die zukünftige Nutzung im Sanierungsfall eingeschränkter ist, als bei einem Abriss und Neubau. Dies liegt vor allem an den Themen Brandschutz und Statik.

Vorstellung der Ergebnisse aus der Projektgruppe

Um eine Entscheidung für den weiteren Planungsablauf herbeizuführen wurde vereinbart, dass die Meinungsfindung in den Fraktionen und der Künstlerinitiative fortgeführt und das jeweilige Ergebnis bis Mitte Juni der Verwaltung mitgeteilt wird.

Nachdem die Ergebnisse eingegangen sind, hat die Verwaltung eine Matrix erstellt, in der die favorisierten Szenarien dargestellt sind.

Gruppe	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
	Komplettsanierung	Rückbau Vorderhaus Teilsanierungen Teilneubau	Komplettückbau Neubau	Rückbau Vorder-/Hinterhaus Teilsanierung Mittelbau Teilneubauten
B90/Grüne		X		X
Freie Wähler			X	X
CDU		X		X
SPD				
FDP			X	
S:alz				X
Die Linke				X
Initiative Kulturfabrik Künstlerhaus	X			
SUMME	1	2	2	5

Die Szenarien 2 + 4 spiegeln dem Grunde nach die gleiche Haltung wieder. Es sollen Gebäudeteile abgebrochen und der Mittelbau saniert werden. Desweiteren soll im Dachgeschoss des Mittelbaus Wohnungen umgesetzt werden. In Sz 2 im Bestand, in Sz 4 durch Rückbau des vorhandenen Daches und Aufsetzen eines Staffelgeschosses.

In Sz 2 wird das Vorderhaus abgebrochen, in Sz 4 Vorder- und Hinterhaus und das Dachgeschoss.

In beiden Szenarien wird der Kopfbau, mittels eines Neubaus zur Erschließung und Nutzung mit kleineren Einheiten, neu aufgebaut.

Das Szenario 3 befasst sich mit dem kompletten Abbruch und einem Neubau.

Die Szenarien 3 + 4 eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Sz 3 (Abbruch und Neubau) sind dabei am wenigsten Einschränkungen in der Planung zu erwarten und zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt die Ausarbeitung der dann vom Gremium gewählten Szenarien in Form einer Machbarkeitsstudie, in denen die zukünftige Nutzung, die zu erwartenden Kosten und die städtebauliche Gesamtsituation herausgearbeitet werden können.

Weitere Vorgehensweise

Nach der Entscheidung für das/die Planungsszenarien beauftragt die Verwaltung 2 Architekturbüros mit der Ausarbeitung der Entwurfs- und Machbarkeitsstudie.

Diese soll dann außer der entsprechenden Entwurfstudie für das Gebäude auch das oder die dafür geeigneten Nutzungen und die städtebauliche Gesamtsituation beinhalten.

Dafür angenommene Kosten betragen ca. € 8.000,- bis 10.000,- / Variante / Büro. Das Ergebnis wird dem Gemeinderat in einer weiteren Vorlage zur Entscheidung und anschließenden Beauftragung eines VgV Verfahrens zur Entscheidung vorgelegt.

Hinweis:

Die Stellungnahmen der einzelnen Fraktionen liegen dem Gebäudemanagement vor. Da diese teilweise als vertraulich gekennzeichnet wurden, ist eine Verteilung als Anlage nicht möglich.

Anlage/n

1 210708_4 Varianten (öffentlich)

Eltinger Straße 11 4 Planungsszenarien

Planungsszenario 1:

Komplettsanierung

Ja Nein 

Planungsszenario 1:

Komplettsanierung

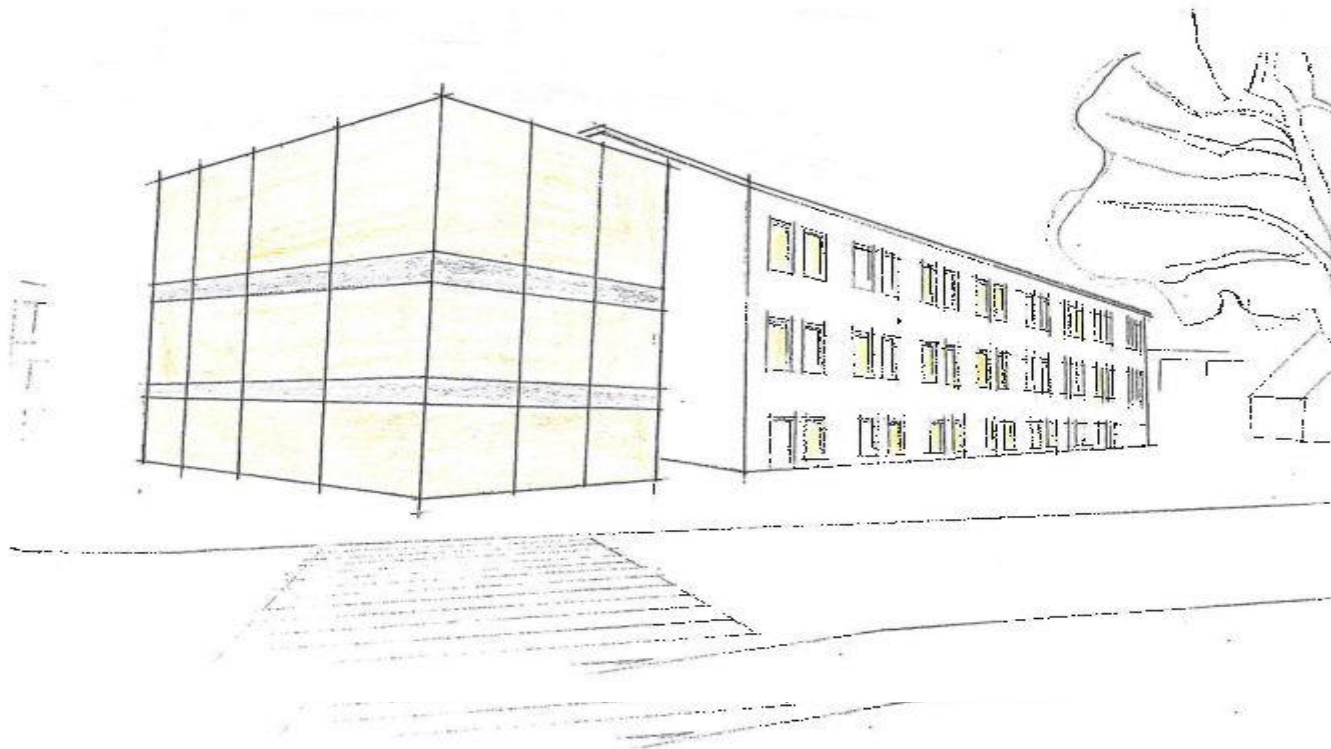
Fakten und Zahlen:

- Größe : ca. 3000 m² BGF
- Kosten : ca. 7.30 Mio. € brutto
- Denkmal : nein, Erhalt des industriellen Gebäudeensembles
- Förderung : aktuell nicht für die Bauzeit 2023 ff. vorhanden
- Nutzung : stark eingeschränkt, Statik, Brandschutz
- denkbar als : Wohnen, Kultur, Laden, Büro, etc.
- Variabilität : gering
- Parkierung : muss oberirdisch geplant werden
- Ausblick : nach VgV ca. 36 Monate

Größe wie vorhandene Kubatur / Variante Sanierung um Kostenvergleichbar zu machen

Planungsszenario 2: Teilabbruch+Neubau/Teilsanierung

Ja Nein



Planungsszenario: Teilabbruch+NeubauWest/Teilsanierung

Fakten und Zahlen:

- Größe : ca. 3000 m² BGF
- Kosten : ca. 6.90 Mio. € brutto
- Denkmal : nein, aber teilw. Erhalt des Gebäudeensembles
- Förderung : aktuell nicht für die Bauzeit 2023 ff. vorhanden
- Nutzung : eingeschränkt, Statik+Brandschutz
- denkbar als : Wohnen, Kultur, Laden, Büro, Cafe, etc.
- Variabilität : gering
- Parkierung : muss oberirdisch geplant werden
- Ausblick : nach VgV ca. 36 Monate

Größe wie vorhandene Kubatur / Variante Sanierung um Kostenvergleichbar zu machen

Planungsszenario 3:

Komplettabbruch + Neubau

Ja Nein 

Planungsszenario 3:

Komplettabbruch + Neubau

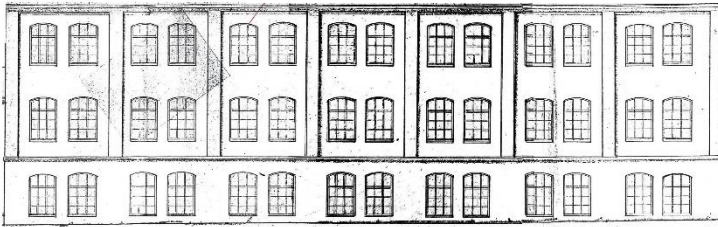
Fakten und Zahlen:

- Größe : ca. 3000 m² BGF (ohne UG / TG)
- Kosten : ca. 9.30 Mio. € brutto
- Denkmal : nein
- Förderung : aktuell nicht für die Bauzeit 2023 ff vorhanden
- Nutzung : freier definierbar
- denkbar als : Wohnen, Kultur, Veranstaltungen, Laden, Büro, Cafe
- Variabilität : hoch
- Parkierung : oberirdisch oder als TG planbar (höhere Kosten)
- Ausblick : nach VgV ca. 36 Monate

Größe wie vorhandene Kubatur / Variante Sanierung um Kostenvergleichbar zu machen

Planungsszenario 4:

Teilabbruch + Neubau

Ja  Nein 

Planungsszenario 4: Teilabbruch Ost + West + Neubau West

Fakten und Zahlen:

- Größe : ca. 2.300 m² (ohne UG / TG)
- Kosten : ca. 6.65 Mio. € brutto
- Denkmal : nein
- Förderung : aktuell nicht für die Bauzeit 2023 ff vorhanden
- Nutzung : freier definierbar
- denkbar als : Wohnen, Kultur, Veranstaltungen, Laden, Büro, Cafe
- Variabilität : eingeschränkt, Brandschutz, Statik
- Parkierung : oberirdisch oder als TG planbar (höhere Kosten)
- Ausblick : nach VgV ca. 36 Monate