



BU Nr. 060/2018



Umbau Verwaltungsgebäude Stadtwerke, Schorndorfer Str. 22, EG, Toiletten und Bereich VHS
- Baubeschluss
- Vergabeermächtigung

Gremium	am	
Betriebsausschuss	07.03.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Umbaumaßnahme wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Betriebsleitung wird beauftragt, die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke vorzubereiten und ermächtigt, im Rahmen der Kostenschätzung die Vergaben durchzuführen.
3. Die Betriebsleitung wird beauftragt und ermächtigt, die Ingenieurleistungen für die Leistungsphasen 5 ff an das Atelier Wolfshof Architekten zu vergeben.

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Kein unmittelbarer Bezug vorhanden

Verfasser:

20.2.2018, Stadtwerke, Wendler/Meier

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	26.02.2018
Amt für Öffentlichkeit, Kultur und Stadtmarketing	Beglau, Jochen	26.02.2018
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	26.02.2018
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	26.02.2018
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	26.02.2018

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich für das WABE-Gebäude in der Schorndorfer Str. 22 als zentralen Standort der Stadtwerke Weinstadt entschieden und in seiner Sitzung am 05.06.2014 (BU 79/2014) die Grundsatzentscheidung (Baubeschluss) für die Variante 1B „Aufstockung WABE und Ausbau für SWW (3. OG)“ gefasst (siehe auch BU Nr. 049/2015). Mit diesem Beschluss wurde außerdem entschieden, dass für die Volkshochschule geeignete Räumlichkeiten gesucht werden sollten, um mittelfristig (3 bis 5 Jahren) den Stadtwerken die vollständige Nutzung des WABE-Gebäudes zu ermöglichen. Wie sich in der Zwischenzeit jedoch gezeigt hat, konnten bisher keine geeigneten Räumlichkeiten für die Volkshochschule gefunden werden. Der Volkshochschule soll somit auch langfristig ein Verbleib im WABE-Gebäude ermöglicht werden.

Bei der Aufstockung des 3. OG wurden damals zusätzliche Reserve-Arbeitsplätze eingeplant. Aufgrund der positiven Entwicklung der Stadtwerke und dem damit einhergehenden Personalzuwachs sind seit einigen Monaten alle verfügbaren Arbeitsplätze belegt.

Damit einerseits eine weitere Entwicklung der Stadtwerke möglich wird, andererseits aber die bestehenden Arbeitsplätze noch besser an den aktuellen Bedarf angepasst werden können, erfordert dies in absehbarer Zukunft die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und zeitgemäßer, ansprechender Räumlichkeiten.

Hierzu haben die Stadtwerke die Alternativen eines Teil-Neubaus und der Neustrukturierung der vorhandenen Bürofläche im Erdgeschoss (EG) des Turmgebäudes unter wirtschaftlichen und strukturellen Aspekten gegeneinander abgewogen mit dem Ergebnis, dass zum jetzigen Zeitpunkt die Neustrukturierung im EG mit deutlichen Vorteilen überwiegt.

Ziel der Umbaumaßnahmen ist, die vorhandenen Flächen optimaler zu nutzen, d.h. mehr Büroarbeitsplätze unterzubringen und zugleich die Attraktivität der Räumlichkeiten sowohl für die Stadtwerke als auch die Volkshochschule deutlich zu erhöhen.

Die Umbau-Planungen sollen in Fortführung der guten Zusammenarbeit bei der Aufstockung mit dem Atelier Wolfshof Architekten und in enger konstruktiver Abstimmung mit der Volkshochschule erfolgen.

Für den Umbau des EG ist vorab die Verlegung des bisher in den Räumlichkeiten untergebrachten Leitstandes (Leittechnik) der Stadtwerke und der EDV-Komponenten in der Teeküche in das Untergeschoss (UG) notwendig. Hierzu wird im UG der frühere Traforaum ertüchtigt und die genannten Komponenten in einem separaten „Serrerraum“ untergebracht. Die Verkabelungsarbeiten sollen größtenteils durch den Betriebselektriker der Stadtwerke erfolgen, die Umverlegung der EDV-Komponenten erfolgt in Abstimmung mit der städtischen IuK.

Für eine optimale Raumeinteilung des Erdgeschosses ist die Hinzunahme der bisherigen Geschäftsstelle der Volkshochschule notwendig. Die Raum-Struktur und Gestaltung orientiert sich an den Gegebenheiten des 3.OG (siehe Anlage Umplanung EG). Für die bauliche Umsetzung werden die vorhandenen Flächen inkl. der Teeküche und den Toiletten entkernt. Im Zugangsbereich wird der bisherige Zugang zur Geschäftsstelle der Volkshochschule verschlossen und das neue gläserne Eingangselement der Stadtwerke weiter in den Treppenhausbereich gerückt. Damit soll ein einladender und attraktiver Kundenempfang geschaffen werden. In den Räumen werden die vorhandenen Heizkörper durch neue ersetzt, das Heizen und Kühlen erfolgt individuell regelbar über Deckenluftgeräte, die in die Akustikdecken integriert sind. Die Belüftung erfolgt in jedem Raum jeweils über eine zentrale Lüftungsanlage. Durch den Wegfall der vorhandenen Toiletten sollen neue Sanitäranlagen geschaffen werden. So wird ein Damen-WC neben den vorhandenen Monteur-Toiletten im Mittelbau eingerichtet und im 2. OG werden die vorhandenen Toiletten saniert. Hierzu werden die Damen- und Herren-Toilette der ehemaligen Hausmeisterwohnung saniert und mit zusätzlichen Sanitäreinrichtungen ausgestattet, sowie ein barrierefreies WC eingerichtet (siehe Anlage Umbauplan 2. OG).

Die bislang im Erdgeschoss untergebrachte Geschäftsstelle der Volkshochschule soll zukünftig im zweiten Obergeschoss, im vorderen Kursraum (frühere EDV-Raum) untergebracht und eine Verbindungstüre zum Büro der Zweigstellenleitung vorgesehen werden. Damit befinden sich die Mitarbeiterinnen der Volkshochschule in direkter räumlicher Nähe zueinander und des Aufenthaltsraums (Küche), des Kopierers, der Bibliothek und Toiletten. Im 2. OG soll der Bodenbelag aufgrund von Geruchsbildung komplett erneuert werden.

Im 1. OG ist geplant, die bisherige Schrankwand zwischen Gymnastikraum und einem weiteren Kursraum durch eine Trockenbauwand mit guten Schalldämmwerten zu ersetzen, so dass ein paralleler Kursbetrieb in beiden Räumen möglich wird.

Die Umbauarbeiten auf den Stockwerken der Volkshochschule sollen in Absprache mit dieser möglichst in den kursfreien Schulferien von Ende Juli bis Ende September 2018 durchgeführt werden.

Für die Aufwertung der Räume der Volkshochschule sollen insgesamt rund 80.000 € investiert werden. Für die Stadtwerke als Vermieterin wird es daher in den Folgejahren erforderlich, diese Kosten wieder durch eine Anhebung der Miete erwirtschaften zu können.

Während der Umbauphase im EG werden die vorhandenen Arbeitsplätze der Stadtwerke-Mitarbeiter im angrenzenden Mittelbau untergebracht. Somit entfallen zusätzliche Kosten für anzumietende Behelfsunterbringungen z.B. in Bürocontainern.

Die Kostenschätzung (einschl. Nebenkosten und Unvorhergesehenes) für die gesamte Umbaumaßnahme beläuft sich auf ca. 480.000 € netto. Die Maßnahme ist im Vermögensplan 2018 enthalten. Die Ingenieurleistungen betragen nach HOAI ca. 65.000 €.

Der Eigenbetrieb Stadtwerke bittet um Zustimmung der vorgestellten Maßnahme.

Anlagen: Umbauplan EG und 2.OG