

Stuttgart, 21.07.2015

Gebäude Eberhardstraße 63 in Stuttgart-Mitte Ergebnis Mehrfachbeauftragung/Gutachterverfahren

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2016/2017

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	24.07.2015

Bericht

Das Gebäude Eberhardstraße 63 wurde im Rahmen eines vertraglichen Vorkaufsrechts als Grundstückseigentümerin des Tagblattturm-Areals erworben. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden vier Büros aufgefordert für das Gebäude, das Bestandteil eines Gebäudeensembles an der Eberhardstraße ist, einen städtebaulichen Entwurf zu fertigen. Besonders zu berücksichtigen waren die direkt angrenzenden Gebäude des Tagblattturmes und das Gebäude „Teppich-Galerie“, die Kulturdenkmäler sind.

Nachdem bereits im Rahmen einer Voruntersuchung festgestellt wurde, dass sich das Gebäude in einem sehr schlechten Zustand befindet und eine Sanierung des Bestandsgebäudes weniger wirtschaftlich ist als eine Neubebauung, erfolgte der Wettbewerb mit dem Ziel, eine gelungene Planung für ein Neubauprojekt zu entwickeln. Bei der Neubauplanung war zu berücksichtigen, die städtebauliche Lage, eingegrenzt zwischen Tagblattturm und Eberhardstraße 65, wobei für das Nachbargrundstück Eberhardstraße 65 bereits feststeht, dass auch ein Abbruch und eine Neubebauung unter Berücksichtigung der historischen Fassade geplant werden.

Für das neu geplante Objekt wurden Nutzungen vorgegeben. Im Erdgeschoss war eine Laden- und/oder Gastronomienutzung zu konzipieren. In den darüber liegenden Geschossen ist die Konstruktion so auszuwählen, dass eine größtmögliche Flexibilität bzgl. der Gebäudegestaltung ermöglicht wird. Nutzungen wie Büro, Wohnen und Kultur waren vorzusehen. Dies erfolgte insbesondere im Hinblick auf mögliche entwickelbare Synergien zum bestehenden Kulturbetrieb im Nachbargebäude. Im Hinblick darauf waren eine besondere Raumhöhe und eine stützenfreie Ausgestaltung der Räumlichkeiten planerische Vorgaben.

Im Rahmen des Preisgerichtes am 12.06.2015 wurde die Planung des Büros Manuel Herz, architects Basel, bei nur einer Gegenstimme empfohlen. Die planerische Konzeption kann aus den als Anlage beigefügten Plänen entnommen werden. Die Neubebauung sieht eine Gesamtnutzfläche von 980 m² vor, die aufgeteilt ist in Laden/Gastronomie 343 m², Kultur 124 m², Büronutzung 248 m² und Wohnen 265 m².

Für eine tiefergehende Machbarkeitsstudie und Planung, auch mit dem Ziel, Kosten ermittelt zu bekommen, werden Finanzmittel in Höhe von 50.000 € benötigt. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie soll auch konkretisiert und untersucht werden, inwiefern im Gebäude eine Probestühne für die Kulturverwaltung untergebracht werden kann. Erst auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie können die benötigten Investitionsmittel zum Doppelhaushalt 2018/19 angemeldet werden.

Im Kontext mit dem anstehenden Abbruch des angrenzenden Gebäudekomplexes Eberhardstraße 65 wurde ein Statiker mit der Untersuchung beauftragt, ob das städtische Gebäude Eberhardstraße 63 auch nach Abbruch des Gebäudes 65 über eine eigene Standicherheit verfügt. Im Bericht vom 10.7.2015 wird festgestellt, dass dies nicht der Fall ist, weshalb Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssten. Aus wirtschaftlichen Gründen wird daher empfohlen, den Abbruch gemeinsam vorzunehmen. Die Verwaltung wird daher unverzüglich einen Abbruchantrag vorbereiten, um den Abbruch des städtischen Gebäudes gemeinsam mit dem Eigentümer von Gebäude 65 Anfang 2016 vorzunehmen. Die Finanzierung kann aus Budgetmitteln des Amtes für Liegenschaften und Wohnen erfolgen. Der exakte Abbruchtermin und die Zeitfenster, in denen die Abbrucharbeiten stattfinden können, werden mit den Kultureinrichtungen des Tagblattturm-Areals abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 ff. TEUR
Planungskosten	50					
Finanzbedarf	50					

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 ff. TEUR

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)				Möglicher Baubeginn im Jahr:			2021 ff. TEUR
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			
Summe TEUR	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR		
Einzahlungen							
Auszahlungen							
Finanzbedarf							

Stellenbedarf (Mehrungen und Minderungen):

Beschreibung, Zweck, Aufgabenbereich	Anzahl Stellen zum Stellenplan		
	2016	2017	später

Folgekosten (aus oben dargestellten Maßnahmen und evtl. Stellenschaffungen):

Kostengruppe	2016 TEUR	2017 TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten						
Abschreibungen						
Kalkulatorische Verzinsung						
Summe Folgekosten						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgelastenberechnung!)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AK hat Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Anfrage Nr. 213/2015 vom 24.06.2015 Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion
Eberhardstraße 63 - Unnötigen und teuren Leerstand vermeiden

Antrag Nr. 234/2015 vom 08.07.2015 SPD-Gemeinderatsfraktion - Abriss der ehemaligen
Teppichgalerie: Bericht zur Verzögerung

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anfrage Nr. 213/2015 vom 24.06.2015 Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion
Eberhardstraße 63 - Unnötigen und teuren Leerstand vermeiden

Antrag Nr. 234/2015 vom 08.07.2015 SPD-Gemeinderatsfraktion - Abriss der ehemaligen
Teppichgalerie: Bericht zur Verzögerung

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan
2. Ansichten/Schnitte

<Anlagen>