

Stuttgart, 06.12.2023

## **Neubau Haus für Film und Medien (HFM) - Zwischenbericht zum Stand der Planung**

### **Mitteilungsvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	08.12.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	12.12.2023
Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	13.12.2023
Gemeinderat	Kenntnisnahme	öffentlich	14.12.2023

### **Kurzfassung des Berichts**

1. Im Bericht wird die aktuelle Entwicklung der Planung (Zwischenstand Entwurfsplanung Leistungsphase 3 HOAI) dargestellt. Der Siegerentwurf des Hochbauwettbewerbes wurde seit der letzten Beschlussvorlage weiterverfolgt und hat sich in der architektonischen Gestalt gefestigt.
2. Die mit der Entwicklung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Gesamtprojektkosten und Termine werden dargestellt. Derzeit belaufen sich die Gesamtbaukosten auf brutto ca. 90 Mio. EUR, Basis Vorplanung Leistungsphase 2 HOAI. In den ausgewiesenen Kosten ist eine Reserve von ca. 7% für Unvorhergesehenes beinhaltet. Künftige Baupreissteigerungen sind mit einem Steigerungswert von 5% p.a. zusätzlich zu berücksichtigen. Dies entspricht bei einer vorgesehenen Bauzeit von Mitte 2025 bis Ende 2029 einem zusätzlichen Betrag von brutto ca. 25 Mio. EUR. In der Summe ergibt sich daraus ein Gesamtbetrag inklusive Baupreisprognose von ca. 115 Mio. €.
3. Die aufgrund der direkten baulichen, räumlichen und terminlichen Kausalzusammenhänge der Projekte Haus für Film und Medien (HFM) und Mobilitäts Hub (MH) notwendigen vorbereitenden Maßnahmen werden dargestellt.
4. Die Auswirkungen der Baumaßnahmen Haus für Film und Medien (HFM) und Mobilitäts Hub (MH) auf die Verkehrsführung werden dargestellt. Im Wesentlichen wird die Rampe Hauptstätter Straße in Richtung Charlottenplatz gesperrt und der hier aufkommende Verkehr über die Esslinger Straße geführt.

## **Bericht**

### **Bisherige Beschlüsse**

Beschluss GRDRs 59/2020 (Grundsatzbeschluss):

Kenntnisnahme Stand Untersuchung zum Bau eines Film- und Medienhauses, Beschluss Weiterentwicklung Projekt, Beschluss planerische Weiterentwicklung bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI, Beschluss Zuwendungen Verein Haus für Film und Medien Stuttgart e.V. zur Vorbereitung und Planung des Hauses, Kenntnisnahme finanzieller Bedarf nach Inbetriebnahme.

Beschluss GRDRs 28/2022 (Vorprojektbeschluss):

Kenntnisnahme Weiterentwicklung Planungskonzept Realisierungswettbewerb, Zustimmung fortgeschriebene Kosten, Zustimmung aktualisiertes Raumprogramm, Zustimmung Baufeld, Beschluss planerische Weiterentwicklung bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung).

### **Entwicklung der Planung**

(zu Ziffer 1)

Seit dem Vorprojektbeschluss wurde im Anschluss an den ausgelobten Hochbauwettbewerb im Rahmen eines VgV-Verfahrens der Sieger (Delugan Meissl Associated Architects mit Wenzel+Wenzel Freie Architekten PartmbB) sowie die notwendigen weiteren Fachplanungen beauftragt.

Einen ersten planerischen Meilenstein stellte im Verlauf der Planung der Abschluss der Vorplanung (Leistungsphase 2 HOAI) Ende März 2022 dar. Gegenwärtig befindet sich die Planung in der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) mit dem Abgabeziel Anfang 2024.

Planerisch haben sich die Qualitäten und Charakteristiken des Wettbewerbsentwurfes gefestigt und konnten konsequent weiterentwickelt werden. Zudem konnten im Wettbewerbsbeitrag nicht enthaltene Elemente in das architektonische Konzept harmonisch eingebettet werden. So sind nun beispielsweise geschlossene Fassadenelemente der Ebenen 0-5 in Richtung Esslinger Straße und Wagnerstraße als nahezu vollständig begrünt geplant. Hiermit leistet das Gebäude einen wertvollen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und der Verbesserung des Mikroklimas der angrenzenden Stadträume. Zudem sollen im Bereich der Fassaden der Ebenen 6-7 auf eine Gesamthöhe von ca. 9 m umlaufend Photovoltaik Elemente integriert werden. Diese bilden im Wechsel mit LED-Lichtstreifen eine einzigartige lichttechnisch subtil beispielbare Fassade, die ein wesentliches Gestaltungselement des Gebäudes darstellt. Diese Fassadengestaltung wird beispielhaft die Integration von Photovoltaik in die architektonische Erscheinung unserer gebauten Umgebung umsetzen. Mögliche Auswirkungen der LED-Bespielung auf die Nachbarschaft (z.B. nächtliche Störung von Anwohnern), den Verkehr der B14 (Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Ablenkung) und den Naturschutz werden in der weiteren Projektbearbeitung vertieft und geklärt. Gleiches gilt für eine eventuelle Sonnenlichtreflexion in den Verkehrsraum der Bundesstraße oder naturschutzrechtliche Belange der Glasfassaden (z.B. Vogelschlag).

Es entsteht ein Gebäude, das aufgrund seiner städtebaulichen, visuellen, atmosphärischen und technischen Eigenschaften einen wesentlichen Anteil zur nachhaltigen Aufwertung und Belebung des Leonhardsviertels zu leisten vermag.

Detaillierte bauliche und planerische Umsetzungen sowie die zugehörigen Energiekonzepte des Gebäudes werden im Zuge des Projektbeschlusses im Frühjahr 2024 vorgestellt.

## **Entwicklung der Termine und Kosten**

(zu Ziffer 2)

Gemäß Vorprojektbeschluss war von einer Ausführung des Gebäudes von Anfang 2024 bis Ende 2026/ Anfang 2027 ausgegangen worden. Aufgrund der bereits im Wettbewerbsbeitrag des Siegers erkenntlichen Komplexität sowie weiterer baulicher und planerischer Herausforderungen wird gegenwärtig von einer Realisierung von Q4 2025 bis Ende 2029 ausgegangen.

Zusätzlich werden direkte Kausalzusammenhänge zum Projekt MH planungsbegleitend berücksichtigt. Im planerischen Zusammenspiel der Projekte MH und HFM haben sich die Auswirkungen auf die Verkehrsführung als wesentlich komplexer herausgestellt als angenommen. Im Zuge der Planung sind weitere Fragestellungen aufgekommen, wie beispielsweise Umverlegung von Leitungen im Baufeld, die Anforderungen an Teilbereiche des Gebäudes in Anlehnung an Tunnelbauwerke aufgrund der Auskragung über die Fahrspuren der B 14 etc.

Im IBA-Jahr 2027 wird sich das HFM als hochspannende Rohbaukonstruktion (Hängehaus) präsentieren. Mit seinen bis dahin erlebbaren Raumkanten entsteht ein spannender Ausblick auf die stadträumliche Gestaltung des zukünftigen Leonhardsviertels.

Das bisherige Ziel einer Fertigstellung möglichst noch bis zum Ausstellungsjahr der „Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart“ ist nicht möglich.

Vorgesehene Termine:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| – Projektbeschluss                                   | voraussichtlich Frühjahr 2024 |
| – Baubeschluss und Baubeginn (Abbruch)               | voraussichtlich Q4 2025       |
| – Fertigstellung (mit anschließender Inbetriebnahme) | voraussichtlich 2029          |

Zur weiteren Entwicklung des Projektes HFM ist die Erteilung der Baugenehmigung des Projektes MH zwingend notwendig.

Der Grobkostenrahmen für das HFM beträgt gemäß Vorprojektbeschluss vom 10. Februar 2022 (GRDRs 28/2020) brutto 58,75 Mio. EUR inkl. der Aufwendungen für eine Erstausrüstung (Grobkostenrahmen, Stand Baukostenindex 3. Quartal 2019). Basis hierfür war eine überschlägige Kostenermittlung auf Basis statistischer Kenndaten. Bei einer Bauzeit von 2024 bis 2026.

Im Zuge Abschluss Leistungsphase 2 HOAI wurde eine Kostenschätzung erstellt. Diese belief sich auf brutto 84 Mio. EUR. Hauptursache für die Kostenentwicklung sind:

- Bis zu diesem Zeitpunkt eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerung. Laut Angabe des Statischen Landesamts liegt die konjunkturelle Baupreissteigerung vom 3. Quartal 2019 bis zum 4. Quartal 2022 (Zeitpunkt Erstellung Kostenschätzung) bei insgesamt rund 16,5%.

- Entwurfsbedingte Komplexität des Gebäudes. Bereits im Zuge Vorprojektabschluss war darauf hingewiesen worden, dass mit diesem Siegerentwurf ein programmatisch und gestalterisch hoch ambitionierter Gebäudeentwurf gewählt wurde, der vom Kostenniveau über den bisher zugrunde gelegten Kostenkennwerten liegen wird.
- Entwurfsbedingte Zunahmen einiger Gebäudekenndaten. So hatte sich beispielsweise die Bruttogeschossfläche (BGF) sowie Bruttorauminhalt (BRI) bei Einhaltung der vorgegebenen Nutzfläche vergrößert.

Dies bedeutet in Summe eine Steigerung in Höhe von brutto 25,25 Mio. EUR. Hierzu wurde ein Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes von 7% ergänzt. Diese bedeutet eine Steigerung in Höhe von rund brutto 6 Mio. EUR.

Bis zur baulichen Realisierung in den Jahren 2025 bis 2029 sind weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen zu berücksichtigen. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit, daher wurde von der Finanzverwaltung eine Kostensteigerungsrate von 5% p.a. festgelegt, d.h. bis zur baulichen Umsetzung ist mit einer konjunkturbedingten Kostensteigerung von 28 % zu rechnen, dies bedeutet eine Steigerung von rund brutto 25 Mio. EUR.

Aus vorgenannten Gründen beläuft sich die aktuelle Kostenprognose bis zur Fertigstellung 2029 auf brutto rund 115 Mio. EUR.

### **Vorbereitende Maßnahmen**

(zu Ziffer 3)

Zwischen den Projekten MH und HFM bestehen direkte bauliche, räumlichen und terminliche Kausalzusammenhänge. Beide Projekte entstehen auf der durch den Abbruch des heutigen Breuninger-Parkhauses frei werdenden Fläche. In Teilen ist eine gleichzeitige Bautätigkeit MH und HFM vorgesehen. Daher sind vorbereitende Maßnahmen in Abstimmung zwischen Firma Breuninger und dem Hochbauamt geplant, die teilweise bereits jetzt ausgeführt werden müssen.

Vorbehaltlich der Erteilung einer Baugenehmigung MH ist im Bereich Breuninger Parkhaus ein Beginn der Abbrucharbeiten ab Anfang 2024 vorgesehen. Im Anschluss sollen die Hochbauarbeiten MH beginnen. Und – ab Q4 2025 – die Bauarbeiten HFM. Daher ist es notwendig vorbereitenden Maßnahmen des Projektes HFM, die den Straßenraum betreffen, bereits jetzt vor Beginn der eigentlichen Hochbauarbeiten HFM zu veranlassen. Dies betrifft u.a.:

- Verlegung Kanal aus Baufeld HFM in Straßenraum Esslinger Straße
- Demontage und Sicherung der Kreuzigungsgruppe auf dem Leonhardsplatz (Es handelt sich hier um eine Kopie. Die Original-Kreuzigungsgruppe befindet sich in der Hospitalkirche)
- Prüfung und Ertüchtigung der Passagenreste im Untergrund

### **Verkehrsführung und Öffentlichkeitsarbeit**

(zu Ziffer 4)

Im weiteren Verlauf ist eine gemeinsam genutzte Baustellenabsicherung sowie eine großräumige Verkehrsführung vorgesehen. Zudem wird die Öffentlichkeitsarbeit der vorgenannten Punkte von einer externen Agentur begleitet.

Zur Realisierung der Abbruch- und Hochbaumaßnahmen MH und HFM ist eine gemeinsame Baustellenabsicherung geplant, die die Baufelder des künftigen MH und des HFM umfasst. Die Rampe von der Hauptstätter Straße zu Charlottenplatz ist aus baustellen-technischen Gründen Teil dieser Absicherung und somit nicht weiter für den Verkehr befahrbar. Der aktuell über die Rampe geführte Verkehr soll dann über den Leonhardsplatz und die Esslinger Straße als einspurige Einbahnstraße geführt werden, die dem Individualverkehr eine Fahrt in Richtung Planie (B27) bzw. zum Wender B14 und betroffenen SSB-Buslinien das Rechtsabbiegen in die Charlottenstraße ermöglicht. Um das Verkehrsaufkommen in der Esslinger Straße zum Schutz der Anwohner zu reduzieren, wird eine großräumige Verkehrsverlagerung angestrebt. Vorgenannte Maßnahmen sind in der Anlage im Abschnitt „Verkehrsführung“ dargestellt.

Zur Unterstützung der Kommunikation mit Anwohnern und Anliegern hinsichtlich vorbereitende Maßnahmen, Baustellen und deren Verkehrsauswirkungen wurde die externe Agentur „Presse Company“ beauftragt, um einen direkten Ansprechpartner für beide Bauvorhaben zu bieten. Teil des Kommunikationskonzeptes sind Ankündigungen von Baumaßnahmen sowie aktive Gesprächsangebote. So hat beispielsweise am 25.10.2023 die Auftaktveranstaltung zu einem „Runden Tisch“ unter Teilnahme von Bezirksvorsteherin Veronika Kienzle stattgefunden, bei der über vorgenannte Verkehrsführung informiert wurde. Zudem wurde am 20.11.2023 im Bezirksbeirat Mitte über die vorgesehenen Maßnahmen berichtet.

Planungs- und Bauleistungen, die beide Baumaßnahmen (MH und HFM) gemeinsam betreffen, werden aufgrund der direkten Kausalzusammenhänge der Projekte mit einer hälftigen Kostenteilung zwischen Firma Breuninger und der Verwaltung beauftragt. Die durch vorgenannte Maßnahmen entstehenden hälftig betrachteten Kosten belaufen sich aktuell auf brutto ca. 1 Mio. EUR. Dies ist in der aktuellen Kostenprognose berücksichtigt.

### **Energetisches Konzept/Stadtklima**

Am Standort steht ein Fernwärmeanschluss zur Verfügung. Mit der Weiterentwicklung seit dem Architektenwettbewerb wurden wichtige Entwurfs Elemente hinzugefügt (Gebäudebegrünung, großflächige Integration von PV-Modulen in den Geschossen der Kinohalle). Das energetische Konzept wird aktuell in Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz entwickelt und mit dem für das Frühjahr 2024 geplanten Vorprojektbeschluss vorgestellt.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate AKR, WFB, SOS und SWU haben diese Vorlage mitgezeichnet.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

- Planungsstand November 2023 - Haus für Film und Medien

<Anlagen>