

Stuttgart, 25.01.2017

Sanierung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- Künftige Nutzung von Villa und Park Berg, Beschlussfassung zu den Leitlinien aus der Bürgerbeteiligung und weiteren Beauftragungen für die Villa

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	07.02.2017
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	08.02.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.02.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	15.02.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.02.2017

Beschlussantrag

1. Den im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens entwickelten Leitlinien für eine künftige Nutzung von Villa und Park Berg gemäß Anlage 2 als Grundlage für die weitere Planung wird zugestimmt.
2. Der Ausschreibung und Beauftragung einer Machbarkeitsstudie und weiterer Leistungen zur Umsetzung der Leitlinien für den Bereich der Villa Berg inkl. Tiefgarage gemäß Anlage 1 mit einer Gesamtsumme von max. 600.000 € brutto wird zugestimmt.
3. Der bisherige Gesamtaufwand für Planungsleistungen, Bürgerbeteiligung, bauliche Vorabmaßnahmen und sonstige Nebenkosten in Höhe von 960.000 € wird im Teilfinanzhaushalt THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Projekt Nr. 7.613033. Sanierung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-, Ausz. Gr 7873 Sanierungskosten, wie folgt gedeckt:

bis 2016 320.000 €
bis 2017 640.000 €

4. Vom zusätzlichen Personalbedarf zur Wahrnehmung der Projektleitung für die Umnutzung und Modernisierung der Villa Berg für den Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2022 wird Kenntnis genommen. Über die Stellenschaffung wird im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2018/2019 entschieden.

Kurzfassung der Begründung

Vor rund einem Jahr wurde die Villa Berg durch die Stadt erworben, um sie einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Diese Nutzung sollte im Rahmen eines offenen Beteiligungsverfahrens durch die Bürgerschaft erarbeitet werden. Das Beteiligungsverfahren konnte im Dezember 2016 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden; gewünscht ist ein „offenes Haus für Musik und Mehr“. Zur Umsetzung dieses Konzepts wurden Leitlinien erarbeitet, die der Beschlussfassung durch den Gemeinderat bedürfen, da sie als Grundlage für den weiteren Planungsprozess dienen sollen.

Des Weiteren soll auf Grundlage der Leitlinien eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, um das Bauvolumen und die damit verbundenen Kosten abschätzen zu können. Daneben sind weitere Planungs- und Bauleistungen zur Bestandsdokumentation und zur Bestandssicherung erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der weiteren Planung sind grundsätzlich förderfähig. Eine Förderung im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" mit einem Fördersatz von 85 % für Kulturdenkmale im Eigentum der Stadt und einem darauf entfallenden Zuschuss des Bundes und des Landes von 60 % ist im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- schon heute möglich. Zur Entlastung des dortigen Gebietsförderrahmes wurde für die Villa Berg ein gesonderter Antrag auf Förderung im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" gestellt. Hier beträgt der Zuschuss zwei Drittel der Kosten. Da sich die Programmaufnahme erst im Laufe des 2. Quartals 2017 klären wird, wurde für das Programmjahr 2017 vorsorglich auch ein Aufstockungsantrag im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" gestellt. Unabhängig vom Förderprogramm werden die im Rahmen des Haushaltsjahrs 2017 benötigten Mittel im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 - Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung einschließlich der nicht zuwendungsfähigen Anteile erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2017 – 2022.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AKR
Referat T
Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Leitlinien aus der Bürgerbeteiligung für ein neues Nutzungskonzept als "offenes Haus für Musik und Mehr"

Anlage 3: Denkmalfachliche Zielsetzungen des Landesamts für Denkmalpflege für ein neues Nutzungskonzept

Ausführliche Begründung

Im zweiten Halbjahr 2016 wurde eine offene Bürgerbeteiligung zur künftigen Nutzung von Villa und Park Berg durchgeführt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Villa, die nach derzeitigem Terminplan ab Anfang 2022 wieder für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen wird. Diese Nutzung soll nach dem Willen der Bürger als "ein offenes Haus für Musik und Mehr" erfolgen. Dies bedeutet, dass der Schwerpunkt, wie schon zu Zeiten des SDR, im musikalischen Bereich liegt, ohne die Nutzung ausschließlich hierauf zu begrenzen.

Die Definition von "Musik und Mehr" erfolgt mittels Leitlinien, die im Rahmen der Abschlussveranstaltung zum Beteiligungsverfahren im Dezember 2016 von den Teilnehmern mit einer deutlichen Mehrheit von rund 90 % beschlossen wurden. Die Leitlinien sind als Anlage 2 beigefügt, der Ablauf des Beteiligungsverfahrens ist auf Seite 10 dieser Anlage zusammengefasst dargestellt. Eine ausführliche Beschreibung findet sich unter www.stuttgart-meine-stadt.de/villa-berg.

Die Leitlinien korrespondieren weitgehend mit den vorhandenen Möglichkeiten des Gebäudes. Dies ist insofern von Belang, als es sich bei der Villa um ein Kulturdenkmal handelt, bei dem neben den Umfassungswänden als Zeitschicht der Erbauungszeit auch der Innenausbau als Zeitschicht der Nachkriegsmoderne unter Schutz steht. Die denkmalfachlichen Zielsetzungen des Landesamts für Denkmalpflege für ein neues Nutzungskonzept sind als Anlage 3 beigefügt.

Auch der in den Leitlinien genannte Wunsch der Bürger, den Park zu erhalten und zu pflegen und nach historischem Vorbild zu gestalten, ist in den Einklang mit den Zielen des Landesamts für Denkmalpflege zu bringen. Aktuell wird hierzu im Auftrag des Garten-, Friedhof- und Forstamts ein Parkpflegewerk erarbeitet, welches den überlieferten Bestand erfasst, die erhaltenswerten Gestaltungsphasen analysiert und die daraus resultierenden denkmalfachliche Zielsetzung darstellt. Die Abgabe des fertigen Parkpflegewerks erfolgt Ende 2017.

Parallel zum Beteiligungsverfahren wurde die Gebäudesubstanz der Villa bewertet und darauf aufbauend eine vertiefende Untersuchung zu einer möglichen Interimsnutzung in Varianten erarbeitet. Die genannten Untersuchungen wurden den Fraktionen des Gemeinderats bereits im Dezember 2016 vorab zur Information übergeben.

Nach der Bestandsbewertung ergibt sich bei den tragenden Bauteilen kein akuter Handlungsbedarf; es sind lediglich punktuelle Maßnahmen an der Außenhülle erforderlich. Allerdings entspricht der Bestand in keiner Weise den aktuellen Anforderungen der Versammlungsstättenrichtlinie und der sonstigen einschlägigen Vorschriften, so dass eine umfangreiche Ertüchtigung aller wesentlichen Bauteile unumgänglich ist.

Von einer Interimsnutzung wird aus wirtschaftlichen Gründen abgeraten, da hierfür eine Investition zwischen einer und eineinhalb Mio. € getätigt werden müsste. Ursächlich für diese hohe Summe ist der lange Leerstand und die daraus resultierenden Defizite in der Ver- und Entsorgungstechnik und beim Brandschutz.

Auf Basis der Leitlinien und der Bestandsbewertung soll nun eine Machbarkeitsstudie beauftragt werden, mittels derer die Umsetzbarkeit der Leitlinien unter Erhalt eines größtmöglichen Teils der denkmalgeschützten Substanz geprüft werden soll. Hierbei ist insbesondere zu klären, ob die vom Denkmalschutz erfassten Wand- und Deckenverkleidungen, Türen, Einbauschränke etc. brandschutztechnisch ertüchtigt werden können. Des Weiteren wird zu prüfen sein, ob es sinnvoll und möglich ist, den Saal natürlich zu belichten, den ansteigenden Boden abzusenken und die Größe der Bühne zu variieren. Weitere Themen werden der Einbau von Aufzügen zur Herstellung der Barrierefreiheit und die Notwendigkeit eines Anbaus oder unterirdischer Lösungen zur Unterbringung von Nebenräumen sein.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, ein mit Kosten hinterlegtes Flächenlayout zu erhalten. Gestalterische Aspekte sind nicht Teil der Studie; sie sind der späteren Objektplanung vorbehalten. Es wird mit Kosten in Höhe von 200 T€ gerechnet.

Daneben sind weitere Untersuchungs- und Bauleistungen zur Dokumentation und zum Substanzerhalt der Villa erforderlich.

Mit dem Erwerb der Villa Berg ging auch die zugehörige Tiefgarage in das Eigentum der Stadt über. Für die zukünftige Nutzung der Villa und die geplante Wohnbebauung wird eine funktionsfähige Tiefgarage unentbehrlich sein. In einer ersten Bestandsaufnahme zum Zustand der Tiefgarage wurde ein erheblicher Instandsetzungsaufwand festgestellt. Dieser umfasst die betriebstechnischen Anlagen sowie den baulichen Zustand. Für vertiefende Untersuchungen zur Entwicklung eines Sanierungskonzeptes sind weitere Ingenieurleistungen erforderlich. Die Zuständigkeit für die Sanierung der Tiefgarage liegt beim Tiefbauamt.

Somit müssen für Planung, Dokumentation und Bestandssicherung von Villa und Tiefgarage die im Folgenden aufgeführten Planungs- und Bauleistungen ausgeschrieben und beauftragt werden:

Leistung	Kosten (geschätzt)
1. Machbarkeitsstudie	200 T€
2. Objektplanung Bestandssicherung	50 T€
3. Bauausführung Bestandssicherung	150 T€
4. Vertiefende Substanzuntersuchung	50 T€
5. Denkmalpflegerische Bestandsaufnahme	50 T€
6. Untersuchung der Leitungssysteme	25 T€
7. Bauvermessung	25 T€
8. Vertiefende Substanzuntersuchungen Tiefgarage	<u>50 T€</u> 600 T€

Verschiebungen der Kosten zwischen den aufgeführten Leistungen sind möglich.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie soll dem Gemeinderat im Herbst 2017 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den weiteren vorgenannten Untersuchungen können dann die erforderlichen Planungsleistungen zur Realisierung des Projekts ausgeschrieben werden.

Zusammen mit der Machbarkeitsstudie sollen dem Gemeinderat auch Vorschläge für mögliche Betreibermodelle unterbreitet werden.

Die konzeptionelle Ausgestaltung erfolgt gemeinsam mit der Kulturverwaltung.

Der bisherige Beteiligungsprozess wurde von einer bürgerschaftlichen Projektgruppe begleitet. Dieses Gremium soll auch bei den weiteren Planungsschritten eingebunden werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der weiteren Planung sind grundsätzlich förderfähig. Eine Förderung im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" mit einem Fördersatz von 85 % für Kulturdenkmale im Eigentum der Stadt und einem darauf entfallenden Zuschuss des Bundes und des Landes von 60 % ist im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- schon heute möglich. Zur Entlastung des dortigen Gebietsförderrahmes wurde für die Villa Berg ein gesonderter Antrag auf Förderung im Bundesprogramm "Nationale Projekte des Städtebaus" gestellt (siehe GRDRs. 824/2016). Hier beträgt der Zuschuss zwei Drittel der Kosten. Da sich die Programmaufnahme erst im Laufe des 2. Quartals 2017 klären wird, wurde für das Programmjahr 2017 vorsorglich auch ein Aufstockungsantrag im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" gestellt (siehe GRDRs. 265/2016). Unabhängig vom Förderprogramm werden die im Rahmen des Haushaltsjahrs 2017 benötigten Mittel im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung einschließlich der nicht zuwendungsfähigen Anteile erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2017 - 2022. Für die Wunschliste zum Doppelhaushalt 2018/2019 werden weitere Planungsmittel beantragt.

Bislang wurden im Rahmen der im Folgenden aufgeführten GRDRs. Mittel für die Umnutzung der Villa bereitgestellt:

1. GRDRs. 124/2016 zur Bestandsuntersuchung Tiefgarage und Villa, davon entfallender Anteil	
a) auf die Villa	135 T€
b) auf die Tiefgarage	90 T€
2. GRDRs. 221/2016 zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens und für bauliche Vorabmaßnahmen	250 T€
3. GRDRs. 527/2016 zur modularen Stadtteil-assistenz, davon auf die Moderation des Beteiligungsverfahrens entfallender Anteil	<u>82 T€</u>
	557 T€

Vom Gesamtbetrag über 557 T€ sind bislang rund 360 T€ vertraglich gebunden, davon rund 160 T€ für die Bestandsuntersuchung und damit verbundene bauliche Maßnahmen und rund 110 T€ für Moderation und Durchführung des Beteiligungsverfahrens sowie 90 T€ für die Bestandsuntersuchung der Tiefgarage. Damit stehen noch rund 197 T€ zur Verfügung. Zur Deckung des finanziellen Gesamtbedarfs von 600 T€ gemäß Beschlussantrag 2 müssen daher lediglich noch 403 T€ neu bewilligt werden.

Das Gesamtvolumen beläuft sich damit auf insgesamt $557 \text{ T€} + 403 \text{ T€} = 960 \text{ T€}$.

Stellenantrag Projektleitung

Entsprechend der Zuständigkeitsordnung und den Richtlinien für das Projektmanagement übernimmt in Sanierungsgebieten das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung das Projektmanagement und die Bauherrenfunktion; so auch für die Umnutzung und Modernisierung der Villa Berg. Dies umfasst die Bürgerbeteiligung im Vorfeld der eigentlichen Planung, die Durchführung von VgV-Verfahren (früher VOF-Verfahren) zur Beauftragung der erforderlichen Fachplanerleistungen, die Steuerung der verschiedenen Planungsphasen in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachämtern und letztlich die Vertretung der Stadt als Bauherrin. Aufgrund der Komplexität der Aufgabe, der Größe des Projekts und der Bedeutung für die Stadtgesellschaft wird ein Arbeitsumfang erwartet, wie er auch für den Umbau und die Modernisierung des Stadtarchivs erforderlich war. Infolgedessen wird zum regulären Stellenplanverfahren 2018 ein Stellenschaffungsantrag gestellt werden.