

Stuttgart, 09.11.2020

## **Sanierung Stuttgart 27 -Innenstadt- Neugestaltung der öffentlichen Räumlichkeiten im Areal Eichstraße/Nadlerstraße**

- Baubeschluss**
- überplanmäßige Mittelbewilligung für das Amt für Stadtplanung und Wohnen**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	17.11.2020 18.11.2020

### **Beschlussantrag**

1. Der Umgestaltung der öffentlichen Flächen im Bereich der Nadlerstraße 4 und Steinstraße 2 gemäß dem Plan des Landschaftsarchitekturbüros Glück (Anlage 1) und dem Kostenanschlag des Tiefbauamts (Anlage 2) mit Gesamtkosten 836.300 EUR (einschließlich aktivierungsfähiger Eigenleistungen von 47.000 EUR) wird zugestimmt.
2. Die Auszahlungen von 789.300 EUR (ohne aktivierungsfähige Eigenleistungen) werden im Teilfinanzhaushalt 610 - Amt für Stadtplanung und Wohnen – beim Projekt 7.613031 Sanierung Stuttgart 27 - Innenstadt, Ausz.Gr. 7872 - Tiefbaumaßnahmen im Jahr 2020 gedeckt. Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen von 47.000 EUR sind beim Projekt 7.613031 Sanierung Stuttgart 27 - Innenstadt berücksichtigt.
3. Der überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 488.550 EUR im Jahr 2020 bei der vorgenannten Haushaltskontierung wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus Mitteln im Teilfinanzhaushalt 660 – Tiefbauamt.
4. Die Herstellung der Außenanlagen soll durch den privaten Bauherrn der Nadlerstraße 4 / Steinstraße 2 erfolgen. Die Verwaltung wird mit dem Abschluss eines Baudurchführungsvertrags mit dem privaten Bauherrn beauftragt.

## **Begründung**

### Historie

Am 3. Dezember 2009 hat der Gemeinderat dem Ergebnis des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs zur Neugestaltung des Areals an der Eichstraße zugestimmt (GRDRs 1179/2009).

Am 16. Juli 2015 hat der Gemeinderat dem Verkauf des Grundstücks Nadlerstraße 4 sowie des Erbbaurechts am Grundstück Steinstraße 2 zugestimmt (GRDRs16/2015). Beide Gebäude bilden das so genannte „Europahaus“, das von einem privaten Betreiber zu einem Designhotel umgestaltet wird. Um auch den öffentlichen Raum vor dem neuen Designhotel ansprechend zu gestalten, wurde das Büro Glück mit der Umgestaltung beauftragt und die Gestaltungsprinzipien beim Areal Eichstraße in der Nadlerstraße fortgesetzt.

Am 25. Juli 2017 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Ausweitung des bisherigen Planungsbereichs um die Neugestaltung des öffentlichen Raums in der Nadlerstraße vor dem künftigen „Designhotel am Rathaus“ zugestimmt (GRDRs 244/2017).

Am 14. März 2019 hat der Gemeinderat dem Bau- und Vergabebeschluss für die Neugestaltung der öffentlichen Räume im Areal Eichstraße um die Rathausgarage zugestimmt. (GRDRs 49/2019)

Der Bezirksbeirat Mitte wurde am 16. November 2020 über die Planungen im Bereich Nadlerstraße 4/Steinstraße 2 informiert.

## **Planung**

### Beläge

Die gesamte Gehwegfläche wird als Pflasterfläche hergestellt. Als Material wird die „Stuttgarter Platte“ in beige verwendet und im „Wilden Verband“ im Format 16/16, 24/16 analog der Flächen um die Rathausgarage verlegt.

Die Fahrbahn der Nadlerstraße/Steinstraße wird durchgängig bis zur Hirschstraße mit einem Asphaltbelag (Fahrspurbreite 5,50 m) ausgeführt, der mit einem kunstharzgebundenen Einstreu veredelt wird. Dieser Einstreubelag wird optisch bzw. farblich an den angrenzenden Pflasterbelag angeglichen und ist durch seine Belageigenschaften den Belastungen des KFZ-Verkehrs gewachsen.

### Bäume

Die Bestandsbäume sollen erhalten bleiben. Die Bestandseinfassungen der Bäume werden an den Stellen erneuert wo dies ohne schädigenden Eingriff für den Baum möglich ist. (vgl. Anlage 1)

### Beleuchtung

Die vorhandene Bestandsbeleuchtung soll durch den in der Innenstadt standardmäßig verwendeten Leuchtentyp „Residenza“ ersetzt werden.

### Möblierung

Es werden 3 Lastenradbügel (3 Stellplätze) und 8 Fahrradbügel (16 Stellplätze) auf dem Pierre-Pflimmlin-Platz aufgestellt.

Als Sitzmöglichkeit werden auf der Seite Nadlerstraße 4 im öffentlichen Raum 3 Sitzblöcke aus Naturstein mit Holzauflage und Rückenlehne neu aufgestellt.

### Terminplan

Der private Betreiber möchte mit dem Designhotel im April 2021 in Betrieb gehen. Die Außenanlagen sollen bis zu diesem Zeitpunkt ebenfalls hergestellt sein.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Gesamtumgestaltung Areal Eichstraße inkl. öffentliche Flächen vor Nadlerstraße 4 und Steinstraße 2 wurden bisher 2.821.000 EUR zur Verfügung gestellt, davon im DHH 2014/2015 575.000 EUR und im DHH 2018/2019 2.246.000 EUR. Gemäß GRDRs 244/2017, Beschlussziffer 1 und 2, waren Mittel in Höhe von 2.287.300 EUR für Umgestaltung des Areal Eichstraße und Mittel in Höhe von 533.500 EUR für die Neuordnung des öffentlichen Raums in der Nadlerstraße 4 und Steinstraße 2 gebunden.

Zur Finanzierung der Mehrkosten im Teilbereich Eichstraße nach Submission wurde der Betrag in Höhe von 533.500 EUR herangezogen, der für die Umgestaltung der Nadlerstraße 4 und Steinstraße 2 vorgesehen war (vgl. GRDRs 49/2019).

Im Teilfinanzhaushalt 610, Amt für Stadtplanung und Wohnen stehen beim Projekt 7.613031 Sanierung Stuttgart 27 - Innenstadt 347.750 EUR für zuwendungsfähige Kosten bereit. Die fehlenden Mittel von 488.550 EUR werden durch eine überplanmäßige Auszahlung bereitgestellt. Hierfür werden vom Teilfinanzhaushalt 660 - Tiefbauamt vom Projekt 7.662929 Lebenswerte Stadt für alle - Budgetmittel in Höhe von 483.550 EUR und vom Projekt 7.662931 - Radwege - Budgetmittel in Höhe von 5.000 EUR in den Teilfinanzhaushalt 610 - Amt für Stadtplanung und Wohnen zum Projekt 7.613031 - Sanierung Stuttgart 27 - Innenstadt im Jahr 2020 umgesetzt.

Gemäß der Kostenberechnung des Tiefbauamts ist für die Umgestaltung der Nadlerstraße 4 und Steinstraße 2 ein Betrag von 836.300 EUR (inkl. aktivierungsfähige Eigenleistungen von 47.000 EUR) zu finanzieren. Für die Wiederherstellung des Gehwegs, der vom privaten Bauherrn als Baustelleneinrichtung genutzt wurde, sind von diesem 80.800 EUR zu finanzieren, so dass die Umgestaltung insgesamt 917.100 EUR kostet.

### Zuwendungsfähige Kosten

Die Gesamtkosten in Höhe von 917.100 EUR für die Umgestaltung Nadlerstraße (inkl. aktivierungsfähige Eigenleistungen und Anteil des privaten Bauherrn) entsprechen bei einer Fläche von 1.391 m<sup>2</sup> Kosten von 659,31 EUR/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Förderobergrenze von 250 EUR/m<sup>2</sup> ergeben sich bei der umzugestaltenden Fläche von 1.391 m<sup>2</sup> zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 347.750 EUR. Diese werden im Rahmen des Bund-Länder-Programms Innenentwicklung - Aktive Stadt - und Ortsteilzentren (ASP) grundsätzlich mit 60 % von Bund und Land bezuschusst. Die nicht zuwendungsfähigen Kosten - ohne den Kostenanteil des privaten Bauherrn von 80.800 EUR - betragen 488.550 EUR.

Gesamtkosten (inkl. Eigenleistungen, ohne privater Bauherr)	836.300 EUR
1391 m <sup>2</sup> x 250 EUR	347.750 EUR
davon 60 % Förderung Bund/Land	208.650 EUR
davon städtische Komplementärmittel	139.100 EUR
nicht zuwendungsfähige Kosten	488.550 EUR
insgesamt von der Stadt zu finanzieren	627.650 EUR
nachrichtlich: Kostenanteil privater Bauherr	80.800 EUR

Auf den Folgelastenbeleg (Anlage 3) wird verwiesen.

Auf die Anlage 4 (Angaben zur Finanzierung) wird verwiesen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

-

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

-

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Kostenberechnung

Anlage 3: Folgelastenbeleg

Anlage 4: Angaben zur Finanzierung

Die Anlage 3 wird aus Datenschutzgründen nicht im Internet zur Verfügung gestellt.

<Anlagen>