

Stuttgart, 19.06.2020

Rückbau der ehemaligen SWR-Fernsehstudios im Park der Villa Berg in Stuttgart-Ost Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	23.06.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	26.06.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	08.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.07.2020

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Den Maßnahmen für den Rückbau der ehemaligen SWR-Fernsehstudios (Villa Berg 3) nach dem Lageplan Baufeld von
ASS Architekten, Stuttgart (Anlage 2) vom 17.10.2019
und dem durch das Hochbauamt erstellten Kostenanschlag
(Anlage 3) vom 26.05.2020
mit voraussichtlichen Brutto-Gesamtkosten in Höhe von **4.875.000,00 EUR**
wird zugestimmt.
2. Die Auszahlungen in Höhe von 4.875.0000 EUR werden im Jahr 2020 im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt wie folgt gedeckt:
Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510
Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 850.000 EUR
Projekt-Nr. 7233164 - Villa Berg 3; Rückbau ehemalige Sendestudios - Auszahlungsgruppe 7871, Hochbaumaßnahmen 4.025.000 EUR
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, das Projekt Villa Berg 3 bis einschließlich der Geländeverfüllung umzusetzen.

Kurzfassung der Begründung

Der Bezirksbeirat Ost wurde am 10.10.2018 mit der Gemeinderatsdrucksache 441/2018 informiert.

Die Beschlussfassung erfolgte im	
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am	05.10.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik am	16.10.2018
Verwaltungsausschuss am	24.10.2018
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am	26.10.2018.

Gem. Ziffer 1.5 der Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau wurde auf einen Projektbeschluss verzichtet.

Beschreibung der Maßnahmen

Mit dem Kaufvertrag der ehemaligen Fernsehstudios wurde eine Abrissverpflichtung vereinbart. Es sind alle baulichen oberirdischen Anlagen bis zum 9. Dezember 2020 vollständig abzureißen und das Grundstück nach Maßgabe nach der gültigen Sanierungssatzung zu renaturieren. Ausgenommen sind unterirdische Anlagen wie Keller und Fundamente etc., welcher einer Neuanlage des Parks der Villa Berg nicht im Wege stehen. Diese sind jedoch dauerhaft so zu verschließen bzw. zu verfüllen, dass sie in keiner Weise nutzbar sind.

Die ehemaligen Fernsehstudios bestehen aus einem Gebäudekomplex mit mehreren zusammenhängenden Gebäudeteilen (insgesamt ca. 117.600 m³ umbauter Raum). Der überwiegende Teil der Gebäude ist unterirdisch mit einer hangseitigen Einbindung bis zu 11 m.

Die unregelmäßige Gebäudeform hat eine maximale Länge von 155 m, eine Breite von 83 m und eine Gesamthöhe von 21 m. Die Studios haben eine lichte Höhe von 9 m. Es gibt vier Untergeschosse, ein Erdgeschoss und drei Obergeschosse, sowie einen unterirdischen Versorgungstunnel.

Mit Ausnahme der aktuellen Interimsnutzung des Betriebshofs des Garten-, Friedhofs- und Forstamts aus der Sickstraße (der Standort wurde Ende 2017 aufgelöst) stehen die Fernsehstudios leer.

Für den Rückbau stehen nur die Ver- und Entsorgungswege über die Karl-Schurz-Straße auf der Nordostseite zur Verfügung.

Für den Abriss der ehemaligen Fernsehstudios sind der Denkmal-, Natur- und Artenschutz zu beachten, welche in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen erfolgte.

Das Gutachten von 2017 mit der Erfassung geschützter Arten nach BNatSchG wurde in weiteren Stufen ausgearbeitet und mit dem Amt für Umweltschutz und Garten-, Friedhof- und Forstamt abgestimmt.

Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF) sind berücksichtigt.

Zum Schutze der unmittelbaren Nachbarbebauungen (Gutbrod-Bau und Wohngebäude) sind hinreichende Lärm-, Schall und Staubschutzmaßnahmen während der Abbrucharbeiten erforderlich, welche gutachterlich voruntersucht sind. Vor Beginn und während der Gebäudeabbrucharbeiten erfolgt eine Beweissicherung an den Gebäuden sowie eine Überwachung der Erschütterungen mittels Monitoring. Die Kosten der Gutachten sind in den Gesamtkosten enthalten.

Für die Verfüllung wurden geologische Voruntersuchungen und Gutachten eingeholt. Die Abstimmung und Mitwirkung des Garten-, Friedhofs- und Forstamts zur umweltgerechten Geländeauffüllung nach dem Abbruch ist erfolgt. Die Kosten der Voruntersuchungen, Gutachten und die Geländeauffüllung sind in den Gesamtkosten berücksichtigt. Die anschließenden Landschaftsbauarbeiten mit Wiederherstellung der Parkanlage ab dem Rohplanum (40 cm unter Geländeniveau) werden vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt gemäß GRDRs 914/2018 als separates Bauvorhaben Landschaftsplanung Park der Villa Berg umgesetzt.

Die Gebäude-Schadstoffuntersuchung erfolgte umfangreich, kann aber nicht ausschließen, dass sich noch weitere verdeckte Schadstoffe in den Gebäuden befinden.

Sämtliche Gutachten sind Teil des bereits eingereichten Bauantrages und für den Ämterumlauf dem Abbruchartrag beigelegt. Eine Genehmigung wird im August erwartet.

Kosten

Der Kostenanschlag vom 28. Mai 2020 mit erwarteten Gesamtkosten von 4.875.000 EUR entspricht nicht mehr der Grobkostenschätzung des Vorprojektbeschlusses GRDRs 441/2018 in Höhe von 5.510.000 EUR.

Die Ausschreibung für den Rückbau und Verfüllung ist submittiert.

Für die Verfüllung konnten günstige Angebote durch Synergieeffekte erzielt werden.

Der Kostenanschlag zum Baubeschluss mit Gesamtkosten von 4.875.000 EUR basiert auf der fortgeschrittenen Vergabe.

Termine

Baubeschluss	Juli 2020
Abbruchgenehmigung, erwartet	August 2020
Beginn Entkernung, Schadstoffsanierung	August 2020
Abbruchbeginn	November 2020
Beginn Verfüllung	Mai 2021
Modellierung Gelände	November 2021

Der Zeitplan mit Abriss der Gebäude bis zum 9. Dezember 2020 kann nicht eingehalten werden. Die Schadstoffuntersuchung ergab sehr viele Bereiche mit belasteten Baustoffen, welche im Zuge der Entkernung nur sehr zeitintensiv zu entfernen sind. Zudem wird für die Verfüllung ein Zeitraum von 6 Monaten vorgesehen.

Die Renaturierung und Wiederherstellung der Parkanlage durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt erfolgt im Anschluss.

Die oben genannten Termine sind vorbehaltlich der Abbruchgenehmigung, den dort gestellten Auflagen und der Zustimmung des Baubeschlusses durch den Gemeinderat am 9. Juli 2020.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten für den Rückbau und Verfüllung werden mit 4.875.000 EUR auf der Basis der Submissionsergebnisse veranschlagt, wobei Risiken in Bezug auf weitere Schadstoffe welche im Zuge der Voruntersuchung nicht ermittelbar waren, bestehen.

Im Doppelhaushalt 2018/2019 wurden für Rückbau der ehemaligen Sendestudios des SWR mit anschließender Renaturierung der Grundstücksflächen Mittel in Höhe von 1.450.000 EUR bereitgestellt (GRDRs 497/2017). Für Planungsleistungen zur Landschaftsgestaltung des Parkbereichs für die Leistungsphasen 1- 6 wurden im Haushaltsjahr 2019 gemäß GRDRs 914/2018 Mittel in Höhe von 600.000 EUR zum Teilfinanzhaushalt 670 Garten-, Friedhofs- und Forstamt umgesetzt. Für den Rückbau der ehemaligen Fernsehstudios stehen Planungsleistungen in Höhe von 850.000 EUR im Teilhaushalt 230 Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen bereit. Die Restmittel wurden als Ermächtigungsübertragung 2019 angemeldet.

Im Doppelhaushalt 2020/2021 wurden beim Projekt-Nr. 7.233164 - Villa Berg 3; Rückbau ehemalige Sendestudios, Auszahlungsgruppe 7871, Hochbaumaßnahmen insgesamt 4.690.000 EUR bereitgestellt.

Für die anschließenden Landschaftsbauarbeiten mit Wiederherstellung der Parkanlage sind im Teilhaushalt 670 - Garten-, Friedhofs- und Forstamt, Projekt 7.671620 - Villa Berg, Wiederherstellung Parkanlage im Doppelhaushalt 2020/2021 Mittel veranschlagt.

Der Rückbau von Gebäuden ist gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien grundsätzlich zu 100 % förderfähig. Im konkreten Fall wurde eine Förderung mangels daraus resultierender Folgeinvestitionen seitens des Landes mit Schreiben vom 13. November 2017 abgelehnt. Die Zusage zur Förderung der Umnutzung der Villa Berg wurde mit gleichem Schreiben bestätigt.

Die Finanzmittel in Höhe von 8.410.000 EUR sind im Doppelhaushalt 2020/2021 eingestellt.

Es drohen finanzielle Nachteile aus dem Kaufvertrag bei Nichteinhaltung der Abrissverpflichtung bis zum 09. Dezember 2020 in Höhe von 10.000 EUR/Monat. Aus heutiger Sicht mit Fertigstellung Abbruch und Beginn Verfüllung tritt eine Verlängerung bis Mai 21 ein.

Im Doppelhaushalt 2020/2021 sind Finanzmittel in Höhe von 8.410.000 EUR eingestellt (GRDRs 441/2018). Bislang wurde vor Ausschreibung von Abbruchkosten in Höhe von 4.690.000 EUR ausgegangen.

Hinzu sind Kosten für die Geländeauffüllungen in Höhe von 3.720.000 EUR veranschlagt. Die Kosten für Verfüllung sollten im weiteren Planungsverlauf verifiziert werden.

In der Ausschreibung wurden deshalb die Geländeauffüllungen mit aufgeführt, um mögliche Synergieeffekte zu erzielen. Es konnte insgesamt ein sehr wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden.

Aktuell ergibt sich somit eine benötigte Summe in Höhe von 4.875.000 EUR für Kosten des Abbruchs und der Verfüllung.
Folglich ergibt sich, dass die eingestellten Finanzmittel von 8.410.000 EUR nicht in voller Höhe benötigt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Lageplanskizze mit den abzubrechenden Bauteilen
- 2 Bauteilübersicht
- 3 Kostenermittlung

<Anlagen>