

Stuttgart, 26.04.2024

Neubau Haus für Film und Medien Stuttgart (HFM) - Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	03.05.2024
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	13.05.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.05.2024
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	15.05.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.05.2024

Beschlussantrag

1. Dem aktualisierten Raumprogramm für die Planung des Haus für Film und Medien mit den in Anlage 1 dargestellten Flächen wird zugestimmt.
2. Der Weiterplanung auf Basis Entwurfsplanung (Anlage 1 und 2) für den Neubau „Haus für Film und Medien Stuttgart“ (HFM) am Standort Esslinger Straße 1, Stuttgart-Mitte, nach der Planung der Arbeitsgemeinschaft Delugan Meissl Associated Architects, Wien, und Wenzel + Wenzel Part mbB, Karlsruhe vom 15.02.2024 sowie der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 15.03.2024 und der geprüften Kostenberechnung (Anlage 4) vom 12.03.2024 mit einem Kostenstand in Höhe von brutto 88.600.000 EUR zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung und Bauherrenrisiken von brutto 26.400.000 EUR mit daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung von brutto 115.000.000 EUR wird zugestimmt.

3. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung für die Maßnahmen gemäß der Beschlussziffer 1 auf der Grundlage der Entwurfsplanung bis Leistungsphase 6 HOAI, sowie Teilen von Leistungsphase 7 HOAI beauftragt.
4. Den für eine termingerechte Umsetzung des Neubaus HFM erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen Abbruch- (Anlage 7), Verbau- und Erdarbeiten zur Erstellung der Baugrube (Anlage 8) mit voraussichtlichen Kosten in Höhe von brutto ca. 3.896.000 EUR wird zugestimmt. Die Kosten sind in den voraussichtlichen Gesamtkosten enthalten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Weiterplanung und die Vergabeverfahren für die hierfür erforderlichen Bauleistungen durchzuführen. Im Dienste der zügigen Umsetzung wird für diese Maßnahmen auf einen separaten Baubeschluss verzichtet.

5. Die voraussichtlichen Auszahlungen und Aufwendungen in Höhe von insgesamt 88,6 Mio. EUR werden in Teilergebnishaushalt 410 Kulturamt, Projekt 7.233173 – Haus für Film und Medien wie in den finanziellen Auswirkungen dargestellt gedeckt.

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Grundsatzbeschluss GR Drs 59/2020
Vorprojektbeschluss GR Drs 28/2022
Mitteilung GR Drs 1512/2023

Aktualisiertes Raumprogramm

(Begründung zu Beschlussziffer 1)

Das dem Wettbewerb zugrundeliegende Raumprogramm gemäß Vorprojektbeschluss GR Drs 28/2022 wurde im Verlauf der fortschreitenden Planung in Abstimmung mit dem Kulturamt fortgeschrieben. Insgesamt ergab sich eine geringfügige entwurfsbedingte Erhöhung der Gesamtquadratmeter der Nutzflächen.

Punktuell sind dabei Verschiebungen von Flächen erfolgt. Entwurfsbedingt mussten beispielsweise Flächen der Kinoräume um gesamt ca. 110qm reduziert werden. Ebenfalls mussten punktuell Flächen von Bildung und Vermittlung und Eingangsbereich unwesentlich reduziert werden. Im Gegenzug konnten jedoch gastronomisch nutzbare Flächen um gesamt ca. 170qm vergrößert werden. Somit kann im Erdgeschoss eine hochattraktive Gastronomiefläche ermöglicht und weitere gastronomische Möglichkeiten über die Geschosse hinweg angeboten werden.

Entwicklung der Planung

(Begründung zu Beschlussziffer 2)

Kosten

Über die Entwicklung der Kosten war bereits im Zuge der Mitteilungsvorlage GR Drs 1512/2023 berichtet worden. Die hierbei genannten prognostizierten Gesamtkosten von brutto 115 Mio. EUR bis zur Inbetriebnahme wurden mit Abschluss Leistungsphase 3 HOAI bestätigt.

Ausgehend von einer überschlägigen Grobkostenannahme gemäß Vorprojektbeschluss (Februar 2022, GRDRs 28/2022) von brutto 58,75 Mio. EUR ergeben sich folgende zusätzlichen Kostenbausteine:

a) bereits eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerungen (3. Quartal 2019 bis 4. Quartal 2023) von 21%	12.340.000 EUR
b) prognostizierte Mehrkosten für Baupreissteigerungen bis Mitte Bauzeit jährlich 5%	20.400.000 EUR
c) Energetische Verbesserung gegenüber dem Wettbewerbsergebnis (bspw. Fassade-PV, Recyclingbeton, verbesserter Sonnenschutz)	2.750.000 EUR
d) Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas im Außenbereich (Fassadenbegrünung)	300.000 EUR
e) erhöhter Aufwand aufgrund Leitungsumverlegung und Baufeldfreimachung	800.000 EUR
f) Mehrkosten infolge entwurfsbedingter Projektparameter des Siegerentwurfes des Wettbewerbes	13.670.000 EUR
g) Kostenaufschlag für Bauherrenrisiken Unvorhergesehenes	6.000.000 EUR

Zu a) bereits eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerungen

Die Mehrkosten für die bereits eingetretenen konjunkturellen Baupreissteigerungen (Stand Baukostenindex 3. Quartal 2021 bis Stand Baukostenindex 4. Quartal 2023) wurden beziffert.

Zu b) prognostizierte Mehrkosten für Baupreissteigerungen

Die Mehrkosten für prognostizierte konjunkturelle Baupreissteigerungen bis Mitte Bauzeit (bis Ende 2027) wurden beziffert bei jährlicher Zunahme von 5%.

Zu c) Energetische Verbesserungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis (bspw. Fassaden-PV, Recyclingbeton, verbesserter Sonnenschutz)

Der Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung vom 1. August 2020 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 35 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 30 %. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung des Gebäudeenergiegesetzes (GRDRs 1493/2019 Neufassung) werden eingehalten.

Der nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG einzuhaltende Primärenergiebedarf wird um ca. 77 % unterschritten (Vorgabe mindestens 35 %). Das energetische Datenblatt liegt dem Projektbeschluss bei (siehe Anlage 5). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

Der geplante Neubau wird an die bestehende Fernwärme der EnBW angeschlossen. Da erwartet wird, dass die Fernwärme in absehbarer Zeit klimaneutral betrieben wird, ist dies eine zulässige Ausnahme der Klimaneutralitätsvorgabe aus GRDRs 1493/2019. Aufgrund der geringen verfügbaren Flächen für Photovoltaik im Verhältnis zur großen Nutzfläche mit energieintensiver technischer Ausstattung, ist es nicht möglich das Gebäude als Plusenergiegebäude zu erstellen. Die am Standort vorhandene Fernwärme stellt dabei auch die Wärme für Heizen und Trinkwassererwärmung bereit. Die Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erfolgt im Wesentlichen über Heiz-/Kühlsegel mit Einzelraumregelsystem auf Niedertemperaturniveau. Die Vor- und Rücklauftemperaturen des Heizwassers betragen TV / RV = 33 °C / 29 °C. Die Nutzung von Geothermie ist am Standort aufgrund der Lage innerhalb der Kernzone des Quellschutzgebietes für die Heilquellen in Stuttgart nicht möglich.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Wettbewerbes konnten ursprünglich nicht enthaltene Planungselemente integriert und damit das energetische Konzept erheblich vorangetrieben werden. Wesentliche Bausteine hierfür sind:

– Integration PV-Module an Fassade

Im Bereich der Fassaden der Ebenen fünf und sechs wurde eine herausragende Kombination der Lichtinszenierung und gebäudeintegrierter Photovoltaik Elemente entwickelt. Auf einer Gesamthöhe von ca. 9 m und Länge je ca. 40 m sind vollflächig Photovoltaik Elemente in die Fassade integriert. Hierbei wurden quadratische, metallisch anmutende PV-Elemente subtil und selbstverständlich in das architektonische Konzept eingebettet. Dabei wird eine Leistung von mindestens 82 kWp angestrebt. Die Stromerzeugung der Fassade übersteigt damit den Strombedarf der szenografisch beispielbaren LED-Lichtbänder, die in den Fugen der Photovoltaik Elemente verlegt sind. Diese Fassadengestaltung stellt dabei einen beispielhaften Beitrag zur Integration von Photovoltaik bei herausragenden gestalterischen Anspruch in die architektonische Erscheinung unserer gebauten Umgebung dar. Somit sind ca. 21 % der Fassadenfläche mit PV-Paneelen belegt, was einen erheblichen Beitrag zur energetischen Bilanz leistet.

Zudem ist die horizontale Dachfläche größtmöglich mit PV-Anlagen versehen (Leistung ca. 79 kWp).

– Reduzierung Verglasungsanteil Fassade

Die thermische Gebäudehülle wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Fassade wird in 3-facher Verglasung ausgeführt. Im Zuge der Planung konnte der Anteil der Verglasung in Relation zur Fassadenfläche von ca. 37 % auf ca. 25 % reduziert werden, um Wärmeverluste und sommerlicher Überhitzung vorzubeugen. Zudem ist umlaufend ein außenliegender beweglicher Sonnenschutz an den Fassaden vorgesehen. Darüber hinaus leistet der feststehende Sonnenschutz auf umlaufend je Geschoss angeordneten Rosten einen zusätzlichen Beitrag zum Schutz vor Überhitzung.

– Aufgrund der hohen Wärmelasten bedingt durch Solarstrahlung, Personenbelegung und technischer Ausstattung muss das Gebäude im Sommer aktiv gekühlt werden. Um den dafür erforderlichen Strombedarf so gering wie möglich zu halten, werden zunächst alle technisch möglichen passiven Kühlmöglichkeiten umgesetzt. Der Anschluss an einen in der Nähe befindlichen Abwasserkanal zur Abwasserwärme- und Abwasserkältenutzung wird geprüft.

- Lüftungsgeräte mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung
Es sind Lüftungsgeräte mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 0,80$) und CO₂-Steuerung sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen. Die Lüftungsanlagen werden mit einer Entfeuchtungskälterückgewinnung und adiabater Fortluftkühlung ausgerüstet.
- Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.
- Verwendung Recyclingbeton (RC-Beton)
Ein weiterer wertvoller Beitrag zu Nachhaltigkeit und Reduzierung des CO₂-Ausstoßes kann durch die Verwendung von RC-Beton (Recyclingbeton) geleistet werden. Circa die Hälfte der Betonmengen sind als RC-Beton in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Zu d) Verbesserung Stadtklima im Außenbereich

Als weiteres Planungselement konnte eine großflächige Begrünung der Fassade integriert werden. Geschlossene Fassadenelemente der Ebenen 0-4 in Richtung Esslinger Straße und Wagnerstraße sind nahezu vollständig als elementierte und wandgebundene Fassadenbegrünung vorgesehen. Auf dem Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Hiermit leistet das Gebäude einen wertvollen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und der Verbesserung des Mikroklimas der angrenzenden Stadträume.

Dadurch sind ca. 25 % der Fassadenfläche (Dach und Wand) begrünt.

Dies entspricht der größtmöglichen Fläche, die aufgrund der sehr hohen Anforderungen an die Versammlungsstätte durch das Baurecht und den Brandschutz (nicht brennbares Material an den Fassaden) sowie der großflächigen Photovoltaik Fassade erreicht werden konnte.

Um die Fassadenbegrünung zu bewässern ist eine Regenwassernutzung vorgesehen. In vier Zisternen wird Regenwasser gesammelt und über eine Bewässerungsanlage an die Grünfassaden geführt.

Zu e) erhöhter Aufwand aufgrund Leitungsumverlegung und Baufeldfreimachung

Die notwendigen Arbeiten bezüglich Leitungsumverlegung und Baufeldfreimachung haben sich im Zuge der Planung als wesentlich komplexer und aufwändiger herausgestellt als angenommen.

Zu f) Mehrkosten infolge entwurfsbedingter Projektparameter des Siegerentwurfes des Wettbewerbes

Bereits im Zuge Vorprojektbeschluss war darauf hingewiesen worden, dass mit dem Siegerentwurf ein programmatisch und gestalterisch hoch ambitionierter Gebäudeentwurf gewählt wurde, der vom Kostenniveau über den bisher zugrunde gelegten Kostenkennwerten liegen wird. Zudem lag eine entwurfsbedingte Zunahme einiger Gebäudekenndaten vor. So hatte sich beispielsweise die Bruttogeschossfläche (BGF) sowie Bruttorauminhalt (BRI) bei Einhaltung der vorgegebenen Nutzfläche vergrößert. Zudem führten insbesondere folgende Projektparameter zu Mehrkosten:

- Komplexe Baustellenlogistik aufgrund sehr enger städtebaulicher Rahmenbedingungen
- aufwändige bauzeitliche Verkehrsführung in hälftiger Kostenteilung mit Breuninger
- Baugrube und Gründung im Heilquellenschutzgebiet
- Schnittstellen der Bestandsgebäude Breuninger Parkhaus und Unterführung
- Hochkomplexe Tragwerksstruktur als „Hängehaus“
- Bauen über in Betrieb befindlicher Bundesstraße (B14)

Zu g) Kostenaufschlag für Bauherrenrisiken und Unvorhergesehenes

Aufgrund der entwurfsbedingten Komplexität des Gebäudes wurden in einem Kostenaufschlag für Unvorhergesehenes zusätzliche Risiken auf Basis von Erfahrungswerten eingepreist.

Auswirkungen gleichzeitige Bautätigkeit Haus für Film und Medien und Mobility Hub

Bauzeitliche Verkehrsführung, Öffentlichkeitsarbeit

Aufgrund der teilweise gleichzeitigen Bautätigkeit der Projekte Haus für Film und Medien und Mobility Hub ist eine gemeinsame Baustellenabsicherung geplant, die die Baufelder beider Projekte umfasst. Die Rampe von der Hauptstätter Straße zum Charlottenplatz ist aus baustellentechnischen 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 6 dargestellt. Diese Verkehrsführung durch die Esslinger Straße ist bis zum Ende der Baumaßnahme MH, also ca. Ende 2026, vorgesehen. Im Anschluss kann der Verkehr wieder über die Rampe von Hauptstätter Straße in Richtung Charlottenplatz geführt werden.

Abbrucharbeiten des Bestandsparkhauses der Firma Breuninger wurden im März begonnen. Parallel erfolgen die zur Herstellung der bauzeitlichen Verkehrsführung notwendigen Umbaumaßnahmen des Straßenraumes.

Um die Umbaumaßnahmen des Straßenraumes termingerecht zu ermöglichen, sind vorbereitende Maßnahmen in Abstimmung zwischen Firma Breuninger und dem Hochbauamt bereits erfolgt. Diese sind im Wesentlichen:

- 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)

Zur Unterstützung der Kommunikation mit Anwohnern und Anliegern hinsichtlich vorbereitende Maßnahmen, beider 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 haben bereits Veranstaltungen zu einem „Runden Tisch“ unter Teilnahme einiger Einzelhändler, teilweise Bezirksvorsteherin Frau Kienzle, Vertreter der evangelischen Leonhardsgemeinde und weiteren stattgefunden, bei denen über vorgenannte Verkehrsführung informiert wurde. Die Höhe der Kosten ist im Abschnitt „Kostenteilung Projekte Mobility Hub und Haus für Film und Medien“ erläutert.

Kostenteilung Projekte Mobility Hub und Haus für Film und Medien

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.

Diese sind im Wesentlichen:

- Planungsleistungen bauzeitliche Verkehrsführung
- Bauleistungen bauzeitliche Verkehrsführung
- Öffentlichkeitsarbeit

Die durch vorgenannte Maßnahmen entstehenden hälftig betrachteten Kosten belaufen sich aktuell auf brutto ca. 1 Mio. EUR und sind unter Mehrkosten Position F in Begründung zu Beschlussziffer 2 enthalten.

Vorgezogene Maßnahmen

(Begründung zu Beschlussziffer 4)

Um das Neubauvorhaben HFM realisieren zu können, sind umfassende Abbruch-, Verbau- und Erdarbeiten notwendig. Diese sind auf Anlagen 7 und 8 dargestellt. Diese müssen aus bau- und gewährleistungstechnischen Gründen zwingend aus einer Hand erfolgen. Um das Vorhaben zügig umsetzen zu können, ist daher vorgesehen während der Bearbeitung der Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung die Abbruch- und Verbauarbeiten für den Neubau HFM durchzuführen.

Die vorgeschlagene Maßnahme ist zur Einhaltung des geplanten Fertigstellungstermins erforderlich.

Gemäß Kostenberechnung belaufen sich die Kosten für Abbruch- und Verbauarbeiten auf brutto ca. 3.896.000 EUR. Dies ist bei den prognostizierten Gesamtkosten berücksichtigt.

Entwicklung weitere Planungsbausteine

Öffentlicher Raum, Freiraum, Verkehrskonzept Leonhardsvorstadt

Mit der Entwicklung der Leonhardsvorstadt kommt der Aufwertung des öffentlichen Raums eine große Bedeutung zu, und die Freiräume im Quartier sind neu zu gestalten. Seitens des Amtes für Stadtplanung und Wohnen ist vorgesehen, im Gesamtzusammenhang der Leonhardsvorstadt einen Wettbewerb zur Neugestaltung des öffentlichen Raums auszuloben, in dem die Ideen aus dem Wettbewerb HFM dann ggfs. als Grundlage übernommen werden.

Ein Baustein dieser Neugestaltung der Freiräume ist eine großflächige Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung im Quartier. Ein entsprechendes Verkehrskonzept zur künftigen Erschließung der Leonhardsvorstadt wurde mit GRDRs 916/2023 im Dezember 2023 beschlossen. Im Zuge der Neuentwicklung auf dem Züblin-Parkhaus Areal soll auf eine KFZ-Erschließung von der B14 über den Leonhardsplatz verzichtet werden. Zudem ist u.a. die Esslinger Straße als Einbahnstraße mit Tempo 20 vorgesehen und ein Großteil der Straßen im Quartier als Fußgängerzonen.

Weiteres Element der vorgenannten Beschlussvorlage ist der hierin aufgezeigte Projektumgriff von Esslinger Straße sowie Hauptstätter Straße. Die Neuordnung dieser Straßenräume ist elementar zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude Haus für Film und Medien und Mobility Hub. Zusätzlich bildet das HFM zusammen mit dem Mobility Hub die erste bauliche Entwicklungsmaßnahme, die im Kontext der geplanten Umgestaltung des Stadtraumes B14 umgesetzt wird. Grundlage für weitere Planung zur Umgestaltung des Stadtraums ist das Wettbewerbsergebnis vom September 2020 sowie die darauf aufbauende Rahmenplanung, der gemäß GRDRs 93/2024 durch das Büro asp Architekten und Koeber Landschaftsarchitekten erstellt werden soll. Die Verwaltung bereitet hierzu gerade erste planerische Maßnahmen vor. Ziel ist eine Fertigstellung der Straßenzüge jeweils möglichst zum baulichen Abschluss der Projekte Haus für Film und Medien und Mobility Hub. Für eine bauliche Umsetzung der endgültigen Herstellung der öffentlichen Flächen des vorgenannten Projektumgriffs sind gegenwärtig noch keine Finanzmittel beschlossen.

Für eine erfolgreiche Inbetriebnahme des HFM im Jahr 2029 ist die zeitgleiche Fertigstellung der Außenflächen zwingend erforderlich (Zufahrt Andienung und Entsorgung AWS, Feuerwehr, Sicherstellung Fluchtwege aus der Versammlungsstätte, Betrieb der Außengastronomie usw.).

Die bestehende Fußgängerunterführung zwischen Marktstraße und Leonhardsplatz bleibt als elementares Bindeglied erhalten. Ein Zugang zur Passage wird in das Gebäude HFM integriert.

Bei der Planung des HFM wird eine mögliche Umgestaltung der B14 berücksichtigt. Da diese zeitlich erst nach der Fertigstellung des HFM erfolgen wird, ist zur Realisierung des HFM zunächst eine Reduzierung der Fahrbahnbreite der Hauptstätter Straße gegenüber der heutigen Lage der Fahrspuren geplant, und das HFM wird diese teilweise überragen.

PKW und Fahrradstellplätze

Grundsätzlich ist das Gebäude über die Haltestellen Rathaus und Charlottenplatz sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Sowohl für PKW als auch für Fahrräder stehen mit dem benachbarten Mobility Hub hochattraktive Stellplatzmöglichkeiten (ca. 480 PKW-Stellplätze und ca. 150 Fahrradstellplätze) zur Verfügung.

Aufgrund der Befreiung über den Bebauungsplan sind für das HFM keine PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Der baurechtlich notwendige Stellplatzbedarf für Fahrräder beträgt aus Basis eines flächenbezogenen Ansatzes ca. 250 Stellplätze. Aufgrund der städtebau-

lich sehr beengten Situation kann nur ein Teil dieser Stellplätze direkt am Gebäude nachgewiesen werden. Dabei werden ca. 25 Stück im Außenbereich entlang der Wagnerstraße vorgesehen. Weitere ca. 25 Stellplätze sind in Ebene -1 eingeplant und erreichbar über einen fahrradgeeigneten Aufzug. Weitere 50 Stellplätze werden im benachbarten Mobility Hub baulastgesichert nachgewiesen.

Die Verwaltung befindet sich in Abstimmung zu einer Reduktion baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze bzw. einer baulastgesicherten Auslagerung der Fahrradstellplätze.

Mobility Hub Bezüge

In direkter Nachbarschaft zum zukünftigen HFM entsteht ein Mobility Hub (MH) der Firma Breuninger. Zwischen den Projekten MH und HFM bestehen direkte bauliche, räumliche und terminliche Kausalzusammenhänge. Ein planmäßiger weiterer Fortschritt des Projektes Mobility Hub ist zwingend notwendig, um ein Gelingen des Projektes HFM zu ermöglichen.

Kontext IBA'27 - Neugestaltung Leonhardsvorstadt/ Züblin-Parkhaus Areal

Stuttgart wird 2027 Ausstellungsort der „Internationalen Bauausstellung 2027 Stadt-Region Stuttgart“. Innerhalb des IBA Betrachtungsraums Leonhardsvorstadt wurden vier potenzielle Projektbausteine identifiziert: Neue Mitte (Areal des heutigen Züblin-Parkhauses), Neue Quartierskante (Areal Breuninger-Parkhaus), Umgestaltung des öffentlichen Raums und Umgestaltung (Ränder) B14. Ziel ist es Planungen voranzutreiben und eine Umsetzung möglichst bis zum Ausstellungsjahr 2027 zu realisieren und so Synergien für die Stadtteileentwicklung zu nutzen. In Nachbarschaft zum HFM wird das IBA'27-Projekt Neue Mitte Leonhardsvorstadt (Areal des Züblin-Parkhauses) Bestandteil der Bauausstellung sein, das Konzept (Positionspapier) des HFM ist Teil des IBA'27-Netzwerks.

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.

Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept des Wettbewerbes konnte konsequent weiterentwickelt werden. Es entsteht ein offenes, transparentes Gebäude welches verschiedenste Nutzungen wie Restaurant, Ausstellungsfläche, zwei Multifunktionsräume, zwei Kinos, Studios, etc.) beinhaltet und diese sehr selbstverständlich in die Architektur einbettet. Durch subtile Anordnung von Treppen, Lufträume, Transparenz und Blickbezüge entsteht ein Raumgefüge, das alle Ebenen selbstverständlich miteinander verbindet. Es entsteht ein fließender Raum, der scheinbar mühelos das Gebäude vom Leonhardspatz aus über die Freitreppe im Eingangsbereich, das Foyer, die Ausstellungsfläche bis hin zum offenen Patio im Dachgeschoss miteinander verbindet.

Weitere detaillierte Erläuterungen zu Architektur, Tragwerk und Technik können der Baubeschreibung (Anhang 3) entnommen werden.

Nutzungskonzept

Das HFM ist als offenes Haus für eine plurale Stadtgesellschaft konzipiert und soll Plattform für Produktion und Präsentation - auch selbsterzeugter - audiovisueller Positionen sein. Es soll sich als eine zentrale Kultur-, Begegnungs- und Bildungseinrichtung mit einem medienpädagogisch und kulturell hochwertigen Programm – innovativ, an aktuellen und zukünftigen Entwicklungen orientiert, niederschwellig und interdisziplinär – etablieren und der Bevölkerung eine aktive Auseinandersetzung mit audiovisuellen Themen und dem Bewegtbild in all seinen Formen ermöglichen.

Das Gebäude bietet die dafür die notwendige maximale Flexibilität verschiedener Nutzungsmöglichkeiten.

Für Vermittlung / Bildung stehen neben Workshop-Räumen folgende Studios von der Erprobung bis zur Produktion zur Verfügung: Tonstudio, Studio digitale Bearbeitung, Schnittstudio, Video-/Filmstudio, VR-Studio, u. a. für Film-/Gameworkshop, Projektwochen, Filmarbeit in Schulen und Jugendarbeit. Ein MakerSpace für Erstellung und Bearbeitung verschiedener digitaler Formate, Erstellen von Kulissen und Requisiten, Vorbereitung von Filmaufnahmen, Programmierung 3 D-Modelling und -Druck, Game-Entwicklung und die Produktion von Podcasts ergänzt dieses Angebot.

Das Haus verfügt zudem über zwei Kinosäle, die ein kuratiertes Filmprogramm jenseits der kommerziellen Spielpraxis zeigen werden. Ein entsprechendes Rahmenprogramm, wie etwa Filmgespräche, soll Raum für Diskurs bieten.

Eine Dauerausstellung in teilweise vordefinierten Bereichen sowie jährlich bis zu vier Wechselausstellungen, welche die Hintergründe eines bestimmten Filmprogramms dokumentieren, aktuelle Trends im Zusammenhang mit Bewegtbild sowie interdisziplinäre Verbindungen zwischen Film und anderen Medien thematisieren oder dem wissenschaftlichen, gesellschaftlichen und/oder künstlerischen Diskurs eine Plattform bieten, ergänzen das Programm des Hauses. Ausstellungsinhalte können dabei jederzeit in Abhängigkeit von aktuellen und künftigen Entwicklungen präsentiert werden. Teilweise wird das gesamte Gebäude innen wie außen (z.B. über die Medienfassade) immer wieder flexibel und punktuell einbezogen. Veranstaltungsformate wie Filmpremieren, Festivals, Kongresse und Konferenzen runden das Angebot des HFM ab.

Der Verein Haus für Film und Medien hat dieses erste Nutzungskonzept erarbeitet. Darauf basierend wird der voraussichtlich ab Herbst 2024 beim Kulturamt eingerichtete Planungsstab die Planungen fortsetzen und in Abstimmung mit dem Verein weiterentwickeln.

Die Firma metrum geht in einer Kostenschätzung 2023 von einem jährlichen Fehlbedarf in Höhe von rd. 5 Mio. EUR p. a., ohne Miet- und Mietnebenkosten, nach Inbetriebnahme des Hauses aus. Bei den Kosten sind folgende Aufwendungen berücksichtigt:

- 4 Mio. EUR Personalkosten
- 840 TEUR Programmkosten
- 420 TEUR Gebäudebetrieb (u. a. Heizung, Strom, Wasser, Reinigung, Wartung)
- 140 TEUR Allgemeine Sach- und Verwaltungsmittel (u. a. Bürobedarf, Telekommunikation, Ersatzung Jahresabschluss)
- 106 TEUR Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

Der Bedarf basiert auf Werten 2023 und ist mit jährlichen Steigerungsraten auf das ursprünglich angenommene 1. Betriebsjahr 2028 hochgerechnet. Der Fehlbedarf resultiert außerdem auf der Annahme, dass das Haus ganzjährig geöffnet ist und ein vollumfängliches Angebot zur Verfügung steht.

Betreiberkonzept

Das Betriebs- und Betreiberkonzept wird aktuell von der Verwaltung in Kooperation mit dem „Haus für Film und Medien e.V.“ erarbeitet. Wie in GRDRs 439/2023 dargestellt, plant die Kulturverwaltung den Betrieb des Hauses in Form eines städtischen Eigenbetriebs zu führen. Der Verein hat in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung im Juli 2023 die Gründung eines Eigenbetriebs befürwortet. Die Vorteile dieser Betriebsform wären die herausgehobene Stellung der Betriebsleitung und insgesamt größere Freiheiten bei der Betriebsführung. Nach Art und Umfang der Geschäfte wäre diese Betriebsform grundsätzlich möglich.

Barrierefreiheit

Im Zuge der Planung wurden Aspekte der Barrierefreiheit umfangreich berücksichtigt. Das Gebäude wird barrierefrei erschlossen. Im Gebäudeinneren ermöglichen drei Aufzüge eine barrierefreie Erschließung. Mehrere barrierefreie WCs sind ebenfalls Teil der Planung. Auch Planungselemente bzgl. Belangen von Sehbehinderung und Hörbehinderung wurden berücksichtigt.

Die Konzeption zur Barrierefreiheit ist mit der Beauftragten der Stadt Stuttgart für die Belange von Menschen mit Behinderungen und weiteren Interessensvertretern von Belangen von Menschen mit Behinderungen abgestimmt. Eine Detailabstimmung erfolgt im weiteren Verlauf.

Lärm-, Immissions- und Artenschutz

Die Möglichkeiten zur Beleuchtung und Lichtinszenierung des Gebäudes sind wesentliche Elemente der Architektur und des Ausstellungskonzeptes. Diese sind individuell ansteuerbar sowie stufenlos regel- und steuerbar. Somit können sie problemlos dem Tages- oder Ausstellungsverlaufes angepasst werden und sind maximal flexibel. Dabei ist beispielsweise auch eine Differenzierung nach Himmelsrichtung ohne weiteres möglich.

Zu den Lärm- und Lichtimmissionen sind jeweils gutachterliche Prognosen nach geltenden Regelwerk erforderlich. Es sind Abstimmungen mit dem Amt für Umweltschutz notwendig. Eine Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz erfolgt aktuell sowie im weiteren Verlauf bis Baubeschluss.

Klimarelevanz

Die Maßnahme führt zu einer Zunahme um ca. 60 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr.

Termine

Vorgesehene Termine:

- Einreichung Bauantrag Abbruch, Verbau, Baugrube voraussichtlich Q2 2024
- Einreichung Bauantrag Gebäude voraussichtlich Q3 2024
- Beginn Abbruch und Verbau voraussichtlich Q3 2025
- Baubeschluss voraussichtlich Q4 2025
- Baubeginn Hochbau voraussichtlich Q1 2026
- Fertigstellung (mit anschließender Inbetriebnahme) voraussichtlich 2029

Finanzielle Auswirkungen

(Begründung zu Beschlussziffer 5)

Beim Neubau des Hauses für Film und Medien belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung auf brutto 115,0 Mio. EUR.

Davon sind im THH 410 Kulturamt, Amtsbereich Kulturförderung für Planungsleistungen insgesamt 32.281 EUR angefallen. Weitere Mittel von insgesamt 58.717.719 EUR sind im THH 230 Liegenschaftsamt beim Projekt 7.233173 - Haus für Film und Medien; Neubau bereitgestellt.

Seit der letzten Beschlussfassung mit GRDRs 28/2022 vom 17.02.2022 (Kostenstand 4. Quartal 2021) sind Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken in Höhe von 29,86 Mio. EUR (Begründung zu Beschlussziffer 2 Buchstaben a), c), d), e), f)) eingetreten. Diese werden aus der Pauschale im THH 900 Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen finanziert. Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (Begründung zu Beschlussziffer 2 Buchstaben b) und g)) wird ein Betrag von 26,4 Mio. EUR prognostiziert.

Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Die voraussichtlichen Auszahlungen und Aufwendungen einschließlich aktivierte Eigenleistungen in Höhe von insgesamt 88,6 Mio. EUR werden wie folgt gedeckt:

THH 410 - Kulturamt, Amtsbereich 4102811 Kulturförderung
Kontengr. 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
2024 und früher 32.281 EUR

THH 230 – Liegenschaftsamt
Projekt 7.233173 - Haus für Film und Medien; Neubau,
AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen

2024 und früher	8.067.719 EUR
2025	8.500.000 EUR
2026	15.000.000 EUR
2027	25.000.000 EUR
2028	20.000.000 EUR
2029ff	12.000.000 EUR

Finanzierungsmittel für die Maßnahme sind wie oben dargestellt in ausreichendem Umfang vorhanden. Der oben dargestellte voraussichtliche Mittelabfluss weicht von den bisherigen Ansätzen im Doppelhaushalt 2024/2025 und dem Investitionsprogramm ab. Eine Anpassung der Jahresraten erfolgt unter Berücksichtigung der Mehrkosten mit der nächsten Fortschreibung.

Die steuerrechtliche Prüfung, insbesondere die Möglichkeit eines (anteiligen) Vorsteuerabzug aus den Herstellungskosten, erfolgt im Rahmen des auszuarbeitenden und abzustimmenden Nutzungskonzepts für den Neubau.

Aufgrund des aktuell noch fehlenden Nutzungs- und Betriebskonzeptes, welches aber wesentlichen Einfluss auf die laufenden Folgekosten hat, kann noch keine verlässliche Kostenkalkulation der Folgekosten erfolgen. Zur Ermittlung der langfristigen Gebäudenutzungskosten wird ein Folgekostengutachten in Auftrag gegeben. Der Untersuchungsschwerpunkt wird nach DIN 18960 auf die Kostengruppen 300 - 400 gelegt. Dazu zählen hauptsächlich folgende Kostenarten: Energie, Ver- und Entsorgung, Reinigung, Betrieb, Wartung und Instandsetzung technischer Anlagen; Unterhaltung Außenanlagen einschließlich Winterdienst; Sicherheits- und Überwachungsdienstleistungen.

Hauswartleistungen / Betreuung der Gebäudetechnik sind gegebenenfalls intern und/oder im Verbund mit anderen öffentlichen Objekten der Stadt Stuttgart zu regeln. Mit Fortschreiten der Planungen wird eine Ermittlung der Werte zur Vorbereitung des Baubeschlusses erfolgen.

Vorbehaltlich der noch nicht feststehenden künftigen Rechtsform des Haus für Film und Medien wird das Gebäude im Rahmen des zentralen Immobilienmanagements vom Liegenschaftsamt als gebäudeverwaltendem Amt verwaltet und an den Nutzer Haus für Film und Medien „vermietet“. Entsprechend den Regularien des zentralen Immobilienmanagements ist eine an marktübliche Gepflogenheiten angelehnte interne Miete festzusetzen. Nach erster Einschätzung ist eine Miete von 25 Euro/m² Nutzfläche, zusammen also rd. 1,3 Mio. Euro jährlich angemessen.

In einer überschlägigen Berechnung ist von jährlichen Folgekosten für Abschreibung und kalkulatorische Zinsen sowie Zuschussbedarf für den Betrieb (ohne Miet- und Mietnebenkosten) in Höhe von mindestens 9 Mio. EUR auszugehen. Der Mittelbedarf für die laufenden Aufwendungen und Zuschüsse werden voraussichtlich zum Haushaltsjahr 2028/2029 angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR, WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Referat WFB sieht die sich abzeichnenden finanziellen Belastungen kritisch. Es wird mit einem „hochdefizitären Betrieb“ gerechnet. Dabei sind die Folgekosten noch nicht kalkuliert und damit auch noch nicht in der Finanzplanung berücksichtigt. Die grob geschätzten jährlichen Folgebelastungen summieren sich bereits auf rund 10 Mio. EUR. Diese müssen dauerhaft und nachhaltig in den künftigen Ergebnishaushalten zusätzlich Jahr für Jahr erwirtschaftet werden. Bereits in der aktuellen Finanzplanung eingepreisten und eingeplanten Maßnahmen, insbesondere die daraus resultierenden Folgekosten, bringen die LHS an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Nicht zuletzt deshalb drängt sich die Notwendigkeit auf, die Leistungen der LHS einzuschränken und insbesondere die freiwilligen Aufgaben zu hinterfragen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Flächenaufstellung / Raumprogramm
- Anlage 2: Entwurfspläne
- Anlage 3: Baubeschreibung (Architektur/ Technik)
- Anlage 4: Kostenermittlungsblatt
- Anlage 5: Energetisches Datenblatt
- Anlage 6: Bauzeitliche Verkehrsführung
- Anlage 7: Abbruch Übersichtsplan
- Anlage 8: Verbau/ Baugrube Übersichtsplan

<Anlagen>