

Stuttgart, 20.04.2023

OfficeHub – aktueller Stand und weiteres Vorgehen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	26.04.2023 26.04.2023

Beschlussantrag

1. Vom aktuellen Stand der Gespräche mit den Eigentümern der beiden Objekte „GRO“, Fritz-Elsas-Straße und „Alte Bahndirektion“, Heilbronner Straße wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Eckdaten einer Absichtserklärung (Letter of Intent - Lol) bezüglich dem Erwerb der Grundstücke samt Herstellung der Bauwerke für die auf dem Areal der Alten Bahndirektion von der P+B Weinberg GmbH & Co. KG geplanten Gebäude „BT 1“, „BT 2“ und „BT 3“, zur Nutzung als Bürogebäude für die Stadtverwaltung sowie ggf. erweitert um das Gebäude „BT 4“ mit der dort geplanten Wohnnutzung auszuarbeiten und dem Gemeinderat zeitnah zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung

In der gemeinsamen Sitzung des Verwaltungsausschusses und des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 23.09.2022 wurden die verschiedenen Standortmöglichkeiten für ein sogenanntes OfficeHub in der Innenstadt vorgestellt. Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen sowie der Verwaltungsausschuss stimmten einmütig zu, die Standorte Alte Bahndirektion und Bollwerk (heute „GRO“) vertieft zu untersuchen.

Seitdem wurden von der Verwaltung in mehreren Verhandlungsrunden mit beiden Projektentwicklern Gespräche geführt.

Standort „GRO“ Fritz-Elsas-Straße (ehemals „Bollwerk“)

Am Standort „GRO“ (green roof offices), wie das Gebäude „Bollwerk“ nun benannt wurde, ist eine umfassende Sanierung des Bestandsobjekts erforderlich. Dennoch ist der Standort zeitlich am schnellsten bezugsfertig. Das Gebäude hat eine BGF von ca. 30.500 m², davon sind ca. 1.200 m² Kino- und Restaurantnutzung, die auch künftig erhalten werden soll.

Die Verhandlungen mit dem Projektentwickler des „GRO“ sind bereits weit vorangeschritten.

Es wurden bereits mehrere Belegungsvarianten auf deren Machbarkeit untersucht und mit den entsprechenden Dienststellen/Behörden diskutiert. Eine endgültige Belegung wurde zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht abschließend festgelegt, einige Planungsprämissen sind hierzu noch vertieft zu prüfen.

Derzeit wird über einen Mietvertrag und dessen Konditionen verhandelt. Der Mietvertrag soll ein Ankaufsrecht für die Landeshauptstadt Stuttgart enthalten. So wäre sichergestellt, dass bei Bedarf die Landeshauptstadt Stuttgart das „GRO“ unabhängig vom Mietvertrag und dessen Laufzeit auch erwerben kann.

Standort „Alte Bahndirektion“ Heilbronner Straße

Der Standort liegt im Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplans Jäger- / Kriegsbergstraße (Stgt 294.1). Auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs existiert bereits eine Planung des Projektentwicklers für die Gebäude BT 1 bis 3.

An diesem Standort wäre eine BGF von ca. 36.000 m² möglich, ergänzt um ggf. eine Nutzung des BT 7 mit ca. 4.650 m² BGF. Eine weitere Ergänzung bezüglich der dort vorgesehenen öffentlichen Nutzung um das Gebäude BT 6 mit ca. 4.000 m² BGF wäre ebenfalls möglich.

Bei den Gebäuden BT 2 und BT 3 als Neubauten wie auch bei dem Bestandsgebäude der „Alten Bahndirektion“ (BT 1) wären, vorbehaltlich der bau- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, flexible Grundrissgestaltungen möglich. So könnten Büro- und Verwaltungsflächen mit einem hohen Anteil an Kundenbereichen und Gruppenbüros, kleinteilige Büros aber auch eine Mischung realisiert werden. Auch wären Flächen für ein Betriebsrestaurant, ein Café und eine „Kita für Kinder von Mitarbeitenden“ darstellbar. Aufgrund des Bedarfs wäre es unter Umständen sinnvoll, auch das auf der städtischen Fläche neu entstehende Gebäude BT 7 in die Gesamtplanung mit einzubeziehen. Weiter könnte als zusätzliche Ergänzung der dortigen öffentlichen Nutzungen das auf städtischer Fläche entstehende Gebäude BT 6 zusätzlich in die Gesamtkonzeption mit einbezogen werden.

Auf dem Areal entsteht ferner ein Wohngebäude BT 4, das in der Gesamtplanung ebenfalls nicht unberücksichtigt bleiben sollte. So bestünde hier die Möglichkeit, z. B.

einer Übernahme des Grundstücks durch die SWSG um hier geförderten Wohnraum bzw. Wohnraum für städtische Mitarbeiter anzubieten.

Die räumliche Umsetzung der angedachten Kitaflächen auf dem Areal bedarf ebenfalls noch einer vertieften Planung.

Es ist festzuhalten, dass sich die Bauteile BT 1 bis BT 3 in der Innenarchitektur als sehr flexibel zeigen und verschiedene Möglichkeiten des Innenausbaus bzw. der Raumkonzeption bieten. So ist sowohl eine Gestaltung als Front-Office Hub als auch eine klassische Büronutzung sehr gut möglich.

Das Areal ist somit sehr gut für die gewünschte Nutzung geeignet. Eine konkrete Planung eines Verwaltungsstandorts ist daher anzuraten. Deshalb wird empfohlen, den Standort Alte Bahndirektion weiterzuverfolgen.

Um weitere Verhandlungen zwischen dem Projektentwickler und der Landeshauptstadt Stuttgart voranzutreiben sind nun spezifische Planungsanpassungen und detaillierte Untersuchungen von Seiten des Projektentwicklers für die von der Stadt gewünschte Nutzung erforderlich. Diese verursachen Kosten und werden vom Projektentwickler nur vorgenommen, wenn eine Absichtserklärung seitens der Landeshauptstadt Stuttgart, den Kauf der Gebäude in Erwägung zu ziehen, vorliegt. Dies geschieht in der Regel in der Form eines Letters of Intent (LoI). Als LoI wird die Absichtserklärung oder Grundsatzerklärung von Verhandlungspartnern verstanden, die das Interesse an Verhandlungen oder am Abschluss eines Vertrags bekundet.

Daher ist es nun erforderlich, die Eckdaten dieses LoI zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Projektentwickler abzustimmen. Im Anschluss kann der LoI dann dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.



Dr. Fabian Mayer
Erster Bürgermeister

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

./.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Anlagen

<Anlagen>