

Stuttgart, 15.11.2023

## **Sanierung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- Villa Berg, ein Offenes Haus für Musik und Mehr Kostenprognose und Beauftragung weiterer Planungs- und Beratungsleistungen für Villa und Tiefgarage**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	21.11.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	16.01.2024
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	24.01.2024
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	31.01.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	06.02.2024

### **Beschlussantrag**

1. Die vorläufige Kostenprognose des Amts 61 vom 28. September 2023 für die Umnutzung der Villa Berg in Höhe von rund 101,8 Mio. EUR brutto für die Variante Nord bzw. rund 104,3 Mio. EUR brutto für die Variante Ost wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beträge gemäß Beschlussantrag 1 als neue Kostenobergrenze in den Planerverträgen für die Villa Berg festzulegen.
3. Die Kosten für Planungs- und Beratungsleistungen, bauliche Vorabmaßnahmen, Bürgerbeteiligung und sonstige Nebenkosten für die beiden Teilprojekte Villa Berg und Tiefgarage werden von bisher 4,36 Mio. EUR um 6,04 Mio. EUR auf 10,4 Mio. EUR erhöht und im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Wohnen, wie folgt gedeckt:

Projekt Nr.: 7.613802, Stuttgart 29 -Villa Berg-, Ausz. Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen

bis	2023	2.495.000 EUR
	2024	2.705.000 EUR
	2025	600.000 EUR
	2026	1.400.000 EUR

bis	2023	765.000 EUR
	2024	1.500.000 EUR
	2025	935.000 EUR

4. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des gemäß Beschlussantrag 3 bewilligten Betrags weitere Planungs- und Beratungsleistungen für die Villa Berg und die Tiefgarage auf Grundlage der Leistungsphasen 1-9 nach HOAI auszuschreiben und im Rahmen von Stufenverträgen zunächst die Leistungsphasen 1-3 nach HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung) sowie ggf. Teile der Leistungsphase 5 nach HOAI (Ausführungsplanung) zu beauftragen.

## **Begründung**

### **Das Gesamtprojekt und seine Teilprojekte**

Aufwertung und Umnutzung von Park und Villa Berg gliedern sich in die drei Teilprojekte Park, Villa und Tiefgarage. Die Teilprojekte werden durch eine gemeinsame anteilig finanzierte Multiprojektsteuerung koordiniert.

Die Finanzmittel für den Park einschließlich der Brunnenanlage auf der Tiefgarage und werden durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt beantragt und bewirtschaftet, welches auch die Bauherrenfunktion innehat. Die Mittel für ein geplantes WC-Modul der AWS beim Spielplatz nördlich der Villa werden über die AWS finanziert und bewirtschaftet. Ebenso der spätere Unterhalt der WC-Anlage.

Die Finanzmittel für Villa und Tiefgarage werden durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen beantragt und bewirtschaftet; Bauherr für die Villa einschließlich eines neuen Aufzugsbauwerks zur Herstellung der Barrierefreiheit zwischen Sickstraße und Villa unter Anbindung der Tiefgarage ist das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Bauherr für die Tiefgarage ist das Tiefbauamt.

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses GRDRs 3/2018 wurden mit der umfanglichsten Variante 3 die Projektausrichtung und das Raumprogramm für die Villa Berg als „Offenes Haus für Musik und Mehr“ festgelegt. Das vom Gemeinderat mit GRDRs 93/2022 beschlossene Nutzungs- und Betriebskonzept der Villa Berg sieht ein funktional geringfügig erweitertes Raumprogramm inklusive einer Mehrfunktionsfläche im Außenbereich vor. Auf dieser Basis wurde 2022 die Vorplanung aufgenommen.

Eine erste öffentliche Präsentation der Vorentwurfsplanung in zwei Varianten mit der Bezeichnung „Nord“ und „Ost“ erfolgte im Rahmen einer seitens der Stadt durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung am 16. September 2023 vor Ort in der benachbarten Cotta-Schule. Es folgten mündliche Berichte im STA am 26. September 2023, im Städtebauausschuss am 10. Oktober 2023, im Bezirksbeirat Ost am 11. Oktober 2023 sowie im Gestaltungsbeirat am 24. Oktober 2023. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der Präsentationen vorgetragenen Anregungen sollen bis Anfang 2024 eingearbeitet werden, um dem Gemeinderat dann eine Beschlussvorlage mit Empfehlung für eine der beiden Varianten vorlegen zu können.

Die endgültige Abgrenzung der Teilprojekte zueinander einschließlich Kostentragung und Bauherrenfunktion kann erst nach Auswahl der zu realisierenden Variante erfolgen.

Die Abgrenzungsthematik betrifft insbesondere die Multifunktionsfläche im Außenbereich, die Flächen der Außengastronomie, die Zugangsbereiche und das Aufzugsbauwerk.

### **Erhöhung der Planungs- und Baukosten**

Die Gesamtkosten für den Park wurden letztmals mit GRDRs 450/2022 fortgeschrieben. Eine Erhöhung auf 37,1 Mio. EUR wurde im Rahmen der haushaltsrelevanten Mittlungsvorlage 501/2023 beantragt. Für Villa und Tiefgarage liegen bislang keine belastbaren Kostenermittlungen vor, da für beide Bauwerke umfangreiche Untersuchungen zum Zustand der baulichen Substanz erforderlich waren und die Kosten der Villa zudem von der Entwurfsvariante abhängen.

Die nun vorliegenden Beträge von rund 101,8 bis 104,3 Mio. EUR brutto für die Villa sind eine erste Prognose des Bauherrn auf Basis des Zwischenstands der Vorplanung, wie sie im September und Oktober der Bürgerschaft und den Gremien präsentiert wurde. Den Planerverträgen lag als Kostenobergrenze bislang hilfsweise der im Rahmen des Grundsatzbeschlusses GRDRs 3/2018 geschätzte Betrag in Höhe von 39,3 Mio. EUR brutto zu Grunde. Dieser Betrag ist den aktuellen Kosten anzupassen, die im Wesentlichen den außergewöhnlichen Baupreissteigerungen der letzten beiden Jahre und dem erweiterten Raumprogramm geschuldet sind. Eine belastbare Kostenermittlung kann erst zum Abschluss der Vorplanung erfolgen.

Gleiches gilt für die Tiefgarage, in der die baurechtlich notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die vorläufige Kostenprognose beläuft sich hier auf 27,3 Mio. EUR brutto.

Die prognostizierten Gesamtkosten für Park, Tiefgarage und Villa belaufen sich somit je nach Variante bei der Villa auf 166,2 bis 168,7 Mio. EUR brutto. Die Zusammensetzung der Gesamtkosten ist in Anlage 1, Tabelle 1, dargestellt.

### **Beauftragung weiterer Planungs- und Beratungsleistungen**

Um die aktuell anstehenden Planungs- und Beratungsleistungen beauftragen zu können, ist eine Erhöhung des mit dem Grundsatzbeschluss GRDRs 3/2018 bewilligten finanziellen Ermächtigungsbudgets erforderlich. Dieser Finanzbedarf resultiert ausschließlich aus den Planungsleistungen für die Villa. Die Planungsmittel für die Tiefgarage, welche auch durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen bewirtschaftet werden, reichen derzeit aus. Die Zusammensetzung der Planungskosten ist in Anlage 1, Tabelle 2, dargestellt.

Bei der Ermittlung des benötigten Budgets ist auf zwei Aspekte hinzuweisen, in denen sich die Villa Berg von anderen Hochbauprojekten unterscheidet.

Einmal erfolgt wegen des Einsatzes der Planungsmethode BIM (Building Information Modeling) frühzeitig eine besonders intensive Abstimmung mit den für den Betrieb und die bauliche Unterhaltung verantwortlichen Ämtern. In Teilaspekten der Planung ist der BIM-Planungsmethodik folgend eine genauere Detaillierung entsprechend der Leistungsphase 5 erforderlich. Eine anteilige Beauftragung dieser Leistungsphase erfolgt daher bei allen Planungsleistungen schon mit der ersten Stufe, so wie dies bereits im Grundsatzbeschluss GRDRs 3/2018 festgelegt wurde.

Des Weiteren ist die Villa Berg als Gesamtheit in der sie umgebenden Stadt- und Parklandschaft zu entwickeln. Ein Kulturgebäude benötigt grundsätzlich auch ein Leit- und Informationssystem (Signaletik), das im Fall der Villa Berg zugleich auch eine parkräumliche und verkehrliche Orientierung unterstützen soll. Ein solches Signaletik-System sollte nicht losgelöst von einer gleichermaßen lenkenden Beleuchtung entwickelt werden. Diese Aspekte müssen frühzeitig in der Planung des umgebenden Parks berücksichtigt werden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, bereits zum aktuellen Zeitpunkt ein Leit- und Informationssystem unter Einbindung der Parkbeleuchtung aufzusetzen, das auch Anlieferungs- und Parkierungsaspekte berücksichtigt. Die Kosten für Planung und Ausführung der Signaletik und das Gesamtplanungskonzept der Beleuchtung werden der Villa zugeordnet, da sie im Wesentlichen durch deren Reaktivierung ausgelöst werden.

### **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar.

Angestrebt wird

- eine Minimierung der Energiebedarfe, z. B. mittels einer optimierten Flächenausnutzung, möglichst umfänglicher natürlicher Belichtung und Belüftung sowie mittels Verwendung recycelter Stoffe
- eine maximierte Generierung CO<sub>2</sub> freier Energiequellen vor Ort, von z. B. Sonnenenergie oder Erdwärme
- das Erzielen maximierter Wirkungsgrade der in Anspruch genommenen Energien, wie z. B. durch vernetzte Anlagesysteme oder langlebige Baumaterialien.

Es soll folglich auch der Produktlebenszyklus möglichst umfänglich berücksichtigt werden. Zu bedenken ist, dass bei der historischen Sandstein-Außenhülle auch Sonderlösungen gefunden werden müssen.

Eine Vergleichsberechnung bisheriger Energiebedarfe zu den zukünftigen Energiebedarfen ist im gegebenen Fall nicht zielführend, da das Gebäude seit rund zwanzig Jahren leer steht.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Beratungskosten in Höhe von 10,4 Mio. EUR sind grundsätzlich zwendungsfähig. Die Förderung erfolgt im Programm "Aktive Stadt und Ortsteilzentren" im Rahmen des Sanierungsverfahrens Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- mit einem Fördersatz von 85 % für Kulturdenkmale im Eigentum der Stadt. Der darauf entfallende Zuschuss des Bundes und des Landes beträgt 60 %.

Eine Absichtserklärung des Landes zur Unterstützung des Projekts bis zu einem Zuschuss von 5,1 Mio. EUR liegt vor. Entsprechende Aufstockungsanträge werden für die folgenden Programmjahre gestellt (GRDRs 281/2023).

Die Mittel für die Planungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 10,4 Mio. EUR stehen in der mittelfristigen Finanzplanung 2021 bis 2026 im Teilhaushalt des Amts für Stadtplanung und Wohnen zur Verfügung bereit.

Auf Grundlage des bestehenden Nutzungs- und Organisationskonzepts als auch durch den Betrieb der Tiefgarage sind steuerrechtlich relevante Sachverhalte gegeben, die zu einem möglichen Vorsteuerabzug in derzeit noch nicht bestimmbarer Höhe führen werden.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat AKR  
Referat WFB

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Kostenübersicht

<Anlagen>