

Stuttgart, 10.02.2022

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	11.02.2022
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	14.02.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.02.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	16.02.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.02.2022

Beschlussantrag

1. Von der Weiterentwicklung zum Planungskonzept und zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb „Haus für Film und Medien Stuttgart“ (HFM) am Standort Esslinger Straße 1 wird Kenntnis genommen.
2. Den fortgeschriebenen Kosten auf Grundlage der Grobkostenschätzung des Hochbauamts in Höhe von derzeit 58.750.000 EUR wird zugestimmt. Hiervon sind bisher 47.000.000 EUR finanziert. Die darüber hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von 11.750.000 EUR (Baupreissteigerung, Baufeldfreimachung) können aktuell aus der vom Gemeinderat gebildeten davon-Position „Kulturelle Infrastruktur“ finanziert werden. Auf weitere Kostenrisiken wird verwiesen (vgl. Finanzielle Auswirkungen).
3. Einer überplanmäßigen Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr 2021 zur Umsetzung nicht in Anspruch genommener Planungsmittel zum Projekt 7.233173 - Haus für Film und Medien, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen in Höhe von 2.467.719 EUR wird zugestimmt. Die Deckung erfolgt aus den mit GRDrs 59/2020 bereitgestellten vorhandenen Restmitteln in entsprechender Höhe im THH 410 - Kulturamt, Amtsbereich 4102811 Kulturförderung, Kontengr. 420 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.
4. Dem aktualisierten Raumprogramm Stand 07/2021 mit einer Programmfläche von ca. 4.400 m² (Nutzungsfläche NUF) in Anlage 3, welches dem hochbaulichen Realisierungswettbewerb zugrunde liegt, wird zugestimmt.

5. Dem in Anlage 4 dargestellten Baufeld für das HFM am Leonhardsplatz, welches dem hochbaulichen Realisierungswettbewerb zugrunde liegt, wird zugestimmt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt mit Kosten gemäß Beschlussziffer 2 weiterzuentwickeln, erforderliche Planungsleistungen zu beauftragen und die Planungen bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) fortzuführen.

Begründung

Beschlüsse

Der Grundsatzbeschluss GR Drs 59/2020 zum Haus für Film und Medien wurde wie folgt beschlossen:

AKM	Einbringung	18.02.2020
BBR Mitte	Beratung	02.03.2020
STA	Beratung	03.03.2020
VA	Vorberatung	04.03.2020
GR	Beschlussfassung	05.03.2020

Ausgangssituation

Film und Fernsehen haben als Leitmedien des 20. Jahrhunderts die Wahrnehmung der Welt verändert. Inzwischen haben nonlineare, digitale, immersive und interaktive Nutzungsformen massiv an Bedeutung gewonnen und Erfahrungswelten werden durch den Konsum, aber auch die eigene Produktion audiovisueller Medien geprägt. Bewegtbilder bestimmen zunehmend den Alltag und lösen andere Formen der Kommunikation ab.

Der Gemeinderat der LHS Stuttgart hat deshalb 2020 den Bau eines Hauses für Film und Medien (HFM) beschlossen, das den Bürger*innen der Stadt und Region ein medienpädagogisch und kulturell hochwertiges Programm anbietet – innovativ, an aktuellen und zukünftigen Entwicklungen orientiert, niederschwellig und interdisziplinär. Das HFM soll sich als eine zentrale Kultur- und Bildungseinrichtung etablieren, die weit über die Stadtgrenzen hinausstrahlt.

Stuttgart verfügt über eine vielgestaltige Kulturlandschaft mit zahlreichen, weithin bekannten Einrichtungen bundesweiter und internationaler Strahlkraft. Auf kultureller Ebene demonstriert Stuttgart Zukunftsorientierung durch breit gefächerte Angebote mit partizipativen Elementen, wie sie in der Stadtbibliothek, dem Kunstmuseum oder dem StadtPalais erlebbar werden. Betrachtet man aber das Angebot im Bereich audiovisueller, transmedialer oder digitaler Medien und Kunstwerke, so zeigt sich im permanenten öffentlichen Kulturangebot das Fehlen eines Präsentations-, Diskurs-, Vermittlungs- und Experimentierortes jenseits kommerzieller Zwänge.

Seit Schließung des Kommunalen Kinos 2008 ist Stuttgart die einzige Landeshauptstadt ohne ein vergleichbares Angebot – und das im Bundesland mit der zweitgrößten Anzahl kommunaler Kinos.

Bisher fehlt aber nicht nur in Stuttgart, sondern in ganz Baden-Württemberg ein öffentlicher, dauerhafter, physischer Ort mit dem Fokus Bewegtbild, der neue und sich neu

entwickelnde, (audio-) visuelle, digitale und interaktive Medien in den unterschiedlichsten Anwendungsbereichen zum Thema hat.

Das neue HFM ist als ein analoger und digitaler Ort konzipiert, an dem sich die Bevölkerung aktiv mit dem Bewegtbild in all seinen Formen auseinandersetzen kann, insbesondere dem klassischen Film, der Animation, interaktiven Anwendungen, dem Internet oder als Einbindung in andere Medien. Besondere Aufmerksamkeit soll der eigenständigen und aktiven Arbeit an audiovisuellen Erzeugnissen vielfältiger Positionen gewidmet werden.

Die bisherigen Analysen bundesweiter und internationaler Vorbilder zeigen deutlich, dass etwas Vergleichbares zum geplanten HFM bisher nicht existiert:

- Einzigartig ist die Kombination der Grundelemente des Hauses, bestehend aus Kinos, Veranstaltungs- und Ausstellungsbereichen, Labs, Studios und Workshop-Räumen für aktive Medienarbeit und Präsentationen sowie Gastronomie.
- Thematisiert werden das Bewegtbild in seiner allumfassenden Form sowie dessen aktuelle Entwicklungen z.B. in den Bereichen Animation & Visuelle Effekte, Games, Software, Virtual & Augmented Reality, digitale Plattformen und Künstliche Intelligenz. Darüber hinaus wird über die Herkunft, Funktion und Wirkung von Bewegtbildern aufgeklärt, deren Mediennutzung reflektiert sowie medienpädagogisch begleitet.
- Die Initiative für diese neue (analoge und digitale) Institution geht vom Zusammenschluss von 24 nichtkommerziellen Einrichtungen aus. Somit stehen dem HFM die jeweiligen vielfältigen Kontakte für Kooperationsmöglichkeiten und Preview-Veranstaltungen zur Verfügung – ein unschätzbare Potential für die inhaltliche Arbeit, breite Aufstellung und multiple Ausrichtung des Hauses.

Das HFM ist der Ort, an dem Innovationen in unterschiedlichen audiovisuellen Bereichen thematisiert und behandelt werden, und umfasst damit die Förderung der im Europäischen Referenzrahmen DigComp (2017) vorgeschlagenen digitalen Kompetenzen: Informations- und Datenkompetenz, Kommunikation und Kooperation, Erstellung digitaler Inhalte, Sicherheit und Problemlösung. Somit leistet das HFM nicht nur einen Beitrag zur kulturellen Bildung und Förderung der Medienkompetenz aller Bürger*innen, sondern steht auch für gelebte Digitalität.

Geplant sind 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. Ausstellungen sollen teilweise in vordefinierten Bereichen stattfinden, teilweise wird das gesamte Haus innen wie außen immer wieder flexibel und punktuell einbezogen. Auch Veranstaltungsformate wie Filmpremieren, Festivals, Kongresse und Konferenzen sollen im HFM stattfinden.

Betreiberkonzept

Mit der Entwicklung eines Betreiberkonzepts hat der Verein die Beratungsfirma METRUM beauftragt. Die Ergebnisse wurden im Ausschuss für Kultur und Medien am 5. Oktober 2021 vorgestellt. Eine Bewertung bzw. Aussage zu den Präferenzen der verschiedenen Betriebsmodelle wurde bislang nicht vorgenommen.

Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde seitens des Vereins Haus für Film und Medien Stuttgart e.V. hinsichtlich aller Anforderungen formuliert, spezielle Erfordernisse der Räume (Tageslicht, Schallschutz, funktionelle Bezüge im Gebäude) sind in die Vorgaben zum Wettbewerb eingeflossen.

Die Räume sind in Funktionseinheiten wie folgt geordnet:

Allgemein:	ca. 650 m ²
Ausstellung:	ca. 550 m ²
Bildung und Vermittlung:	ca. 750 m ²
Entree:	ca. 400 m ²
Gastronomie:	ca. 550 m ²
Verwaltung:	ca. 350 m ²
<u>Vorführung:</u>	<u>ca. 1.150 m²</u>

Gesamtnutzfläche NUF: ca. 4.400 m²

Konzeption/Wettbewerb

Voruntersuchung

Im Jahr 2016 wurde eine erste Planungsphase zum Haus für Film und Medien (HFM) durchgeführt. In dieser Orientierungsphase wurden von 62 untersuchten Standorten im Stuttgarter Stadtgefüge sechs Standorte mit einem hohen Eignungspotenzial identifiziert.

Diese wurden in einer zweiten Phase (Konzeptionsphase) vertiefend untersucht, abschließend wurde das Gelände am heutigen Breuninger-Parkhaus, Esslinger Straße 1, als Standort bestimmt.

Auf Grundlage eines Rahmenplans für die „Neue Quartierskante“, welcher Flächen für das HFM, einen Mobility Hub und einen weiteren Stadtbaustein Richtung Charlottenplatz vorsah, wurde in einer sich anschließenden Phase von Breuninger in Kooperation mit der Landeshauptstadt Stuttgart für die „Neue Quartierskante“ ein Wettbewerbsverfahren mit einem städtebaulichen Ideenteil für das HFM und den 3. Stadtbaustein sowie einem Realisierungsteil für den Mobility Hub durchgeführt.

Aufbauend auf den Wettbewerbsergebnissen Mobility Hub wurden in einer letzten Phase (Vertiefungsphase) der Voruntersuchung planungsrechtliche sowie bautechnische Rahmenbedingungen analysiert.

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Der hochbauliche Realisierungswettbewerb wurde ausgelobt, um die beste städtebauliche, architektonische, funktionale und wirtschaftliche Lösung für das zu planende und zu realisierende Haus für Film und Medien zu finden.

Die Preisgerichtssitzung hat am 2. Februar 2022 stattgefunden. Im Nachgang werden VgV-Verfahren mit den Preisträgern durchgeführt, so dass im Frühjahr 2022 das zu beauftragende Architekturbüro feststeht.

Städtebau

Baufeld

Durch eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechtsvertrags mit Breuninger am städtischen Grundstück Flurstück Nr. 29, Esslinger Straße 1 in Verbindung mit den Neuplanungen zum Mobility Hub seitens Breuninger kann im Südwesten der heutigen Liegenschaft des Breuninger-Parkhauses das Baufenster freierwerden für das Haus für Film und Medien.

Neben dem Teilbereich des heutigen Breuninger-Parkhauses bezieht das zukünftige Baufeld nach Südwesten die Fläche der heutigen Zugangsrotunde (Treppenabgang mit Aufzugturm) zur Breuninger-Passage mit ein und endet in Verlängerung der Pfarrstraße. Die grundstücksrechtliche Neuordnung ist Gegenstand einer gesonderten nicht-öffentlichen Beschlussvorlage (GRDrs 1335/2021).

Bebauungsplanverfahren

Parallel zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb wird über das Bebauungsplanverfahren neues Planungsrecht für das Gebiet geschaffen werden.

Wesentliche Rahmenbedingungen, die als Vorgabe für das innerstädtische Kerngebiet in den zukünftigen B-Plan einfließen, werden daher im laufenden Wettbewerbsverfahren HFM bereits berücksichtigt, darunter die Baugrenzen, eine maximale Gebäudehöhe von 27,50 m sowie Vorgaben zur Begrünung und Ausrüstung mit Solaranlagen.

Die Neuordnung der städtischen Liegenschaften und damit die Festlegung des finalen Grundstückszuschnitts erfolgt im Nachgang zum Wettbewerb und nach den liegenschaftlichen Klärungen zum Mobility Hub mit Breuninger.

Städtebauliche Qualität

Das HFM soll sich sowohl in architektonischer als auch in inhaltlicher Hinsicht offen, barrierefrei und niedrigschwellig geben. Ebenso wie das digitale und bewegte Bild zu einem integralen Lebensbestandteil vieler Menschen geworden ist, soll sich auch das HFM in den Alltag der Stadt und ihrer Bürger integrieren. Neben Antworten auf den komplexen städtebaulichen Kontext soll das Gebäude in direkte Kommunikation mit den Menschen treten.

Als neuer Stadtbaustein gegenüber der Leonhardskirche schafft der Baukörper des HFM eine neue Platzkante, die den Übergang zur Innenstadt (Richtung Marktplatz) bespielt. Von der Innenstadt kommend bildet das HFM zusammen mit der Leonhardskirche das „Eingangstor“ zur Neuen Leonhardsvorstadt.

Als Bindeglied zwischen Bohnenviertel und Leonhardsviertel sowie dessen Wohngebieten und den Bereichen um den Marktplatz lässt der neugestaltete, mit außerordentlicher Aufenthaltsqualität ausgestattete Leonhardsplatz einen erheblichen Mehrwert für

den öffentlichen Raum entstehen. Das HFM wird dabei Teil des neuen Platzes, entwickelt keine Rückseiten und übernimmt auch Gelenkfunktion in Richtung der neu gestalteten Esslinger Straße.

Bei der Planung des HFM wird eine mögliche Umgestaltung der B14 berücksichtigt. Da diese zeitlich erst nach der Fertigstellung des HFM erfolgen wird, wird das HFM auf Grundlage der heutigen Lage der Fahrspuren geplant und realisiert, kann diese aber ggfs. bereits teilweise überragen.

Öffentlicher Raum, Freiraum

Mit der Entwicklung der Leonhardsvorstadt kommt der Aufwertung des öffentlichen Raums eine große Bedeutung zu, und die Freiräume im Quartier sind neu zu gestalten. Im Zuge des hochbaulichen Wettbewerbs HFM werden auch Ideen und Anregungen zur Freiraumgestaltung und Belebung des Leonhardsplatzes und der umgebenden Straßenräume des HFM erwartet, die ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und attraktiven Durchwegungen bieten und die städtebaulichen Bezüge in Richtung Innenstadt sowie in die Leonhardsvorstadt hinein hervorheben.

Im Anschluss an den hochbaulichen Wettbewerb zum HFM ist seitens des Amtes für Stadtplanung und Wohnen 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.

Die Wagnerstraße soll zwischen HFM und Mobility Hub in Richtung B14 verlängert und durch beide Bausteine im Erdgeschoss belebt werden. Die Esslinger Straße ist künftig als Fußgängerzone konzipiert, zur Orientierung dient die Blickachse auf die Leonhardskirche.

Im Zuge der Neuentwicklung auf dem Züblinareal soll auf eine KFZ-Erschließung von der B14 über den Leonhardsplatz verzichtet werden.

PKW-Stellplätze

Im Zuge der grundstücksrechtlichen Neuordnung soll in diesem Jahr das Breuninger-Parkhaus abgerissen und durch den Neubau eines „Mobility Hub“ mit ganzheitlichen Mobilitätsangeboten ersetzt werden. Eine Anbindung des HFM an den Mobility Hub über die Tiefgarage wird vorgesehen. Eine Umsetzung von weiteren Tiefgaragenstellplätzen unter dem HFM, über eine Erschließung durch den Mobility Hub, wird (auch im Zuge des Wettbewerbs HFM) untersucht. Ziel ist es, hier ca. 24 weitere Pkw-Stellplätze unter dem HFM anzulegen.

Fahrrad-Stellplätze

Für die Angestellten des HFM ist ein Raum mit Fahrradabstellplätzen vorgesehen.

Für die Besucher werden 50 Fahrradabstellplätze im benachbarten Mobility Hub mit seinen insgesamt 150 Fahrradabstellplätzen nachgewiesen, da dem HFM hierfür die ausreichenden verfügbaren Flächen fehlen. Weitere Fahrradabstellplätze werden entsprechend dem Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs im

Außenbereich vor dem HFM nachgewiesen. Dies wird beim Zuschnitt der Grundstücksparzellierung für das HFM entsprechend berücksichtigt werden.

Kontext Mobility Hub

In Nachbarschaft zum zukünftigen HFM entsteht nach dem Abbruch des heutigen Breuninger-Parkhauses ein Mobility Hub. Für diesen weiteren Baustein an der B14 wurde im Oktober 2020 ein hochbaulicher Wettbewerb durch die Firma Breuninger GmbH & Co. in Kooperation mit der Landeshauptstadt Stuttgart ausgelobt. Das Büro haascookzemrich STUDIO2050 Freie Architekten PartG mbB konnte den Wettbewerb für sich entscheiden. Nach einer Überarbeitung zum Wettbewerbsergebnis, in der das HFM vom Mobility Hub abgerückt wurde und die Wagnerstraße eine verschwenkte Fortsetzung zwischen dem HFM und dem Mobility Hub erhielt, arbeitet das Büro derzeit den Entwurf weiter aus.

Kontext Umgestaltung B14

Der Standort des HFM befindet sich an der Bundesstraße 14 (B14). Im Jahr 2020 wurde durch die Landeshauptstadt Stuttgart ein städtebaulicher Wettbewerb zur Umgestaltung und Umstrukturierung der B14 in Stuttgart durchgeführt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs bilden unter anderem die Grundlage zur städtebaulichen Positionierung des HFM im städtischen Gefüge.

Der städtebauliche Rahmenplan orientiert sich an der historischen Stadtstruktur der ehemaligen Leonhardsvorstadt. Er entwickelt die bestehenden Blockstrukturen konsequent weiter und formt eine in Einzelbaukörper aufgelöste, sich Richtung B14 ausdehnende Raumkante, die in ihrem Maßstab zwischen dem kleinteiligen Bestand des Bohnenviertels und den urbanen Baukörpern jenseits der Hauptstätter Straße vermittelt. Mit einer so erzielten neuen Durchlässigkeit bildet diese Grundfigur die Grundlage für eine angestrebte zukünftige Vernetzung der bestehenden Stadtquartiere, auch über die B14 hinweg. Dazu tragen auch Transparenz, Blickachsen und Sichtbeziehungen bei.

Bei der Planung und Realisierung des HFM und des Mobility Hub wird der heute bestehende und der zukünftig geplante Verlauf der B14 berücksichtigt. Bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des HFM wird die B14 ihre heutige Breite und den derzeitigen Verlauf beibehalten und wird daher in der Planung und Realisierung entsprechend berücksichtigt. Mit Blick auf die Zukunft und je nach Ergebnis des Wettbewerbs kann die B14 in Teilen, in einer Mindesthöhe von 5 Metern, stützenfrei überbaut werden.

In späterer Zukunft, nach der Fertigstellung des HFM, soll die B14 gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan durch eine Verengung des Straßenraums vom HFM und Mobility Hub abrücken. Im Bereich des stützenfrei überbaubaren Streifens des HFM entstehen dann Fuß- und Radwegeverbindungen und Aufenthaltsflächen. Eine mittelfristige Umgestaltung der B14 in diesem Bereich wird daher angestrebt.

Kontext IBA'27 - Neugestaltung Leonhardsvorstadt/Züblinareal

Stuttgart wird 2027 Ausstellungsort der „Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion 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 Züblinparkhauses) Bestandteil der Bauausstellung sein, das Konzept (Positionspapier) des HFM ist Teil des IBA'27-Netzwerks.

Ziel des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs wie auch der weiteren Planung ist, möglichst viele Punkte aus dem IBA'27-Zielbildqualitäten-Katalog mit der Planung und dem Bau des HFM umzusetzen.

Planerisch-bauliche Umsetzung

Baugrund

Das Grundstück des HFM liegt in der sogenannten Kernzone des Quellenschutzgebietes zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart und bedarf daher der höchsten Schutzanforderungen beim Umgang mit dem Baugrund. Daraus resultieren Auflagen für Planung und Bauabwicklung hinsichtlich Art und Tiefe von Baugrube und Gründung.

Im Zuge städtebaulicher Voruntersuchungen wurden im Umfeld des Baugrundstücks geotechnische Untersuchungen vorgenommen. Aufgrund der vorgefundenen Bodenschichtungen und des anstehenden Grundwasserspiegels im Untergrund sind im Gebäude maximal zwei Untergeschosse möglich.

Lärmschutz

Ein detailliertes Lärmschutzgutachten für die neue Quartierskante mit Mobility Hub und dem HFM liegt derzeit als Vorabzug vor und befindet sich in der finalen Ausarbeitung. Es ist davon auszugehen, dass sowohl Maßnahmen hinsichtlich der Lärmemissionen aus dem HFM in die Umgebung erforderlich werden, als auch für den Betrieb und die Nutzungen innerhalb des HFM selbst (Lärmeintrag der B14 in das HFM).

Nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse ist bei der Planung und Realisierung des HFM darauf zu achten, dass die Emissionen, die vom HFM ausgehen könnten, nicht die umgebenden Anwohner und Nutzer beeinträchtigen. Dies gilt vor allem für die Funktionen und Gebäudebereiche des HFM (z.B. Dachgastronomie), die über 22 Uhr hinaus betrieben werden und Geräusche in die Umgebung abgeben. Auch bei der Führung von Besucherströmen und bei der Gestaltung des Eingangsbereiches ist der Immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der benachbarten Wohnungen in der Esslinger Straße zu beachten.

Begrünung

Um eine Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu erzielen, sind Maßnahmen zur Verringerung von Aufheizung und Verstärkung von Verdunstungskühlung erforderlich. Mind. 30% der Gebäudehülle soll zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse begrünt und mit einem nachhaltigen Bewässerungssystem im Sinne einer blau-grünen Infrastruktur ausgestattet werden. Die Kombination von Dachbegrünung mit Solarmodulen erfolgt nach dem Regeldetail des Hochbauamtes.

Breuninger-Passage

Das Baufeld beinhaltet die heutige Rotunde südwestlich des Breuninger-Parkhauses, mit Zugang in die Breuninger-Passage und über diese auch zur Stadtbahnhaltestelle „Rathaus“.

Ein barrierefreier Zugang zur unterirdischen Haltestelle und Passage zwischen Leonhardskirche und zukünftigem HFM wird erhalten. Der unter der B14 liegende Teil und der Anschnitt der Passage vor der B14 bleibt in Betrieb und wird nicht verändert.

Leitungsanlagen

Der Anschluss des Planungsgebietes an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom und Telefon sind vorhanden und werden entsprechend der weiteren Planung ergänzt.

Die bestehende Leitungstrasse Fernwärme und ein Abwasserkanal schneiden entlang der Esslinger Straße in Teilen in das Baufeld ein. Es wird angestrebt, eine Verlegung zu vermeiden.

Weitere kabelgebundene Leitungen queren das Baufeld über die heutige Rotunde der Passage und müssen im Zuge des Abbruchs verlegt werden.

Energiekonzept

Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird beim HFM eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zu Wärmeschutz, rationaler Energieversorgung und zu Konzepten der Strom- und Wasserversorgung umgesetzt. Konkret sind die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG einzuhalten. Darüber hinaus werden die Vorgaben der Energierichtlinie der Landeshauptstadt Stuttgart in Verbindung mit dem Gemeinderatsbeschluss GRDRs 1493/2019 der Planung zugrunde gelegt.

Grundsatz ist das klimaneutrale Bauen mit dem Ziel, den Plusenergiestandard zu erreichen. Als Mindestanforderung wird von einer Unterschreitung des Primärenergiebedarfs nach GEG um $\geq 35\%$ und beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) GEG um $\geq 30\%$ ausgegangen. Auf den Dächern und den technisch sinnvollen Fassaden ist der Bau von Photovoltaikanlagen in Kombination mit Begrünungen anzustreben.

Das detaillierte energetische Konzept ist zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

Termine HFM

Preisgericht hochbaulicher Realisierungswettbewerb	Februar 2022
Planungsbeginn (nach Abschluss aller VgV-Verfahren)	Sommer 2022
Projektbeschluss	voraussichtlich 2023
Baubeschluss/Baubeginn	voraussichtlich Anfang 2024
Fertigstellung/Inbetriebnahme	voraussichtlich Ende 2026/ Anfang 2027

Voraussetzungen für die Einhaltung der Terminalschiene sind die rechtzeitige Anpassung des Baurechts über ein Bebauungsplanverfahren für die Quartierskante der Leonhardsvorstadt sowie der rechtzeitige Abschluss der mit der Bildung des Baufeldes für das HFM verbundenen erforderlichen liegenschaftlichen Neuordnungen und der Abbruch des Breuninger-Parkhauses.

Finanzielle Auswirkungen

Baukosten

Für das HFM soll neben der Erfüllung des vorgegebenen Raumprogramms und den spezifischen Nutzeranforderungen eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes gewährleisten.

Der Grobkostenrahmen für das HFM beträgt gemäß Grundsatzbeschluss vom 5. März 2020 (GRDRs 59/2020) 47 Mio. EUR brutto inkl. der Aufwendungen für eine Erstausstattung (Grobkostenrahmen, Stand Baukostenindex 3. Quartal 2019). Nach Aktualisierung der Grobkostenschätzung ergeben sich derzeit 58.750.000 EUR brutto.

Hauptursache für die Kostenentwicklung ist die bis zum aktuellen Zeitpunkt eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerung (Kostenstand November 2022). Laut Angabe des Statistischen Landesamts liegt die konjunkturelle Baupreissteigerung vom 3. Quartal 2019 bis zum 4. Quartal 2021 bei insgesamt rund 15%. Dies bedeutet in Summe eine Kostensteigerung in Höhe von 7.050.000 EUR brutto.

Für die Umsetzung der Baumaßnahme HFM sind zudem bisher nicht in der Kostenschätzung berücksichtigte vorbereitende Arbeiten wie Abbruch und Baufeldfreimachung in Höhe von 4.700.000 EUR brutto erforderlich.

Bis zur baulichen Realisierung in den Jahren 2024 bis 2026 werden weitere konjunkturelle Baupreissteigerungen eintreten. Prognosen zur konjunkturellen Entwicklung in der Bauwirtschaft unterliegen aktuell einer sehr großen Unsicherheit. Die Verwaltung definiert daher für zukünftige Kostensteigerungsrate eine Bandbreite zwischen 3% und 5% p.a. Dies lässt über die Jahre bis zur baulichen Umsetzung zusätzliche konjunkturbedingte Kostensteigerungen in der Bandbreite von 10% bis 20% erwarten.

In der Preisgerichtssitzung des baulichen Realisierungswettbewerbs am 02.02.2022 wurde ein programmatisch und gestalterisch hoch ambitionierter Gebäudeentwurf gewählt, der vom Kostenniveau über den bisher zugrunde gelegten Kostenkennwerten liegen wird. Eine Fortschreibung der Kosten im Rahmen der weiteren Planungsschritte wird bis zum Projektbeschluss erfolgen.

Finanzierung

Die Grobkostenschätzung der Maßnahme beläuft sich derzeit auf 58.750.000 EUR brutto.

Mit GRDRs 59/2020 wurden Planungsmittel in Höhe von 2.500.000 EUR im THH 410 - Kulturamt, Amtsbereich 4102811 Kulturförderung bereitgestellt. Die Finanzierung erfolgte aus der zum Jahresabschluss 2018 innerhalb der Ergebnissrücklage gebildeten Davon-Position „Kulturelle Infrastruktur“. Bis einschließlich 2020 sind Aufwendungen in Höhe von 32.281 EUR angefallen. Zum Jahresabschluss 2020 konnten Restmittel in Höhe von 2.467.719 EUR übertragen werden. Diese sollen mit Beschlussziffer 3. auf das Projekt

7.233173 - Haus für Film und Medien im Teilhaushalt 230 - Liegenschaftsamt Im Rahmen einer überplanmäßigen Mittelbewilligung im Haushaltsjahr 2021 umgesetzt werden.

Im Doppelhaushalt 2022/2023 stehen weitere Haushaltsmittel für die Gesamtmaßnahme in Höhe von 44.500.000 EUR wie folgt zur Verfügung:

2023	5.500.000 EUR
2024	10.000.000 EUR
2025	10.000.000 EUR
2026	10.000.000 EUR
2027	9.000.000 EUR

Der mit dieser Vorlage im Rahmen der Kostenfortschreibung dargestellte Mehrbedarf in Höhe von derzeit 11.750.000 EUR für das Haus für Film und Medien könnte durch eine Inanspruchnahme der vom Gemeinderat innerhalb der Ergebnissrücklage gebildeten davon-Position „Kulturelle Infrastruktur“ in entsprechender Höhe finanziert werden. Über die im Rahmen der Fortschreibung des Investitionsprogramms zu berücksichtigenden Mittelbedarfe wird beim Projektbeschluss entschieden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Lageplan
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Raumprogramm HFM
4. Baufeld HFM

<Anlagen>