

Stuttgart, 30.06.2016

**Ersatzneubau Büro- und Geschäftsgebäude Eberhardstraße 63
in Stuttgart-Mitte - Vorprojektbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	08.07.2016
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	18.07.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2016
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	22.07.2016

Beschlußantrag:

1. Der planerischen Konzeption des Architekturbüros Manuel Herz (Basel) vom März 2016 (Anlage 1) als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung/des Gutachterverfahrens und der groben Kostenermittlung des Hochbauamts vom 2. Juni 2016 (Anlage 2) wird als Grundlage für die Weiterplanung zugestimmt.
2. Der Übernahme des dem Ergebnis des Wettbewerbs zugrunde liegenden Raumprogramms für die weitere Planung des Ersatzneubaus eines Büro- und Geschäftsgebäudes in der Eberhardstr. 63 in Stuttgart-Mitte wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird für die die Projektleitung und Projektsteuerung zunächst bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI beauftragt sowie dazu ermächtigt, das Architekturbüro Herz und alle notwendigen Fachplaner bis einschließlich Leistungsphase 4 zu beauftragen.

Die Finanzierung der zusätzlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 446.000 € erfolgt aus dem laufenden Bauunterhaltungsbudget des Amts für Liegenschaften und Wohnen.

Begründung:

Ausgangslage

Das Gebäude Eberhardstraße 63 wurde von der Landeshauptstadt als Grundstückseigentümerin des angrenzenden Tagblattturm-Areals durch Ausübung eines vertraglichen Vorkaufsrechts erworben. Nachdem sich das Gebäude in keinem erhaltenswerten Zustand befindet, wurden Überlegungen für eine mögliche Neubebauung angestellt. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden vier Büros aufgefordert, für das Gebäude, das Bestandteil eines Gebäudeensembles an der Eberhardstraße ist, einen städtebaulichen Entwurf zu fertigen. Besonders zu berücksichtigen waren die direkt angrenzenden Gebäude des Tagblattturms und das Gebäude „Teppich-Galerie“, die Kulturdenkmäler sind. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung/Gutachterverfahrens wurde mit GRDRs 611/2015 bekannt gegeben: Im Rahmen des Preisgerichtes am 12.06.2015 wurde die Planung des Büros Manuel Herz, architects Basel, bei nur einer Gegenstimme empfohlen. Die planerische Konzeption kann aus den als Anlage beigefügten Plänen entnommen werden.

Der Abbruch des Gebäudes bis Straßenniveau ist aus Standsicherheitsgründen zusammen mit dem angrenzenden Gebäudekomplex Eberhardstraße 65 erfolgt und abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgte aus Budgetmitteln des Amtes für Liegenschaften und Wohnen (siehe GRDRs 1093/2015).

Das abgeräumte Grundstück Flurstück 146/1 wird ab 1. Juni 2016 im Rahmen einer Grundstücksüberlassungsvereinbarung zunächst als Baustelleneinrichtungsfläche für die Bauphase des benachbarten Bauvorhabens „Eberhard-Höfe“ zur Verfügung gestellt. Die Vereinbarung ist frühestens zum 31. März 2018 kündbar.

Raumprogramm

Für das neu geplante Objekt wurden bei der Mehrfachbeauftragung Nutzungen vorgegeben. Im Erdgeschoss war eine Laden- und/oder Gastronomienutzung zu konzipieren. In den darüber liegenden Geschossen ist die Konstruktion so auszuwählen, dass eine größtmögliche Flexibilität bzgl. der Gebäudegestaltung ermöglicht wird. Nutzungen wie Büro, Wohnen und Kultur waren vorzusehen. Dies erfolgte insbesondere im Hinblick auf mögliche entwickelbare Synergien zum bestehenden Kulturbetrieb im Nachbargebäude. Im Hinblick darauf waren eine besondere Raumhöhe und eine stützenfreie Ausgestaltung der Räumlichkeiten planerische Vorgaben.

Die Neubebauung sieht eine Gesamtnutzfläche von 980 m² vor, die aufgeteilt ist in Laden/Gastronomie 343 m², Kultur 124 m², Büronutzung 248 m² und Wohnen 265 m². Eine Entscheidung hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung des 4.Obergeschosses als Büro- oder Wohnfläche wird in der weiteren Planung getroffen.

Termine

Folgende Termine sind vorgesehen:

Projektbeschluss:	Mitte 2017
Genehmigungsplanung:	Ende 2017
Baubeschluss:	Anfang 2018
Baubeginn:	Mai 2018
Fertigstellung:	Sommer 2019

Finanzielle Auswirkungen

Für die Baumaßnahme (ohne Abbruchkosten) ergeben sich Gesamtkosten von 4.400.000 € brutto.

KG 200	Vorplanung	104.000 € brutto
KG 300+400	Baukosten	2.628.000 € brutto
KG 500	Außenanlagen	132.000 € brutto
KG 600	Ausstattung	263.000 € brutto
KG 700	Nebenkosten	1.273.000 € brutto
Gesamt:		4.400.000 € brutto

Für das Projekt sind Planungsmittel in Höhe von 50.000 € im Haushaltsplan 2016/2017 eingestellt. Um die entsprechende Haushaltsreife zur Anmeldung der Gesamtfinanzierung zum Doppelhaushalt 2018/2019 zu erhalten, muss die Planung bis Leistungsphase 4 fortgeführt werden. Hierfür werden Planungsmittel in Höhe von 496.000 € brutto KG 700 benötigt. Die Finanzierung der zusätzlichen Planungsmittel in Höhe von ca. 446.000 € erfolgt aus dem laufenden Bauunterhaltungsbudget des Amtes für Liegenschaften und Wohnen.

Bis zum Baubeschluss (geplant Mai 2018) werden für die Planungsleistungen in der Kostengruppe 700 (LPH 2, 3, 4, 5, 6, Teile von 7) weitere Mittel in Höhe von 294.000 € notwendig.

Das Referat StU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll	Dirk Thürnau
Erster Bürgermeister	Bürgermeister

Anlagen

1. Planerische Konzeption
2. Grobe Kostenermittlung

Beteiligte Stellen

Anlagen



Anlage 1 zur GRDRs 389_2016.pdf Anlage 2 zur GRDRs 389_2016.pdf