

**Wohn-Geschäftshaus Eberhardstr. 63  
Stuttgart**



**Allgemeine Baubeschreibung**

AG:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Liegenschaften und Wohnen

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Baubeschreibung.....	3
1.1	Standort .....	3
1.2	Projektbeschreibung .....	4
1.3	Konstruktion und Material .....	5
1.4	Tragwerk und Baugrund .....	5

# 1 Allgemeine Baubeschreibung

## 1.1 Standort

Adresse:  
Eberhardstr. 63  
70173 Stuttgart

Das Grundstück Eberhardstrasse 63 liegt in der Stuttgarter Innenstadt und befindet sich im Besitz der Stadt Stuttgart. Das Grundstück ist unbebaut und stellt eine Baulücke dar. Östlich grenzt es direkt an den Tagblattturm an, ein denkmalgeschütztes Hochhaus aus den 1920er Jahren und ein Wahrzeichen der Stadt. Zum Westen grenzt es an das Haus Eberhardstrasse 65 an, die ehemalige „Teppichgalerie“, die mit einer historischen Fassade neu gebaut und im Jahr 2018 vollendet wurde („Eberhardhöfe“). Im Süden befinden sich Gebäude des Grundstücks Eberhardstrasse 61a, ebenfalls im städtischen Besitz, insbesondere Räume für kulturelle Nutzungen.

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 258 QM. Entlang der Eberhardstrasse (Nordseite) hat das Grundstück eine Breite von ca. 13.80 M und im Süden eine Breite von ca. 10.20 M. Der Tagblattturm ist ein Stahlbetonbau mit 18 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 65 M. Der westlich angrenzende Baukörper „Eberhardhöfe“ hat zur Straße die gleiche Gebäudehöhe wie der Neubau Eberhardstrasse 63.



Abbildung: Anfahrtsskizze

---

## 1.2 Projektbeschreibung

### Nutzungen:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal mit einem angeschlossenen Lager im UG.

Das 1. OG wird als Übungsraum für ein Kindertheater genutzt werden. Die weiteren Obergeschosse bis zum 4. OG werden zukünftig als Büroflächen genutzt.

Im 5. und 6. OG (Dachgeschoss) befindet sich eine zweigeschossige Wohnung.

Im Untergeschoss liegen die Räume für Haustechnik sowie weitere Nebenräume (Lager, Fahrräder, etc.) Alle Nutzungseinheiten werden vermietet und verbleiben im Eigentum der Stadt Stuttgart.

### Grundrissorganisation:

Im EG und UG wird das Grundstück vollständig überbaut.

Ab dem 1. Obergeschoss springt das Volumen an seiner Südseite zurück und greift die Gebäudeflucht des Tagblattturms auf.

Der Haupteingang sowie das notwendige Treppenhaus befinden sich straßenseitig an der Nordost-Ecke des Grundstücks. Die Stahlbetonwand in Achse E begrenzt das Treppenhaus von den Mieteinheiten.

Die beiden Wohngeschosse sind mit einer internen Treppe zusammen erschlossen. Das Untergeschoss wird als Mieterkeller, Haustechnik- und als Lagerraum für das Ladengeschäft im Erdgeschoss genutzt. Bis auf ein barrierefreies WC, das sich innerhalb der Mieteinheiten befindet, sind die Regelgeschosse sonst von weiteren Einbauten oder Wänden frei.

Das 1. OG nutzt die südliche Dachfläche des EG als Terrasse. Die 2. bis 4. OG weisen Balkone im Innenhof auf. Die Wohnung hat in beiden Geschossen jeweils eine südlich ausgerichtete Terrasse.

---

### 1.3 Konstruktion und Material

Konstruktion:

Der Entwurf sieht eine vollständige Überbauung des Grundstücks Eberhardstrasse 63 vor. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Stahlbetonkonstruktion (Fundamente, Wände, Decken, Dach). Die Fassade besteht aus einer vorgehängten, hinterlüfteten Konstruktion aus Stahlbeton-Fertigelementen in Form von geschosshohen Rahmen. Innerhalb dieser Rahmen sitzen Fensterelemente. Die FT-Elemente erstrecken sich auch über die Schrägdachflächen und befinden sich auf der nördlichen sowie auf der südlichen Gebäudeseite.

Materialien, Oberflächen.

Die FT-Fassade weist eine gefaltete Geometrie und eine hochwertige Oberflächengestaltung in Sichtbeton (durchgefärbt, zum Teil gewaschen, geschliffen, etc.) auf. Die Innenwände in den Achsen A und E, sowie die Grenz wand zum Tagblattturm und die Innenstützen werden ebenfalls in Sichtbeton ausgeführt. Deckenuntersichten werden nicht abgehängt und ebenfalls in Sichtbeton ausgeführt.

### 1.4 Tragwerk und Baugrund

Tragwerk:

Das Gebäude wird in massiver Bauweise mit Stahlbetondecken, tragenden Stahlbetonwänden sowie Stahlbetonstützen erstellt. Die erdberührenden Außenbauteile werden im Untergeschoss als WU-Bauteile erstellt.

Baugrund / Gründung:

Die Gründung erfolgt über eine 50cm starke Bodenplatte mit einer Unterfahrt für den Aufzug. Die Bodenplatte ist auf einer Pfahlgründung aus hochduktilen Gusspfählen abgestellt. Der tragende Gipskeuper liegt ca. zehn bis elf Meter unterhalb der Bodenplatte. Gemäß Aussage des Bodengutachters müssen die Ramppfähle mindestens vier Meter in den Gipskeuper einbinden. Zur Aufnahme der Horizontalkräfte aus Erdbeben und Wind müssen Schrägpfähle ausgeführt werden. Der Boden kann unterhalb der Pfahlgründung nicht zum Lastabtrag über Reibung angesetzt werden. Bei der Gründung ist ein erhöhter Aufwand notwendig, damit es beim Tagblattturm durch die Gründungsarbeiten nicht zu Schäden durch Erschütterungen kommt.

Lastannahmen im Bereich der Baustelle (Straße, Fußweg, Verbaunähe):

Aufgrund des neuen erforderlichen Aushubniveaus, den Einbau der Pfahlgründungen und der nicht vollständigen Bestandsunterlagen der Bodenplatte wird der vorhandene straßenseitige Verbau mit einem Querträger und Streben abgefangen.