

Stuttgart, 21.04.2016

## Wagenhallen, Innerer Nordbahnhof 1 - 3 in Stuttgart-Nord

### - Projektbeschluss

#### Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	29.04.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	03.05.2016
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	11.05.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.05.2016

#### Beschlußantrag:

1. Dem Raumprogramm für die Nutzung der Wagenhallen als künstlerische Produktionsstätte mit Veranstaltungsbereichen für den Kunstverein und die Tanzschule Tango Ocho, sowie einer Veranstaltungsstätte mittlerer Größe für bis zu 2.100 Personen mit den Flächen gemäß Darstellung in Anlage 1 vom 11.04.2016

wird zugestimmt.

2. Der vom Projektsteuerer Jeggler Architekten und vom Hochbauamt geprüften qualifizierten Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Atelier Brückner, Stuttgart für die Neustrukturierung der Wagenhallen einschließlich Ersatzneubau mit den Plänen gemäß Anlage 2 vom 11.04.2016 und der vom Projektsteuerer Jeggler Architekten und vom Hochbauamt geprüften qualifizierten Kostenschätzung vom April 2016 mit Gesamtkosten von voraussichtlich brutto 29,24 Mio. €

wird zugestimmt.

Darin enthaltener Kostenanteil der Stadt: brutto 26,24 Mio. €.

Anteil für Bauleistungen, die durch die Hauptnutzer Mellmann und Gutbrod GbR, Kunstverein Wagenhallen e.V. und die Tanzschule Tango Ocho zu finanzieren bzw.zu erbringen sind: brutto 3,00 Mio. €.

3. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis zum Baubeschluss, d.h. mit der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) sowie Teilen der Leistungsphasen 6 und 7 (Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe) nach HOAI beauftragt.
4. Das Hochbauamt wird ermächtigt, bereits vor Baubeschluss vorbereitende Maßnahmen und Rückbauarbeiten bis zu einer Größenordnung von brutto 1,0 Mio. € durchzuführen.

Diese Maßnahmen dienen einer Verkürzung der Schließzeit während der Bautätigkeit.

**Begründung:**

## **1. Vorgang / Beschlüsse**

Mitteilungsvorlage (GRDRs 633/2013) Zukunftskonzept und Instandsetzungsmaßnahmen

- Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 19.07.2013
- Verwaltungsausschuss am 25.11.2013

Grundsatzbeschluss (GRDRs 350/2015) Konzeptstudie und Fortführung der Planung

- Bezirksbeirat Nord am 06.07.2015
- Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 10.07.2015
- Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.07.2015
- Verwaltungsausschuss am 15.07.2015
- Gemeinderat am 16.07.2015

## **2. Entwurfskonzept**

Die Wagenhallen zählen zu den wichtigen Kultur- und Veranstaltungsorten in Stuttgart. Sie wurden Ende des 19. Jahrhunderts geplant und gebaut, um den damaligen Hauptbahnhof zu entlasten. Über ein Jahrhundert wurden dort Lokomotiven der Bahn und danach Busse gewartet und repariert.

Im Anschluss daran haben sich ab 2003 kulturelle Folgenutzungen etabliert. Generalmieter des gesamten Areals ist seit 2006 der Kulturbetrieb Wagenhallen

GmbH & Co. KG als Betreibergesellschaft, welcher die Flächen an die jeweiligen Nutzer untervermietet. Eine Vielzahl von Künstlern (momentan ca. 80 Künstler) ist unter dem Dach des „Kunstverein Wagenhallen e.V.“ tätig. Die Veranstaltungsfläche wird dabei vom Kulturbetrieb Wagenhallen, Mellmann und Gutbrod GbR betrieben. Im nördlichen Gebäudetrakt hat sich die Tanzschule „Tango Ocho“ aus dem Kunstverein entwickelt.

Nach Abschluss der Sanierung wird es von der Vertragsstruktur her keinen Generalmieter mehr geben. Vielmehr ist künftig ein 3-Säulen-Modell angedacht, bei dem der Veranstaltungsbetrieb Mellmann und Gutbrod GbR, der Kunstverein Wagenhallen e.V. sowie die Tanzschule Tango Ocho je separate und langfristige Mietverträge erhalten werden. Die Vergabe der Atelier- und Werkstattflächen an die einzelnen Künstler wird dabei der Kunstverein Wagenhallen e. V. koordinieren und im Rahmen von entsprechenden Untermietverhältnissen selbst verantworten. Die Konditionen und ggf. notwendigen Fördermodalitäten werden derzeit mit den betreffenden Nutzern abgestimmt.

Die Wagenhallen sollen auch zukünftig zum kulturellen Markenkern der Landeshauptstadt gehören. Sie genießen nicht nur großes Ansehen innerhalb der Stadtgesellschaft, sondern sind Anziehungspunkt weit über die Stadtgrenzen hinaus.

### Zielsetzung, Vorgehensweise

Projektziel ist die Planung und Umsetzung eines dauerhaft baurechtlich genehmigten Gebäudes, das die Bedürfnisse der heute bereits etablierten Nutzergruppen berücksichtigt und darüber hinaus auch langfristige Entwicklungsperspektiven eröffnet. Grundlage ist der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Stuttgart vom 16.07.2015. Dieser sieht eine Ausweitung des Veranstaltungsbereichs für eine Kapazität von max. ca. 2.100 Personen, sowie die erhebliche Ausweitung der Atelier- und Werkstattflächen durch die Umwidmung bisheriger Lagerflächen in der großen Halle vor.

### Architektur

Im August 2015 wurde das Architekturbüro „Atelier Brückner“ mit der Objektplanung beauftragt. Neben der technisch und rechtlich einwandfreien Herstellung eines genehmigungsfähigen Zustandes liegen dem Entwurf folgende weiterreichende Ideen zu Grunde:

Die Lokomotiven-Remise, wie die Wagenhallen eigentlich heißen, wird gestalterisch und im übertragenen Sinn auch funktional wieder in ihrer ursprünglichen Form erlebbar gemacht. Verschiedenen Zeitschichten einer mehr als 120-jährigen Geschichte werden erhalten und wieder ablesbar. Hierzu gehört das Herausarbeiten historischer Spuren, mit dem Ziel die lebendigen Oberflächen der Vergangenheit beizubehalten. Notwendige Ergänzungen, die sich aus den neuen Nutzungen ergeben, bilden einen Kontrast.

Die Zonen mit ehemaligen Lokomotiv-Wartungsständen werden mit Veranstaltungs- und Atelierflächen besetzt. Das Hallenschiff, das ursprünglich mittels einer Fahrbühne zur Querverschiebung von Lokomotiven und zur Erschließung der Wartungsstände diente, wird zu einem Erschließungsfoyer für den Veranstaltungsbetrieb bzw. zu einer Kommunikationszone im Hallenteil des Kunstvereins. Die großräumliche Qualität der Wagenhallen bleibt auf diese Weise in diesem Hallenschiff erhalten und kontrastiert mit kleinteiligeren Ateliereinbauten in den sich anschließenden Hallenteilen. Die Erschließung dieser zentralen Zone erfolgt beiderseits und für die Hauptnutzer getrennt jeweils an den Kopfseiten der Halle. Hier entstehen auf beiden Seiten attraktive Eingangsplätze, die auch als Freibereiche genutzt werden können und auf diese Weise die Aktivitäten in den Wagenhallen auch nach außen erlebbar machen.

Im Vorbereich der Veranstaltung wird eine von Mellmann und Gutbrod GbR betriebene Biergartennutzung vorgeschlagen. Zusammen mit den Ateliers, die sich an der Frontseiten der Wagenhallen zum heutigen „Kulturboulevard“ öffnen, entsteht ein Stadtbaustein, der die künftige Entwicklung des Rosensteinviertels bereichern kann und gleichzeitig die eisenbahnhistorischen Ursprünge der Konversionsfläche erlebbar macht.

Unter der Prämisse der neuen Nutzungen wird die Originalsubstanz der Wagenhallen behutsam restauriert. Einige im Laufe der Geschichte hinzugekommene Gebäude, wie der „Kleine Raum“ oder die „Lackiererei“ werden erhalten und in die Neuplanung integriert. Gestalterische Fremdkörper oder Gebäudeteile, deren Sanierung nicht wirtschaftlich darstellbar sind, wie die Anbauten der 30er und 60er-Jahre, werden teilweise oder ganz abgebrochen. Der Bereich der Tangoschule, welcher in den 30-er Jahren teilweise rückgebaut wurde, wird in seiner Kubatur mit der ursprünglichen Satteldachform wieder hergestellt. Dabei entsteht eine zusätzliche Nutzfläche im Obergeschoß, in dem Künstlerateliers Raum finden. Insgesamt wird die historische Kernsubstanz der ehemaligen Lokomotiven-Remise wieder gestärkt und ablesbar.

An Stelle der abgebrochen Kopfbauten an der östlichen Gebäudeecke tritt ein zweigeschossiger Neubau, welcher dem Bedürfnis einiger der Künstler nach kleinräumlichen Ateliers Rechnung trägt, die in der großen und im Winter nur temperierten Halle nur sehr eingeschränkt untergebracht werden könnten.

Der Entwurfsansatz der Architekten, der die großen Hallenräume der Kernwagenhallen weitestmöglich erhält, schlägt den Einbau neuer Funktionsräume in Form frei in den Raum eingestellter Kuben vor. Dadurch bleibt das Volumen des Hallenraumes erkennbar. Die große Halle wird im Bereich der Künstler nicht beheizt, sondern nur temperiert sein.

Als Reminiszenz an den ehemaligen Lokschruppen und die ein- und ausfahrenden Lokomotiven schlagen die Architekten vor, die Atelierkuben im Bereich der Tore beweglich auszubilden. Diese könnten bei Bedarf, etwa zu Veranstaltungen oder für ein Arbeiten im Freien, nach außen geschoben werden. Somit entstünde ähnlich der ursprünglichen Nutzung mit den bewegten Lokomotiven wieder ein dynamisch erlebbares Gebäude. Für die Herstellung dieser verschiebbaren Kuben sind die Künstler selbst verantwortlich. Die Kosten für diese Einbauten sind im hier

dargestellten Projektumfang nicht enthalten und von den Künstlern zu tragen. Der Kunstverein Wagenhallen e.V. steht dieser Entwurfsidee positiv gegenüber.

Kern des Veranstaltungsbetriebs Mellmann und Gutbrod GbR ist die große Veranstaltungshalle mit vorgeschaltetem Foyer, ergänzenden Nebenbereichen und der für Veranstaltungsgebäude dieser Größe erforderlichen hohen haustechnischen Ausstattung verbunden mit den erforderlichen Technikflächen.

Die Lage der Tanzschule „Tango Ocho“ im Gesamtkomplex lehnt sich an die heutige Situation an. Durch die Integration in eine neue Gebäudekubatur die der ursprünglichen, historischen Ausformung der Lokomotiven-Remise entspricht, können erhebliche Defizite, wie die baukonstruktiv und schalltechnisch unzureichende Dachkonstruktion des heutigen Tango Ocho gelöst werden.

### Statik

Auch wenn in der Vergangenheit verschiedene statische Ertüchtigungen zur Behebung offensichtlicher konstruktiver Defizite am Stahltragwerk der Wagenhallen vorgenommen wurden, fehlt für das ehemalige Eisenbahngebäude ein Standsicherheitsnachweis auf Grundlage der heutigen Normung.

Aktuell wird die Bausubstanz vom Tragwerksplaner sukzessive analysiert und für das statische Gesamtsystem und seine teils sehr unterschiedlich vorgeschädigten Einzelelemente ein Nachweis vorbereitet. Hierbei sind Korrosionsschäden und teils erhebliche Schäden durch Bombardements im zweiten Weltkrieg zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfuhr die Konstruktion im Laufe ihrer über 120-jährigen Geschichte vielfache Modifizierungen. Der statische Nachweis ist Teil des bevorstehenden Baugenehmigungsverfahrens. Die zentrale Maßnahme zur Behebung der zu geringen Lastreserven des Tragwerks (z.B. für Schneelasten) ist der komplette Austausch der alten Dachhaut durch ein erheblich leichteres Material.

Ergebnisse der Untersuchungen des Dachtragwerkes durch einen Spezialisten für historische Stahltragwerke haben ergeben, dass der korrosionsschutztechnische Zustand der Trägerprofile einen sichtbaren Erhalt von historischer Struktur erlaubt. Hierbei werden vorhandene Verschmutzungen und staubförmige lose Verunreinigungen entfernt, der Charakter der historischen Stahloberflächen wird dabei ganz überwiegend erhalten bleiben.

In Detailpunkten wird sich der Instandsetzungsbedarf erst mit der Bauausführung abschließend klären lassen, wenn heute verdeckte Konstruktionselemente im Zuge des Baufortschritts freigelegt werden.

### Besondere Projekteigenschaften - Baurecht

Das Gebäude wurde auf Bahngelände errichtet und hat als Eisenbahnanlage in seiner Historie bisher keine Genehmigung durch das Baurechtsamt der Stadt Stuttgart erhalten. Im Zuge des Umbaus und der Sanierung der Wagenhallen wird der Gebäudekomplex zum ersten Mal in seiner Geschichte von der Stadt

baurechtlich beurteilt. Dies stellt die Planung vor besondere Herausforderungen.

Grundprinzip auf dem Weg zu einer genehmigungsfähigen Planung ist die konsequente Trennung der Hauptnutzungsbereiche mittels einer Brandwand. Diese Vorgehensweise erlaubt differenziert nach den Nutzungen die Anwendung geeigneter Regelwerke. Einerseits ist dies die Versammlungsstätten-Verordnung für Bereiche mit Publikumsbetrieb und andererseits die Industriebaurichtlinie für Werk- und Atelierbereiche, die es erlaubt, den individuellen und sich wandelnden Bedürfnissen der Künstler entgegen zu kommen.

### **3. Raumprogramm**

#### Veranstaltungsbetrieb (Mellmann und Gutbrod GbR)

Der Veranstaltungsbetrieb ist für 2.100 Personen (Stehplätze) ausgelegt und ist mit einem Foyer, Küche, WC's und einem kleinen Raum für Events mit gastronomischem Schwerpunkt sowie den erforderlichen Nebenräumen ausgestattet. Für den Brandschutz und die Sicherheitsanforderungen einschließlich der Fluchtwege sind im Veranstaltungsbereich die strengen Vorgaben der Versammlungsstätten-Verordnung maßgebend. Dementsprechend ist der große Saal mit einer für die Besucherzahl ausgelegten Lüftungsanlage ausgestattet. Der Veranstaltungsbetrieb umfasst eine Bruttogeschossfläche von ca. 4.050 m<sup>2</sup>.

#### Atelier-/Werkstattbereich (Kunstverein Wagenhallen e.V.)

Der Kunstverein erhält in den alten Hallen Werk- und Atelierbereiche mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 8.410 m<sup>2</sup>. Diese Fläche beinhaltet ein Flächenpotential von max. 25% der Hallengrundfläche, das über zweigeschossige Einbauten durch die Künstler erschlossen werden kann. Entsprechende Einbauten werden später durch die Künstler eingebracht und sind nicht in den Gesamtkosten des Projekts enthalten. Baurechtliche Grundlage für die Werk- und Atelierflächen ist die Industriebaurichtlinie. Diese ermöglicht große Freiheiten für den Atelierausbau und für die zukünftige Flexibilität. Allerdings sind im Rahmen der Industriebaurichtlinie keine öffentlichen Veranstaltungen möglich. Daher ist der Multifunktionsraum der Künstler von der Atelierhalle abgetrennt und kann als separate Versammlungsstätte genutzt werden.

Ferner wird als Ersatz für den abgebrochenen Kopfbau an dessen Stelle ein zweigeschossiger Neubau für kleinere, gut belichtete Atelierflächen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.090 m<sup>2</sup> errichtet. Das Gebäude ist von der Halle abgerückt.

Mit einer Bruttogeschossfläche von künftig rd. 9.500 m<sup>2</sup> konnten die Atelier- und Werkstattflächen somit entsprechend den Ausführungen zum Grundsatzbeschluss vom Juli 2015 (GRDRs 350/2015) annähernd verdoppelt werden (derzeit ca. 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche)

## Tanzschule (Tango Ocho)

Die Tanzschule „Tango Ocho“ findet mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> an ihrem heutigen Standort Platz. Auch die Tanzschule unterliegt der Versammlungsstätten-Verordnung und ist mit entsprechenden Nebenräumen und einer Lüftungsanlage ausgestattet.

### **4. Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das Areal der Wagenhallen ist bereits heute sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle „Eckartshaldenweg“ in der Heilbronner Straße liegt in ca. 300 m Entfernung. Die S-Bahn-Haltestelle „Nordbahnhof“ ist ca. 450 m entfernt. Die künftige städtebauliche Entwicklung erleichtert zusätzlich eine mit ca. 350 m naheliegende Erschließung von der Stadtbahn in der Nordbahnhofstraße (Haltestelle „Mittnachtstraße“).

Insgesamt werden für den Wagenhallenkomplex rund 220-250 KFZ-Stellplätze baurechtlich nachzuweisen sein. Bis zur Herstellung dieser Stellplätze nach endgültiger Klärung des städtebaulichen Umfelds (informelle Bürgerbeteiligung Rosenstein) soll der baurechtliche Nachweis durch temporäre Heranziehung der Stellplätze der benachbarten Schulen (Alexander-Fleming- und Hedwig-Dohm-Schule und Schulzentrum Nord) bzw. auf dem bereits vorhandenen Parkplatz vor den Wagenhallen erfolgen. Eine tatsächliche Nutzung der Schulparkplätze ist damit nicht verbunden, dies erfolgt weiterhin über den vorhandenen Parkplatz vor den Wagenhallen.

Diese Vorgehensweise ist inhaltlich mit dem Schulverwaltungsamt und Referat KBS abgestimmt.

### **5. Energie- und Wärmeschutzkonzept**

Durch den neuen gedämmten Warmdachaufbau ( $U_{\text{Dach}} \leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) sowie dem Austausch und Ersatz der Dachoberlichter ( $U_{\text{Oberlichter}} 1,40 - 1,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) wird die thermische Gebäudehülle wesentlich verbessert. Zudem werden die Fenster je nach Zustand und Substanz erneuert oder mit einer weiteren, raumseitig angeordneten Wärmeschutzverglasung verbessert ( $U_{\text{Fenster}} \leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV)2014 an zu sanierende Bauteile werden mit diesen Maßnahmen eingehalten bzw. übererfüllt.

Die Bereitstellung der benötigten Nutzwärme erfolgt im Veranstaltungsbereich über Deckenstrahlplatten, in den Nebenräumen und sonstigen Bereichen über Heizkörper. Für die nur temperierte Halle (Künstlerbereich) sind schnelle Systeme aus Umluftheizern zur Deckung des restlichen Energiebedarfs vorgesehen.

Zusammen mit dem geplanten Anschluss des Gebäudes an die primärenergetisch günstige Fernwärme und den diversen Lüftungsanlagen mit Zu- /Abluft mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von  $\geq 70\%$  wird eine hohe Energieeffizienz erreicht.

Das Vorhaben ist inhaltlich mit dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Energiewirtschaft abgestimmt.

## **6. Lärmschutz**

Für das bisherige bzw. künftige Nutzungskonzept der Wagenhallen wurden diverse schalltechnische Untersuchungen durch das Büro Heine + Jud durchgeführt, um die Auswirkungen von Veranstaltungslärm der Wagenhallen und dem damit verbundenen Verkehr auf das in unmittelbarer Nachbarschaft geplante städtebauliches Mischgebiet darzustellen. Anhand der Berechnungsergebnisse ist der bauliche Schallschutz an den Außenbauteilen, vor allem am Dach, auf ein Maß zu erhöhen, das innerhalb der begrenzten statischen Reserven des Dachtragwerks abgebildet werden kann. Der ursprüngliche und erhaltenswerte Charakter der Bausubstanz soll keine wesentliche Veränderung erfahren.

Die Problematik der nächtlichen Lärmemissionen durch den Besucherverkehr und den Veranstaltungsbetrieb der Wagenhallen in ein künftig benachbartes städtebauliches Mischgebiet, das überwiegend mit Wohnnutzungen belegt werden soll, wurden anlässlich des Grundsatzbeschlusses im Juli 2015 (GRDrs 350/2015) bereits dargestellt. Die Aspekte der Lärmemissionen und die Vermeidung einer Lärmbelastung für die Nachbarschaft werden in der laufenden Planung weiterverfolgt. Ferner ist die künftige Nutzungs- und Gebietsdefinition im Kontext der zu erwartenden Parkierungssituation und der daraus resultierenden Lärmentwicklung im Planungsverlauf zu konkretisieren.

## **7. Brandschutz**

Das vom Sachverständigenbüro Halfkann & Kirchner erstellte Brandschutzkonzept liegt im Entwurf vor. Abstimmungen mit dem Baurechtsamt und dem vorbeugenden Brandschutz stehen bevor. Wesentliche Lösungsansätze sind:

- Der Veranstaltungs- und der Atelierbereich sowie Multifunktionsraum des Kunstvereins werden jeweils als separate Brandabschnitte erstellt.
- Die Tanzschule wird durch eine feuerbeständige Wand von der Atelierhalle abgetrennt.
- Das Dachtragwerk und tragende Stahlstützen können in ihrer vorliegenden Form als Stahlkonstruktionsart beibehalten.
- Eine flächendeckende Sprinkleranlage und Brandmeldeanlage wird zur Gefahrenfrüherkennung in den Hallen eingebaut.
- Eine Feuerwehrumfahrt wird um die gesamte Halle geplant.
- Atelierbereiche in der Halle haben durch die Anwendung der Industriebaurichtlinie keine Anforderungen an Feuerwiderstandsklassen, was den sehr unterschiedlichen



- Nutzungsbedürfnissen der Künstler sehr entgegenkommt
- Der Ersatzneubau für Kleinatelierflächen wird baulich als von der Halle abgerücktes separates Gebäude errichtet

## 8. Baugenehmigung

Die Genehmigungsplanung wird wegen des verlängerten Klärungsbedarfs mit den Nutzern und wegen des erhöhten Abstimmungsbedarfs mit den beteiligten Ämtern im Anschluss an den Projektbeschluss forciert. Wichtige Themen der komplexen und außergewöhnlichen Baumaßnahme sind unverändert der Brandschutz, der statische Nachweis für das historische Tragwerk, die Bauphysik und der Schallschutz für die zukünftige Nachbarschaft. Für das Ziel einer genehmigungsfähigen Planung wird eine enge Zusammenarbeit der städtischen Beteiligten bereits im Vorfeld des Bauantrags praktiziert.

## 9. Termine

Die Terminalschiene stellt sich wie folgt dar:

Ende März 2016	Qualifizierter Vorentwurf
April / Mai 2016	Projektbeschluss
im Anschluss	Entwurfsplanung
Mitte Mai 2016	Genehmigungsplanung und Bauantrag
im Anschluss: Mai 2016	Ausführungsplanung und Ausschreibung
Anfang 2017	Baubeschluss (evtl. vorgezogene Rückbaumaßnahmen)
Anfang April 2017	Baubeginn (ca. 1 Jahr Bauzeit für Halle)
ab April 2018	Mieterausbau und sukzessive Wiederbezug

Alle Nutzer sind informiert, dass die Grundlage für die interimistische Nutzung der Wagenhallen aus Sicherheitsgründen befristet ist und bis zum 31.12.2016 ausläuft. Anschließend ist der Gesamtkomplex der Wagenhallen komplett zu räumen. Für den Veranstaltungsbetrieb Mellmann & Gutbrod GbR und für die Tanzschule Tango Ocho bedeutet dies eine Betriebspause in den Wagenhallen bis zur Wiedereröffnung im Jahr 2018. Für den „Kunstverein Wagenhallen e.V.“ ist eine Auslagerung der Atelier- und Werkstattbereiche in Container auf freie Außenflächen im Umfeld vorgesehen.

Die Termine sind knapp gesetzt, um die Betriebsunterbrechung in den Wagenhallen möglichst kurz zu halten. Eine Teilnutzung des Komplexes während der Bauphase ist ausgeschlossen.

## 10. Vorbereitende Maßnahmen und Rückbauarbeiten

Der Baubeschluss wird im ersten Quartal 2017 gefasst. Da die Schließzeit der Wagenhallen aber bereits mit dem Ablauf der auf 31.12.2016 begrenzten Interimsnutzung beginnen wird, ist geplant, ab Januar 2017 und schon vor dem Baubeschluss Vorabmaßnahmen durchzuführen (z.B. Abbruch Kopfbauten, Rückbaumaßnahmen in der Halle, gegebenenfalls erforderliche Schadstoffentsorgungen, etc.). Diese Vorgehensweise dient dazu, die Gesamtschließzeit bis zum Wiedereinzug Nutzer möglichst kurz zu halten. Der Kostenrahmen für die Vorabmaßnahmen wird mit bis zu 1,0 Mio. € angesetzt.

## 11. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Die in der qualifizierten Kostenschätzung vom April 2016 ermittelten Gesamtkosten von 29,24 Mio. € für die Herstellung eines funktionsfähigen Gebäudes beinhalten Kostenanteile in Höhe von gerundet 3,0 Mio. € die von den Hauptnutzern Mellmann & Gutbrod GbR (Veranstaltung), Kunstverein Wagenhallen e.V. (Atelierhalle und Ersatzneubau) sowie von der Tanzschule Tango Ocho zu tragen sind. Somit beläuft sich der Kostenanteil der Stadt auf 26,24 Mio. €.

Die Baukostenanteile der Mieter mit einer Gesamtsumme von 3,0 Mio. € stellen sich wie folgt dar:

- Mellmann & Gutbrod brutto, gerundet 1,70 Mio  
GbR
- Kunstverein brutto, gerundet 1,23 Mio  
Wagenhallen e.V.
- Tango Ocho brutto, gerundet 0,07 Mio

Die Baukostenanteile der Mieter beinhalten u. A. die Kosten für Beleuchtung, Elektrounterverteilung, Datenverkabelungen, WC-Anlagen und Mobiltrennwände für den Veranstaltungsbetrieb von Mellmann und Gutbrod GbR, Raumaufteilungen Mellmann und Gutbrod GbR im Küchen- und Bürobereich inkl. Lüftungsanlage der Gastronomieküche, die Raumaufteilung des Kunstvereins im Ersatzneubau, etc.

Nutzerspezifische Ausstattungen sind in den Baukostenanteilen der Mieter und somit in den Gesamtkosten von 29,24 Mio. € nicht enthalten und werden durch die Nutzer mit zusätzlichen eigenen Mitteln realisiert. Dies betrifft u. a.:

- Bei Mellmann und Gutbrod GbR z.B. Ausstattungskosten für die Veranstaltungsbühnen einschließlich Bühnentechnik (Licht, Ton, etc.), die Gastronomieküche, Bars, Möblierungen, Ausstattung der Lagerflächen, etc.
- Beim Kunstverein die Ateliereinbauten in der großen Atelierhalle, die Möblierung des Multifunktionsraums, die Einrichtung eines Cafes, künstlerspezifische Ateliereinrichtungen, etc.
- Im Tango Ocho beinhaltet die zusätzliche Ausstattung die Möblierung, Bar, Musikanlage, etc.

Beim Umgang mit der Altbausubstanz der Wagenhallen bestehen Kostenrisiken durch verdeckte Mängel der Bausubstanz, Schadstoffe und mögliche Altlasten aus der über hundert jährigen Eisenbahnnutzung. Das Hochbauamt und die Projektsteuerung empfehlen hierfür eine Risikovorsorge in der Größenordnung von 5% der Gesamtkosten. Hieraus errechnet sich eine angemessene Risikopauschale von 1,5 Mio. €.

Dieser Betrag ist in den ausgewiesenen Gesamtkosten von 29,24 Mio. € nicht enthalten. Die Risikopauschale wird zur Kenntnis genommen.

Kosten für Interimsquartiere der Mieter sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

## **12. Förderung und Förderzeitraum**

Für das Projekt wurde nach dem Kommunal-Investitionsförderungsgesetz (KInvFG) beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Zuschuss in Höhe von 12,4 Mio. € beantragt und zwei Teilauszahlungen von 4,1 Mio. € bzw. 4,2 Mio. € im DHH 2016/2017 veranschlagt. Der Bewilligungsbescheid liegt noch nicht vor.

## **13. Finanzierung**

Die Maßnahme wird im THH des Amts für Liegenschaften und Wohnen, PSP-Element 7.233146, geführt. Das Gesamtvolumen beträgt 30 Mio. € und ist im laufenden Doppelhaushalt sowie in der Finanzplanung durchfinanziert. Für die Haushaltsjahre 2016 und 2017 sind 3,5 Mio. € und 15,6 Mio. € veranschlagt, bisher wurden 5,5 Mio. € bereitgestellt. Da das Projekt sich bis ins Jahr 2018 fortsetzen wird, ist der restlicher Betrag von 5,4 Mio. € in der Finanzplanung in 2018 entsprechend veranschlagt.

Fritz Kuhn  
Oberbürgermeister

Anlagen

- 1 Raumprogramm
- 2 Planunterlagen
- 3 Kostenermittlung

**Finanzielle Auswirkungen**

**Beteiligte Stellen**

**Anlagen**

<Anlagen>



Anlage 2\_GR Drs245-2016\_Pläne\_FINAL.pdf



Anlage 1\_GR Drs245-2016\_Flächen\_FINAL.pdf



Anlage 3\_GR Drs245-2016\_Kostendeckblatt\_FINAL.pdf