

Stuttgart, 17.02.2020

Haus für Film und Medien - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Kultur und Medien	Einbringung	öffentlich	18.02.2020
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	02.03.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	03.03.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	04.03.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.03.2020

Beschlussantrag

1. Vom Stand der Planung für den Bau eines Film- und Medienhauses mit einer Bruttogeschossfläche von 7.300 m² (6.600 m² ober- und 700 m² unterirdisch) und einer Nutzfläche von 4.400 m² auf dem Areal des Breuninger Parkhauses wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt auf dieser Grundlage mit voraussichtlichen Baukosten in Höhe von rund 39 Mio. EUR sowie Aufwendungen für eine Erstausrüstung in Höhe von 8 Mio. EUR, zusammen insgesamt rund 47 Mio. EUR (Grobkostenannahme) weiterzuentwickeln und die Planungen fortzuführen. In diesem Zusammenhang soll auch die Quartierskante zur Hauptstätter Straße neu entwickelt werden. Hierfür sind im Kontext der Gesamtentwicklung insbesondere folgende Themen vertieft zu untersuchen:
 - a. Städtebauliche Untersuchung zur Definition der neuen Raumkante, der Höhenentwicklung, der städtebaulichen Struktur und Gestaltung sowie Erarbeitung eines übergeordneten Nutzungskonzepts, Erarbeitung bzw. Beauftragung von Gutachten für ein Mobilitäts- und Verkehrskonzept, sowie zur Überbauung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens;
 - b. Erarbeitung einer Gesamtkonzeption inklusive eines Betreiberkonzepts mit Ermittlung der Höhe der voraussichtlichen Betriebs- und Personalkosten für das Haus für Film und Medien;

- c. Vorbereitung der planerischen Inhalte
 - d. Überprüfung und ggf. Reduzierung der baurechtlich notwendigen Anzahl von Stellplätzen;
 - e. Erarbeitung eines tragfähigen, liegenschaftlichen Vertragskonzepts mit Klärung der in diesem Zusammenhang entstehenden rechtlichen Fragen, insbesondere der Eigentums- und Bauherrenfrage.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, erforderliche Planungsleistungen zu beauftragen. Notwendige Planungsmittel bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI inklusive den Aufwendungen für ein erforderliches Rechtsgutachten in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. EUR werden im Teilhaushalt 410 – Kulturamt, Amtsbereich Kulturförderung, Kontengruppe 420 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen bereitgestellt. Die Finanzierung erfolgt aus der zum Jahresabschluss 2019 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten Davon-Position „kulturelle Infrastruktur“.
 4. Als Teil des IBA`27 Projektgebiets soll sich auch die Neuentwicklung des Areals Breuninger Parkhaus an den von der IBA`27 GmbH formulierten IBA Qualitäten orientieren.
 5. Der Verein Haus für Film und Medien Stuttgart e. V. erhält für die Vorbereitung und Planung des Hauses eine städtische Zuwendung im Jahr 2020 in Höhe von 141.700 EUR und im Jahr 2021 in Höhe von 193.600 EUR. Den überplanmäßigen Aufwendungen im Teilhaushalt 410 – Kulturamt, Amtsbereich Kulturförderung, Kontengruppe 430 Transferaufwendungen wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt aus der zum Jahresabschluss 2019 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten Davon-Position „kulturelle Infrastruktur“.
 6. Vom finanziellen Bedarf nach Inbetriebnahme des Hauses in Höhe von ca. 3 bis 4 Mio. EUR (Grobkostenannahme) wird Kenntnis genommen.

Kurzfassung der Begründung

Die Berenbergstudie 2018, in der Stuttgart bereits zum 4. Mal in Folge als Kulturhauptstadt Deutschlands ausgezeichnet wurde, bescheinigt: „Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist in Stuttgart überdurchschnittlich stark aufgestellt – deutlich wird dies inzwischen gerade auch in den Bereichen Animation und Digitaleffekte, in denen Forschung und Produktion Synergien nutzen und sich dadurch zu einer relevanten Größe entwickelt haben“. Seit der Schließung des Kommunalen Kinos e. V. 2008 fehlt es jedoch an einem dauerhaften öffentlichen Angebot im Bereich audiovisueller Medien.

2015 begann der Verein Haus für Film und Medien (früher „Neues Kommunales Kino Stuttgart e. V.“) mit einer umfangreichen Standortsuche. Von 62 untersuchten Standorten verblieb allein der Standort „Parkhaus Breuninger“.

Der Verein Haus für Film und Medien hat einen ersten Konzeptionsentwurf für den Betrieb des Hauses, für das eine Bruttogeschosfläche von ca. 5.500 m² vorgesehen ist, erarbeitet. Im Mittelpunkt werden die Förderung digitaler Kompetenzen und Ermöglichung von digitaler Teilhabe stehen. Das Haus soll ein an aktuellen Entwicklungen orientiertes, niederschwelliges, interdisziplinäres, medienpädagogisch und kulturell hochwertiges Programm anbieten und sich als eine zentrale Kultureinrichtung mit kreativ-wirtschaftlicher Offenheit etablieren, die weit über die Stadt hinausstrahlt und auch gut zur im Referat AKR erarbeiteten Digitalisierungsstrategie „Digital MoveS - Stuttgart.Gestaltet.Zukunft“ passt.

Zusammengefasst sind folgende Elemente für das Haus vorgesehen:

- Labs, Studios und Workshop-Räume als Orte der aktiven Medienarbeit für alle, wobei insbesondere Kinder und Jugendliche in ihrer Medienkompetenz zu fördern sind.
- Multifunktionsräume als Ort der Kultur und Begegnung mit einem großen und einem kleinen Kinoraum.
- Veranstaltungs- und Ausstellungsbereiche, in denen Filmpremieren, Festivals, Kongresse und Konferenzen sowie Wechselausstellungen stattfinden.
- Offener Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss.

Das Haus könnte als gGmbH oder in Form eines gemeinnützigen Vereins geführt werden. Der Verein wird in den nächsten Monaten in Abstimmung mit der Kulturverwaltung ein detailliertes Betreibermodell erarbeiten.

Damit der Verein nach der Beschlussfassung vertieft weiterplanen und die Vorbereitungen, Planungen und den Bau des Hauses begleiten kann, hat er zur Finanzierung von Personal- und Sachkosten eine städtische Förderung für 2020 in Höhe von 141.700 EUR und für 2021 in Höhe von 193.600 EUR beantragt.

Das städtische Grundstück ist mit einem Erbbaurecht zugunsten der Firma Breuninger bis Ende 2028 belastet. Weiter wurden Stellplatzbaulasten für 652 Stellplätze überwiegend zugunsten der Firma Breuninger bestellt. Da für den Bau des Film- und Medienhauses das bestehende Breuninger Parkhaus inklusive aller Untergeschosse rückgebaut werden muss, kann eine Entwicklung nur zusammen mit der Firma Breuninger und im Zusammenhang mit einer Neuordnung der gesamten Quartierskante erfolgen. Diese Planungen werden aktiv von der Firma Breuninger unterstützt.

Mit dem geplanten Bau eines Hauses für Film und Medien (HFM) am Standort der heutigen Breuninger Parkgarage besteht die städtebauliche Chance, durch die Neuentwicklung des gesamten Grundstücks die Quartierskante des Bohnenviertels zur Hauptstätter Straße hin völlig neu zu gestalten und die Entfaltung der Leonhardsvorstadt als attraktives, gemischt genutztes und urbanes Innenstadtquartier weiter zu entwickeln. Das HFM entsteht als eigenständiger Baustein. Neben einem zusätzlich notwendigen Ersatzneubau für das Breuninger Parkhaus mit reduzierter Stellplatzanzahl als innovativer Mobility Hub am Charlottenplatz, könnte noch ein weiterer Baukörper mit gemischter gewerblicher Nutzung entwickelt werden.

Der neue Mobility Hub ist als innovatives gemischt genutztes Gebäude mit einer differenziert gegliederten Gebäudeform und -architektur zu entwickeln, um sich gestalterisch gut in den von zumeist kleinteiliger städtebaulicher Struktur geprägten städtischen Kontext zu integrieren. Dabei soll der neue Mobility Hub eine eigene architektonische Sprache entwickeln.

Ziel ist, mit der Umsetzung des Projekts eine Reduzierung baurechtlich notwendiger Stellplätze zu erreichen. Eine Reduzierung der vorhandenen Stellplatzbaulasten ist Grundlage für die Umsetzung des Projekts. Außerdem ist für die angestrebte Planung mit Neugestaltung der Quartierskante ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Grundlage hierfür wären die Ergebnisse des konkurrierenden Planungsverfahrens.

Die Planungen sind auch im Kontext einer angestrebten Umgestaltung der B14 und des IBA`27 Projekts Leonhardsvorstadt zu sehen. Die Ergebnisse des laufenden Wettbewerbs für die Umgestaltung der B14 sollen in die weiteren Planungen einfließen.

Die Erdgeschosszonen des HFM und der Parkgarage sind gänzlich Nutzungen und Nutzungskonzepten vorbehalten, die eine Belebung des öffentlichen Raums ermöglichen und fördern. Zudem ist zu erwarten, dass sich auch die Tagesfrequenz von Fußgängern vom Marktplatz in Richtung Leonhardsvorstadt deutlich erhöhen würde. Neben der vom Haus für Film und Medien benötigten Fläche (ca. 5.500 m²) steht eine zusätzliche Fläche (ca. 1.800 m²) optional für andere Nutzungen, wie beispielweise Büros, Handel, etc. zur Verfügung.

Die geschätzten Kosten für den Bau des HFM belaufen sich nach einer Grobkostenannahme einschließlich der Kosten der Erstausrüstung auf ca. 47 Mio. EUR. Darin nicht enthalten sind die Herstellkosten baurechtlich notwendiger TG-Stellplätze, Abbruchkosten und eine Baupreisprognose sowie Kosten für eine erhöhte Aufwendung zur Ablastung des FMH auf dem Parkierungsgebäude.

Die aktuelle Kostenschätzung beruht auf einer Grobkostenannahme auf Basis aller derzeitigen (Stand Februar 2020) Informationen und Planungen. Die Baukostenkalkulation wird im Laufe fortschreitender Planungen (Vorprojektbeschluss, Projektbeschluss, Bauabschluss, etc.) konkretisiert und aktualisiert.

Der Bebauungsplan für das Gesamtprojekt sollte bis Mitte 2022 Planreife erlangen und insbesondere der neue Mobility Hub im Idealfall vor dem Entfallen des Züblin-Parkhauses 2024 fertig gestellt sein.

Finanzielle Auswirkungen

Für Vorbereitungen und Planungen eines Haus für Film und Medien werden im Teilhaushalt 410 – Kulturamt, Amtsbereich Kulturförderung folgende Haushaltsmittel überplanmäßig zur Verfügung gestellt:

- a) Planungsmittel bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI sowie Mittel für ein Rechtsgutachten von insgesamt 2,5 Mio. EUR.
- b) Zuwendung für den Verein Haus für Film und Medien Stuttgart e. V. in Höhe von 141.700 EUR in 2020 und 193.600 EUR in 2021.

Die Finanzierung erfolgt aus der zum Jahresabschluss 2019 innerhalb der Ergebnisrücklage gebildeten davon-Position „kulturelle Infrastruktur“.

Von der Grobkostenannahme für das Haus für Film und Medien in Höhe von 47 Mio. EUR und von künftigen Inbetriebnahmekosten von ca. 3 bis 4 Mio. EUR wird Kenntnis genommen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate SWU und T.
Referat WFB hat Kenntnis genommen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Dr. Fabian Mayer
Erster Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Historischer Stadtgrundriss 1925
- Anlage 3: Überlagerung historische Stadtstruktur aktueller Stadtgrundriss
- Anlage 4: Städtebauliches Strukturkonzept
- Anlage 5: Städtebauliches Nutzungskonzept
- Anlage 6: Städtebauliches Hüllkurve
- Anlage 7: IBA`27 Leonhardsvorstadt Projektgebiet
- Anlage 8: IBA`27 Qualitäten
- Anlage 9: IBA`27 Leonhardsvorstadt Zeitplan

Ausführliche Begründung

1. Ausgangslage

Im reichhaltigen und vielfältigen Kulturangebot der Kulturmetropole Stuttgart nehmen die digitalen Medien und darin insbesondere der Film eine zunehmend wichtige Rolle ein. Deswegen soll diesem ebenso kulturell wie wirtschaftlich relevanten Bereich nach gründlicher Vorarbeit auch lokal ein zentraler Ort geschaffen werden, der sinnbildlich für die komplexen Belange einer zukunftsfähigen Film- und Medienbranche stehen wird.

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist das Zentrum des Medienstandortes Baden-Württemberg. Diverse Bereiche verdeutlichen die kulturelle wie auch wirtschaftliche Relevanz des Themas. Die klassische Filmförderung durch die Medien- und Filmgesellschaft Baden-Württemberg MFG mit einem Gesamtfördervolumen von 14 Mio. € (2018) wird stetig erweitert und Effekt- sowie Animationsstudios in der Region Stuttgart haben sich innerhalb weniger Jahre als weltweit gefragte Partner für Visual Effects (VFX), Animation und digitale Postproduktion positioniert.

Das Internationale Trickfilm-Festival Stuttgart (ITFS) hat sich als eines der weltweit wichtigsten und größten Animationsfilmfestivals etabliert und ist mit mittlerweile jährlich über 80.000 Besuchern und 2.500 Akkreditierten eine feste Komponente der deutschen und internationalen Filmkultur. Durch die einmalige Kombination von ITFS, Animation Production Day, dem bedeutendsten auf Animationsprojekte spezialisierten Koproduktions- und Finanzierungsmarkt in Deutschland und dem Fachkongress FMX hat sich die Veranstaltung kulturell wie auch medienwirtschaftlich zu einer der führenden Plattformen zur Finanzierung und Entwicklung von Animationsprojekten weltweit entwickelt.

Zahlreiche jährliche Filmfestivals – wie die Filmschau Baden-Württemberg, der Filmwinter – Festival für Expanded Media, das SWR DOKU Festival oder das Indische Filmfestival – bestätigen sowohl die Vielfalt und die Attraktivität des Mediums als auch ein großes Publikum mit hohem Wachstumspotential.

Alle Stuttgarter Filmfestivals generieren jährlich insgesamt ca. 150.000 Besucherinnen und Besuchern.

Stadt und Region sind auch in der Gamesbranche professionell aufgestellt und wachsender Standort für den Zukunftsbereich Cross-Media.

Die Berenbergstudie 2018, die Stuttgart bereits zum 4. Mal in Folge als Kulturhauptstadt Deutschlands ausgezeichnet hat, bescheinigt „Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist in Stuttgart überdurchschnittlich stark aufgestellt – deutlich wird dies inzwischen gerade auch in den Bereichen Animation und Digitaleffekte, in denen Forschung und Produktion Synergien nutzen und sich dadurch zu einer relevanten Größe entwickelt haben.“

Auch der Ausbildungsbereich bietet durch die Hochschule für Medien und die Merz Akademie eine sinnvolle urbane Ergänzung zur Ludwigsburger Filmakademie.

Als Desiderat in diesen Bereichen kann hingegen die Kompetenzbildung für Kinder und Jugendliche gesehen werden. Gerade im Zeitalter der Digitalisierung und den immer niedrigschwelligeren Zugangsmöglichkeiten zu allen Medien-Arten werden Kulturelle Bildungsmaßnahmen immer wichtiger.

Daher ist es ebenso konsequent wie deutschlandweit einzigartig, dass sich nach Schließung des Kommunalen Kinos 2008 eine breit aufgestellte Initiative gegründet hat und die im Laufe der Zeit zur Gründung eines Vereins mündete, dessen Ziel die Errichtung eines zukunftsgerichteten Hauses für Film und Medien ist. Dessen rund 25 Mitglieder verschiedenster Institute und Einrichtungen aus den unterschiedlichsten das Thema tangierenden Bereichen stehen sowohl für die thematische Bandbreite als auch die gesellschaftliche Relevanz eines Zentrums für die Vermittlung, Verbreitung und Beförderung des Mediums Film und seiner zukünftigen Ausprägungen.

2. Konzeption für das Haus für Film und Medien

Der Verein Haus für Film und Medien hat einen ersten Konzeptionsentwurf für den Betrieb des Hauses erarbeitet, der nach der Beschlussfassung im Rahmen der Umsetzungsphase (Phase 3) konkretisiert wird.

Kino und Film sind inzwischen wesentlich stärker über Medienkonvergenz und digitale Transformationen mit anderen Medienangeboten verbunden. Deshalb liegt der Schwerpunkt des Angebots auf der Förderung digitaler Kompetenzen und der Ermöglichung von digitaler Teilhabe. Hierzu gehören die Produktion, Distribution, Sendung, Ausstellung, Vermittlung und Aneignung, die Produktion sowie Speicherung und Sammlung von bewegten Bildern in den unterschiedlichsten Kontexten.

Es soll ein Haus entstehen, das allen Bürgerinnen und Bürgern der Stadt sowie Besuchenden aus dem In- und Ausland ein an aktuellen Entwicklungen orientiertes, niederschwelliges, interdisziplinäres, medienpädagogisches und kulturell hochwertiges Programm anbietet. Dazu gehören Filme im Originalton, Dokumentarfilme (auch zu aktuellen Themen), begleitende Film- und Medienangebote zu gesellschaftlichen Diskussionen und Ereignissen, schulische und außerschulische medienpädagogische Angebote für Kinder und Jugendliche, Digital Learning Labs zur Vermittlung digitaler Basiskompetenzen an eine breitere Öffentlichkeit, ein Haus für die vielen Kreativen und die blühende Szene der Filmemachenden aller Formen.

Neben dem klassischen filmischen Bewegtbild wird dabei der Schwerpunkt der Arbeit bei innovativen Medien und Darstellungsformen liegen. Vermittelt und thematisiert werden sollen Entwicklungen z. B. in den Bereichen Animation & visuelle Effekte, Games, Software, Virtuel & Augmented Reality, digitale Plattformen und Künstliche Intelligenz. Es ist vorgesehen, aktive Medienarbeit zu betreiben, indem sich Kinder, Jugendliche und Erwachsene als Produzierende, Regieführende und Forschende betätigen. Neben der privaten Nutzung ist der geübte Umgang mit Medien heute auch eine zentrale Schlüsselqualifikation für den Erfolg in Beruf und Gesellschaft.

All das soll in diesem Haus ein sich belebendes Miteinander finden.

Mit diesem Angebot wäre das Haus auch im europäischen Vergleich einzigartig – es geht weit über das Angebot üblicher Kommunalen Kinos oder Medienzentren hinaus.

Zusammengefasst sind folgende Elemente für das Haus vorgesehen:

- Labs, Studios und Workshop-Räume als Orte der aktiven Medienarbeit für alle. Wobei insbesondere Kinder und Jugendliche in ihrer Medienkompetenz zu fördern sind.

- Multifunktionsräume als Ort der Kultur und Begegnung mit einem großen und einem kleinen Kinoraum.
- Veranstaltungs- und Ausstellungsbereiche, in denen Filmpremieren, Kongresse und Konferenzen sowie Wechselausstellungen stattfinden.
- Offener Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss.

Die derzeitige Personalplanung geht von rund 25 Stellen (Geschäftsführung, Verwaltung, Besucherservice, Medienbildung und Vermittlung, Kinobetrieb, Veranstaltungen, Ausstellungen, Archiv) aus.

Dem Verein für das neue Haus gehören 25 nicht kommerzielle Institutionen an. Somit stehen dem (HFM) die jeweiligen vielfältigen Kontakte für Kooperationsmöglichkeiten zur Verfügung – ein unschätzbare Potential für eine herausragende inhaltliche Arbeit des Hauses.

2.1 Planungsphase

Nach der Beschlussfassung sollte der Verein schnell handlungsfähig sein, um Konzeption und Betreibermodell zu vertiefen und um die Vorbereitungen, Planungen und den Bau des Hauses zu begleiten sowie die Vereinsarbeit fortzuführen zu können.

Deshalb soll ab Juli dieses Jahrs eine Vollzeitstelle für das Bauprojektmanagement sowie eine 0,25 Teilzeitstelle zur Unterstützung geschaffen werden. Ab Mitte 2020 würden außerdem Sachausgaben für Büromiete, den Bürobetrieb, das Erstellen einer Website und für geplante Veranstaltungen anfallen.

Der Verein beantragt für diese Maßnahmen eine städtische Förderung für 2020 in Höhe von 141.700 EUR und für 2021 in Höhe von 193.600 EUR.

2.2 Mögliche Betreibermodelle

Das Haus könnte als gGmbH oder in Form eines gemeinnützigen Vereins geführt werden. Der Verein wird hierzu in den nächsten Monaten in Abstimmung mit der Kulturverwaltung ein detailliertes Betreibermodell erarbeiten.

Die Vorteile eines Vereins liegen in der besseren Außenwirkung und der Gewinnung von Mitgliedern und damit breiteren Verankerung in der Stadtgesellschaft.

Die Vorteile einer gGmbH liegen in einer flexiblen und schlanken Entscheidungsfindung und Beschlussfassung verbunden mit den steuerlichen Vorteilen eines gemeinnützigen Vereins sowie einer besseren Akzeptanz und flexibleren Kooperationsmöglichkeiten für Partner aus der Wirtschaft. Die gGmbH kann zudem mit einer größeren Kontinuität agieren. Nachteilig ist, dass alle Vorschriften des HGB bezüglich Buchführung und Bilanzpflicht gelten.

Bei beiden Modellen ist eine Mitwirkung der Stadt, sei es als Gesellschafterin oder Mitglied im Vorstand eines Vereines und in einem zu bildenden Programmbeirat, gewährleistet.

2.3 Baukosten

Die geschätzten Kosten für den Bau des HFM belaufen sich nach einer Grobkostenannahme auf Baukosten in Höhe von 39 Mio. EUR und 8 Mio. EUR für die Erstausrüstung, zusammen 47 Mio. EUR.

Darin nicht enthalten sind die Herstellkosten baurechtlich notwendiger TG-Stellplätze, Abbruchkosten und eine Baupreisprognose sowie Kosten für eine erhöhte Aufwendung zur Ablastung des FMH auf dem Parkierungsgebäude.

2.4 Schätzung der Folgekosten des Betriebs

Der Verein geht nach einer ersten Grobschätzung von Gesamtausgaben im 1. Betriebsjahr von 4.3 Mio. EUR aus, die neben eigenen Einnahmen durch Workshops, Kinobetrieb und Zuwendungen von weiteren Finanzierungspartnern, durch einen städtischen Zuschuss in Höhe von 3 bis 4 Mio. EUR/Jahr zu finanzieren wären.

Erfahrungsgemäß fallen rund 60 % der Ausgaben für Personalkosten (Festangestellte und freie Beschäftigte, Honorarkräfte, Aushilfen) an. Da ein starker Fokus auf der medienpädagogischen Arbeit liegt, entfällt knapp ¼ des Personalaufwands auf die Bereiche Medienbildung und Vermittlung.

Der Verein hat eine Schätzung der Gesamteinnahmen und Ausgaben für die ersten 5 Betriebsjahre erstellt, die von einem gleichbleibenden städtischen Zuschuss in Höhe von 4 Mio. EUR ausgeht.

3. Standortsuche

Der Verein hat in Abstimmung mit der LHS Stuttgart drei Phasen auf dem Weg zu einem Haus für Film und Medien definiert. Die Stadt hat die professionelle Arbeit des Vereins 2015/2016 mit einer städtischen Zuwendung in Höhe von 150.000 EUR (GRDRs 537/2015 und 613/2016) sowie 2018 mit 100.000 EUR (GRDRs 391/2018) unterstützt.

Die erste Phase – eine standortunabhängige Orientierungsphase – wurde Anfang 2016 erfolgreich beendet. Von einem interdisziplinären Planungsteam wurden 62 Standorte untersucht, wovon 6 ein hohes Eignungspotenzial aufwiesen:

- Calwer Passage
- Altes Feuerwehrhaus Heslach
- Parkhaus Breuninger
- Parkhaus Züblin
- Paulinenbrücke
- Hindenburgbau.

Von Oktober 2016 bis Juli 2017 wurde die zweite Phase (Konzeptionsphase) der Planungsstudie zu einem neuen Film- und Medienhaus von einer Arbeitsgemeinschaft unter Federführung des Vereins durchgeführt. In Phase drei (Umsetzungsphase) wird der Konzeptionsentwurf nach der Beschlussfassung im Jahr 2020 nun weiter konkretisiert.

Hierbei wurden drei ausgewählte Standorte (Parkhaus Breuninger, Hindenburgbau, Calwer Passage) detailliert bezüglich der Schwerpunkte Planungsrecht/Stadtentwicklung und Architektur analysiert und der Standort „Parkhaus Breuninger“ favorisiert, da er aus funktionaler, bautechnischer und stadtentwicklungspolitischer Sicht das höchste Eignungspotenzial besitzt und die Firma Breuninger die Planungen aktiv unterstützt.

4. Standort

4.1. Liegenschaftliche Situation

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist Eigentümerin des Grundstücks

Flst. 29 Esslinger Straße 1 -: 43 a 11 m².

Das Grundstück ist mit einem Erbbaurecht zugunsten der E. Breuninger GmbH & Co. mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2028 belastet.

Festgelegter Nutzungszweck ist ein Parkhaus mit insgesamt ca. 655 Stellplätzen. Bei Zeitablauf des Erbbaurechts ist keine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten und das Erbbaurechtsgrundstück ist samt Bauwerk geräumt zu übergeben. Auf Verlangen der Landeshauptstadt Stuttgart hat der Erbbauberechtigte einen Teilrückbau vorzunehmen. Eine vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts kann nur im Einvernehmen mit dem Erbbauberechtigten erfolgen.

Mit Zustimmung der Landeshauptstadt Stuttgart wurden an 652 Stellplätzen Stellplatzbaulasten überwiegend zugunsten der Firma Breuninger bestellt. Diese Anzahl der Stellplätze ist auch nach Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses zu gewährleisten. Die Stellplatzbaulasten bestehen zu Lasten des Grundstücks, unabhängig, ob die Landeshauptstadt Stuttgart das Bauwerk übernimmt oder dieses abgebrochen wird. Mit diesem Umstand ist bei der künftigen Planung des Grundstücks zwingend umzugehen. Ziel ist es, die Stellplatzbaulasten zu reduzieren.

4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Grundsatz:

Das Film- und Medienhaus soll als eigenständiger neuer Stadtbaustein gegenüber der Leonhardskirche am heutigen Standort des Breuninger Parkhauses und im Kontext der Neuordnung der gesamten Quartierskante entstehen. Das städtische Grundstück ist noch bis Ende 2028 an die Firma Breuninger verpachtet. Da für den Bau des Film- und Medienhauses das bestehende Breuninger Parkhaus inklusive aller Untergeschosse rückgebaut werden muss, kann eine Entwicklung nur zusammen mit der Firma Breuninger und im Zusammenhang mit einer Neuordnung der gesamten Quartierskante erfolgen. In dem bestehenden Breuninger Parkhaus gebundene baurechtlich notwendige Stellplätze sind zusammen mit den durch die Neuentwicklung zusätzlich baurechtlich notwendigen Stellplätzen herzustellen. Grundlage für die Umsetzung des Projekts ist jedoch eine Reduzierung der baurechtlich notwendigen Stellplätze.

Städtebau:

Das Stuttgarter Bohnenviertel ist kulturell bislang vornehmlich in den Abendstunden bereits durch das Gustav-Siegle-Haus mit den Stuttgarter Philharmonikern, dem Jazzclub BIX sowie der Galerie Kunstbezirk einerseits sowie durch eine teilweise auch kulturell ausgerichtete Club- und Kunstraum-Szene andererseits geprägt. Ein offen konzipiertes Haus für Film und Medien würde nicht nur die gesamte Stadt kulturell um einen wesentlichen Zukunftsaspekt bereichern. Es würde darüber hinaus vor allem die Leonhardsvorstadt auch tagsüber mit einem Kulturfeld mit hoher Identifikationskraft auf breiter gesellschaftlicher Akzeptanzstufe beleben.

Mit dem geplanten Bau eines Film- und Medienhauses am Standort des heutigen Breuninger Parkhauses an der Esslinger Straße besteht die große städtebauliche Chance, durch die Neuentwicklung des gesamten Grundstücks die Quartierskante des Bohnenviertels zur Hauptstätter Straße hin völlig neu zu gestalten und die Entfaltung der Leonhardsvorstadt als attraktives, gemischt genutztes und urbanes Innenstadtquartier voranzubringen.

Die Maßnahme der Stadtreparatur steht im Kontext einer angestrebten Umgestaltung der B14 und des IBA`27 Projekts Leonhardsvorstadt.

Das städtebauliche Strukturkonzept (Anlage 4) orientiert sich an der historischen Stadtstruktur der ehemaligen Leonhardsvorstadt (Anlage 2+3). Es entwickelt die bestehenden Blockstrukturen konsequent weiter und formt eine in Einzelbaukörper aufgelöste Raumkante, die in ihrer Maßstäblichkeit 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.

Städtebauliches Ziel ist es, den ausufernden Raum zwischen Bohnenviertel und Breuninger Kaufhaus / City neu zu dimensionieren. Daher soll im weiteren Verfahren und auch im Hinblick auf die angestrebte Umgestaltung der B14 eine Verlagerung der neuen Raumkante in Richtung Hauptstätter Straße untersucht werden. Zusätzlich entstehende Flächen schaffen Raum für die Herausarbeitung städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten und Nutzungsanordnungen.

Um mit der Verlängerung der Rosenstraße die historische Verbindung über die B14 wiederherstellen zu können, soll die heute vorhandene Parktasche unter der B14 im Zuge der Neuentwicklung entfallen. So werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine hierfür nötige Teilüberdeckung der B14 in diesem Bereich zukünftig zu ermöglichen.

Öffentlicher Raum:

Mit der angestrebten Umgestaltung der B14 soll der öffentliche Raum speziell für Fußgänger und Radfahrer aufgewertet werden. Grundlage hierfür ist der bis Mai 2020 abgeschlossene internationale Ideenwettbewerb. Mittelfristig ist daher im Bereich der neuen Quartierskante ein Gehweg mit komfortabler Breite sowie einer davon getrennten Fahrradspur zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die angestrebte Vernetzung über die B14 durch eine Verlängerung der Rosenstraße. Im Bereich der Esslinger Straße soll künftig eine Fußgängerzone entstehen.

Nutzungen und Nutzungsverteilung:

Der Bau des Film- und Medienhauses am Leonhardsplatz als Gegenüber zur Leonhardskirche erweitert die bereits in der Leonhardsvorstadt vorhandenen kulturellen Bausteine (Gustav-Siegle-Haus und Leonhardskirche) zu einem Dreiklang und definiert die zentrale Fläche der Leonhardsvorstadt neu. Neben einem notwendigen Ersatzneubau für das Breuninger Parkhaus mit reduzierter Stellplatzanzahl als innovativer Mobility Hub am Charlottenplatz, kann noch ein weiterer Baukörper mit gemischter gewerblicher Nutzung entstehen (Anlage 5). Voraussetzung hierfür ist die Überbaubarkeit des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens. Der neue Mobility Hub als innovatives gemischt genutztes Gebäude präsentiert sich durch eine differenziert gegliederte Gebäudeform und -architektur und integriert sich gestalterisch gut in den von zumeist kleinteiliger städtebaulicher Struktur geprägten städtischen Kontext. Die Erdgeschosszonen sind gänzlich Nutzungen

und Nutzungskonzepten vorbehalten, die eine Belegung des öffentlichen Raums ermöglichen und fördern. Da der Raumbedarf des HFM ca. 5.500 m² Bruttogeschossfläche beträgt, steht eine zusätzliche Fläche (ca. 1.800 m² Bruttogeschossfläche) optional für andere Nutzungen zur Verfügung, was die Attraktivität des Areals steigern würde.

Planungsrecht:

Der geltende Bebauungsplan „1969_027 Neckarstraße Mitte“ setzt für die zu überplanende Fläche eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche und Gemeinschaftsgarage mit Tankstelle fest. Zulässig sind 3 Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe bis 259,00 m üNN bzw. in einem Teilbereich bis 259,80 m üNN (max. ca. 13 m). Ausnahmsweise kann ein weiteres Geschoss zugelassen werden. Die zulässige Baugrenze bildet den Gebäudegrundriss des bestehenden Breuninger Parkhauses mit Auskragungen exakt ab und lässt hier keine Spielräume. Die zulässige Ausfahrt des Parkhauses ist festgesetzt in Richtung Hauptstätter Straße. Die Parktasche unter der B14 ist planungsrechtlich nicht explizit geregelt.

Für die angestrebte Planung eines Film- und Medienhauses mit Neugestaltung der Quartierskante ist daher ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Unter anderem neu zu regeln sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Mit einer Verfahrensdauer von ca. 2 Jahren ist zu rechnen.

Höhenentwicklung:

Die Hüllkurve für die neue Quartierskante ist neu zu entwickeln. Die Höhe der jeweiligen Bausteine soll der Bedeutung des Gebäudes gerecht werden, sich in den Bestand integrieren und zwischen den vorhandenen Umgebungshöhen vermitteln. Die Höhenentwicklung der neuen Gebäude orientiert sich am Gebäudebestand des Bohnenviertels. Für das neue Film- und Medienhaus, als neuer markanter Kulturbaustein gegenüber der Leonhardskirche wird eine Höhe von +/- 23 m und für die übrige Bebauung eine Höhe von +/- 17 m als verträglich eingestuft (Anlage 6).

Technische Rahmenbedingungen:

Die geologischen Gegebenheiten erlauben eine maximal zweigeschossige Tiefgarage. Dies wurde im Rahmen eines geologischen Gutachtens untersucht.

Die Zu- und Abfahrt des neuen Mobility Hub muss direkt über die Hauptstätter Straße erfolgen. Verkehrliche Abhängigkeiten werden im weiteren Planungsprozess untersucht.

Teilbereiche der neu zu entwickelnden Fläche Richtung Charlottenplatz sind mit einem Regenrückhaltebecken unterbaut. Für die Schaffung der angestrebten neuen Raumkante ist eine teilweise oder gänzliche Überbauung des bestehenden Regenrückhaltebeckens nötig. Aus technischer Sicht ist diese grundsätzlich möglich und wird im weiteren Planungsverlauf weiter untersucht. Ein Ausgleich für möglicherweise erhöhte Herstellungskosten kann über den Grundstückspreis erfolgen.

Ebenso weiter untersucht wird die Lage der Raumkante in Richtung Hauptstätter Straße im Hinblick auf die angestrebte Umgestaltung der B14. In diesem Kontext ist neben der Lage vorhandener Leitungen im Hinblick auf eine wirtschaftliche Realisierung des Projekts auch die Baulogistik und die möglichen Auswirkungen auf den Verkehr zu berücksichtigen und zu untersuchen.

Abhängigkeiten (IBA, Wettbewerb B14):

Das Areal des Breuninger Parkhauses befindet sich innerhalb des IBA`27 Projektgebiets Leonhardsvorstadt (Anlage 7). Das IBA`27 Projekt umfasst als Quartier die gesamte Leonhardsvorstadt und beinhaltet mehrere potenzielle Einzelprojekte. Diese sind:

- Entwicklung des Areals Züblin-Parkhaus
- Entwicklung des Areals Breuninger Parkhaus
- Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Umgestaltung der (Ränder der) B14 mit dem Ziel einer besseren Anbindung an die Innenstadt über die B14 hinweg.

Als Teil des IBA`27 Projektgebiets soll daher für die Neuentwicklung des Areals Breuninger Parkhaus und der gesamten Raumkante im weiteren Prozess diskutiert werden, wie weit die von der IBA`27 GmbH formulierten IBA-Qualitäten (Anlage 8) auch auf diese Projektentwicklung angewandt werden können. Als wichtiger Akteur ist die Firma Breuninger Teil des gemeinsamen Prozesses und soll aktiv in die laufende Diskussion eingebunden werden.

Das Projekt grenzt direkt an die B14 an. Der laufende Wettbewerb für die Umgestaltung der B14 soll bis Ende Mai 2020 entschieden sein. Die Ergebnisse des Wettbewerbs fließen in die weiteren Planungen ein.

Zeitplanung (Anlage 9):

Unabhängig von den IBA Qualitäten sind die Neuentwicklung der Raumkante und mögliche (zeitliche, funktionale) Abhängigkeiten im Kontext der IBA`27 Leonhardsvorstadt zu betrachten.

Der feststehende Fertigstellungstermin für alle IBA Projekte bis Ende 2026 ist herausfordernd und setzt eine größtenteils parallel verlaufende Entwicklung aller Einzelprojekte voraus, um ein Gesamtergebnis präsentieren zu können. Ausgehend von einem gemeinsamen Startpunkt und basierend auf den bereits erarbeiteten inhaltlichen und technischen Rahmenbedingungen soll in einem „PLANSPIEL“ zusammen mit den Bürgern frühzeitig ein Gesamtbild als Grundlage und Leitlinie für die weitere sich dann differenzierende Entwicklung erarbeitet werden. Hier sollen die Prozessarchitektur, angestrebte Werte und Qualitäten, die Programmatik für die Entwicklungsflächen sowie die grundsätzlichen städtebaulichen Parameter fixiert werden. Es wird angestrebt, diesen Prozess bis Juli 2020 abzuschließen. Die Neuentwicklung der neuen Quartierskante zusammen mit der Firma Breuninger ist Teil des gemeinsamen Prozesses.

Im Anschluss daran und auf Grundlage der erarbeiteten Rahmenbedingungen und Kriterien sollen mehrere Büros in einem konkurrierenden Verfahren die Planungen für die neue Quartierskante an der Hauptstätter Straße konkretisieren.

Das Verfahren für den Bebauungsplan wird zeitnah im III. Quartal 2020 begonnen. Ziel ist eine Planreife bis Mitte 2022.

Die Fertigstellung des neuen Mobility Hubs (Ersatzneubau Parkhaus) ist vor 2024 angestrebt. Somit soll ein gleichzeitiger und gänzlicher Entfall der Parkhausstellplätze (Züblin- und Breuninger Parkhaus) vermieden werden.