

Stuttgart, 05.05.2004

Neubau Bibliothek des 21. Jahrhunderts
- Vorprojektanalyse Stuttgart 21, Mailänder Platz
- Standortvergleich Königsbau/Kronprinzbau
- Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	11.05.2004
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	12.05.2004
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.05.2004

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Das Ergebnis der Vorprojektanalyse der Architekten Yi, Köln/Seoul und der Projektmanagement GmbH Drees und Sommer, Stuttgart, zum Neubau der Bibliothek 21 am Standort Mailänder Platz vom 06.04.2004 (Anlage 1) mit einer Grobkostenschätzung in Höhe von 60,4 Mio. € zuzüglich Prognose in Höhe von 2,6 Mio. €, damit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 63,0 Mio. € wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Das Ergebnis des Standortvergleichs für die Alternativstandorte Königsbau und Kronprinzbau der Projektmanagement GmbH Drees und Sommer, Stuttgart vom 28.04.2004 (Anlage 2) wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Für die Weiterplanung des Neubaus der Bibliothek 21 wird der Standort Stuttgart 21, Teilgebiet A1.10.1, Mailänder Platz, mit dem aus der Vorprojektanalyse entwickelten Raumprogramm vom 06.04.2004 (Anlage 3) sowie der Baubeschreibung vom 28.04.2004 (Anlage 4) zugrunde gelegt.
4. Das Hochbauamt wird beauftragt, die Weiterplanung des Neubaus der Bibliothek 21 bis Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung/Kostenberechnung) sowie die Ausschreibung und Vergabe der notwendigen Planungsleistungen und externen Projektsteuerung durchzuführen.

Kurzfassung der Begründung

(Ausführliche Begründung siehe Anlage 1, Anlage 2)

Vorgang:

Der Gemeinderat hat am 15.07.1999 (GRDRs 337/1999) dem Ergebnis eines 2-stufigen Architektenwettbewerbs zum Neubau der Bibliothek des 21. Jahrhunderts einschließlich einer Tageseinrichtung für Kinder mit 2 Gruppen zugestimmt. Für die Weiterplanung wurde der Entwurf des 1. Preisträgers Architekt Eun Young Yi Köln/Seoul zugrundegelegt.

Ergänzend hat der Gemeinderat am 29.11.2001 (GRDRs 1197/2001) beschlossen, die Errichtung der Bibliothek 21 am Standort Mailänder Platz, Teilgebiet A 1 von Stuttgart 21 vorzunehmen und den Grunderwerb des ca. 3.200 m² großen Grundstücks A1.10.1 beauftragt.

Im Rahmen einer Prüfung des Wettbewerbsentwurfs wurden vom Büro Drees und Sommer die Kosten einschließlich Grunderwerb in einer Größenordnung von 60 Mio. € abgeschätzt (Stand Februar 2002). Diese Kosteneinschätzung lag über dem vom Gemeinderat am 18.06.1998 festgelegten Gesamtprojektbudget von 46 Mio. € und enthielt darüberhinaus noch Risiken und Unsicherheiten in Bezug auf Planungstiefe und Integration in das Gesamtprojekt Stuttgart 21.

Mit Inkraftsetzung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat daher am 25.09.2003 (GRDRs 873/2003) beschlossen, eine vertiefte Projektanalyse mit Teilen einer Vorplanung zur Klärung des standortspezifischen Kostenrahmens der Bibliothek 21 im Teilgebiet A1 zu beauftragen.

Unabhängig von der Erstellung der Projektanalyse wurden im Februar 2004 Planungs- und Realisierungsangebote durch die Firmen Garbe/Seleno GmbH, Hamburg zum Standort Königsbau und Projekt-Construct Immobilien GmbH, Frankfurt zum Standort Kronprinzbau vorgelegt, die im Rahmen einer Angebotsbewertung durch das Büro Drees und Sommer, Stuttgart kurzfristig analysiert und bewertet wurden.

Vorprojektanalyse Stuttgart 21, Mailänder Platz:

Der aus dem Realisierungswettbewerb 1999 hervorgegangene Entwurf des 1. Preisträgers, der Architekten Yi, Köln/Seoul wurde mit Teilleistungen der Vorplanung (Lph 2 HOAI) bezüglich Raumprogramm, Bibliothekskonzeption, Bebauungsplan, Erschließung, Gründung, Brandschutz, Gebäudetechnik, Energieeinsparung und Fassadenkonzeption planerisch weiterentwickelt und mit den beteiligten Nutzern und Interessenträgern im Rahmen des Städtebauprojekts Stuttgart 21 vorabgestimmt. Mit Erwerb des ca. 3.200 m² großen Grundstücks A1.10.1 im Oktober 2003 durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde die Absicht verbunden, die Bauarbeiten zum Neubau der Bibliothek 21 bis 31.12.2006 zu beginnen.

Auf der städtischen Grundstücksfläche kann das Raumprogramm der Bibliothek 21 mit ca. 10.310 m² HNF in vollem Umfang unter Beibehaltung der qualitativen Aspekte des Preisträgerentwurfes nachgewiesen werden. Flächen für eine Kindertagesstätte sowie Tiefgaragenschosse mit Anbindung an die unterirdische Wagenladungsstraße könnten zusätzlich optional durch Nutzungsverlagerung in weitere Untergeschossebenen geschaffen werden, sind jedoch insgesamt nicht wirtschaftlich darstellbar.

Die detaillierte Kostenbewertung des Basisprogramms der Bibliothek 21 ergibt eine durch die Architekten Yi aufgestellte und durch das Büro Drees und Sommer geprüfte Grobkostenschätzung vom 06.04.2004 mit Gesamtkosten von 60,4 Mio. €, zuzüglich Prognose bis zu einem mittleren Vergabezeitraum in Höhe von 2,6 Mio. €, damit voraussichtlichen Gesamtkosten für den Neubau der Bibliothek 21 in Höhe von 63,0 Mio. €.

Standortvergleich Königsbau/Kronprinzbau:

Die vorliegenden Angebote zum Kauf bzw. Miete von Bibliotheksflächen wurden bezüglich Programm Erfüllung, Bibliothekskonzeption, Erschließung, Standortqualität sowie Kosten- und Terminrahmen durch Drees und Sommer geprüft und bewertet (Anlage 2).

Die Untersuchungen vom 06.04.2004 kommen zu dem Ergebnis, dass das Standortangebot Königsbau mit gewissen Einschränkungen bei der Zugangerschließung grundsätzlich geeignet ist, bezüglich der Gesamtkostenentwicklung für eine Mietdauer von 50 Jahren mit 66,3 Mio. € Gesamtaufwand jedoch nur bedingt wirtschaftlich ist und keinen Eigentums-/Teileigentumserwerb und somit keinen Restwert nach Ablauf der Mietdauer beinhaltet. Nach Ablauf der 50-jährigen Nutzungsdauer bestehen für die Stadt somit folgende grundsätzliche Möglichkeiten, die mit dem Investor zu verhandeln wären:

- Erwerb des Gebäudes vom Endinvestor
- weitere Miete/Dauernutzung
- Auszug

Das Angebot umfasst eine Zuschlagsfrist bis Juni 2004 und eine bauliche Fertigstellung der Bibliotheksflächen bis Sommer 2006.

Das Angebot zum Standort Kronprinzbau ist mit Einschränkungen bei der stadträumlichen Zuordnung zum Kleinen Schlossplatz ebenfalls grundsätzlich geeignet und liegt mit einem Kaufpreisangebot von 65,4 Mio. € im bedingt wirtschaftlichen Bereich. Das Raumprogramm der Bibliothek 21 kann erfüllt werden. Das Angebot enthält eine Zuschlagsfrist bis Juni 2004 und eine bauliche Fertigstellung des Bibliotheksgebäudes bis Frühjahr 2007.

Standortempfehlung / Weiterplanung:

Als Ergebnis der finanziellen Angebotsbewertung wird empfohlen, den Neubau der Bibliothek 21 am Standort Mailänder Platz als insgesamt wirtschaftlichste Lösung der Weiterplanung zugrunde zu legen. Dem Standort A1.10.1 kommt darüber hinaus eine wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die Innenstadtentwicklung durch das Projekt Stuttgart 21 zu. Mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplans und dem Erwerb des Bibliotheksgrundstücks am Mailänder Platz hat die Landeshauptstadt ein Signal zur Realisierung des Teilgebiets A1 gesetzt. Die Bibliothek des 21. Jahrhunderts übernimmt dabei als zentrale öffentliche Einrichtung eine Mittelpunktfunktion für die umgebenden Handels- und Dienstleistungsflächen und ist für die strukturelle Durchmischung und Attraktivität des Gesamtareals unverzichtbar.

Der Weiterplanung sind das aus der Vorprojektanalyse abgeleitete Raumprogramm für die Bibliothek 21 (Anlage 3) mit 20.180 m² BGF sowie die qualitativen Standardmerkmale der Baubeschreibung (Anlage 4) zugrunde zu legen. Ziel der Weiterplanung bis Leistungsphase 3 HOAI ist die detaillierte Ausarbeitung der Vor- und Entwurfsplanung sowie der Kostenberechnung nach DIN 276 als Voraussetzung zur Anmeldung des Vorhabens zum Doppelhaushalt 2006/2007.

Terminabwicklung:

Unter der Voraussetzung der endgültigen Beschlussfassung der Deutschen Bahn AG zu Stuttgart 21 im Jahr 2005 und der Aufnahme des Projekts in den Doppelhaushalt 2006/2007 ist ein Baubeginn des Neubaus der Bibliothek 21 Ende 2006 vorgesehen, die Fertigstellung ist Ende 2008 möglich. Daran schließt sich die Einrichtungs-/Inbetriebnahmephase an.

Bei Terminverschiebungen in Abhängigkeit zum Projekt Stuttgart 21 sind mehrere Szenarien zur SSB Trasse und Umfelderschließung der Bibliothek innerhalb eines Zeitfensters bis Mitte 2007 denkbar, die noch im Rahmen des o.g. Fertigstellungstermins umgesetzt werden können.

Finanzielle Auswirkungen

Die für die Weiterplanung bis Lph 3 HOAI (Entwurfsplanung/Kostenberechnung) erforderlichen Planungsmittel in Höhe von voraussichtlich 3,1 Mio. € stehen im Vermögenshaushalt bei Finanzposition 2.3520.9400.00-0100 (Bibliothek 21) in den Haushaltsjahren 2004 und 2005 zur Verfügung. In der Finanzplanung sind bei der o. g. Finanzposition für das Gesamtvorhaben Mittel in Höhe von 48,5 Mio. € incl. Grunderwerb veranschlagt. Die Finanzmittel von ursprünglich 46 Mio. € sind seit 1998 in der Rücklage „Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP)“ eingestellt und Teil eines Spezialfonds. Bei einer Fertigstellung der Bibliothek 21 im Jahr 2008 ist bei einer Durchschnittsverzinsung von 3 % mit Zinserträgen von ca. 14,5 Mio. € zu rechnen. Somit stehen ca. 60,5 Mio. € für die Baumaßnahme (einschließlich Ausstattung) zur Verfügung. Der Erwerb des Grundstücks (2,5 Mio. €) wurde im Jahr 2003 aus allgemeinen Grunderwerbsmitteln finanziert.

Das Ergebnis der Grobkostenschätzung aus der Vorprojektanalyse in Höhe von 63,0 Mio. € ist bei der Fortschreibung der Finanzplanung mit der Anmeldung zum Doppelhaushalt 2006/2007 zu berücksichtigen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

-

Beteiligung Personalvertretung:

Die Personalvertretung muss nicht beteiligt werden.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

- mündliche Nachfrage StR Dr. Kienzle (90/Grüne) vom 10.02.2004 (UTA Nr. 77/2004)
- SPD Gemeinderatsfraktion vom 10.02.2004(Nr. 59/2004)
- Bündnis 90/DIE GRÜNEN Gemeinderatsfraktion vom 10.02.2004 (Nr. 45/2004)
- FDP/DVP Gemeinderatsfraktion vom 13.02.2004 (Nr. 57/2004)

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

Anlage 1: Vorprojektanalyse/Grobkostenschätzung Mailänder Platz

Anlage 2: Standortvergleich Königsbau/Kronprinzbau

Anlage 3: Flächenvergleich / 3-D-Ansichten

Anlage 4: Baubeschreibung

<Anlagen>