

Stuttgart, 08.07.2008

Neubau Bürger- und Veranstaltungszentrum Stuttgart-Sillenbuch -Grundsatzbeschluss-

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	öffentlich	11.07.2008
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	26.09.2008
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	30.09.2008
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	01.10.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2008

Beschlußantrag:

1. Von der Machbarkeitsstudie der Projektgemeinschaft Unold Diplomingenieure und Architekten + Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker (Variante 1 und Variante 2) zur Errichtung eines Bürger- und Veranstaltungszentrums in Stuttgart-Sillenbuch auf dem Standort der ehemaligen Buswendeschleife in der Kirchheimer Straße wird Kenntnis genommen.
2. Dem aktuellen Raumprogramm für das Bürger- und Veranstaltungszentrum wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der aus dem Raumprogramm entwickelten Variante 2 die weitere Planung vorzunehmen.
3. Basierend auf dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie wird das Hochbauamt ermächtigt, einen begrenzt offenen Architektenwettbewerb und die weitere Planung bis Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) durchzuführen, um die Voraussetzungen für die Anmeldung des Projektes zum Haushalt 2010/2011 zu erreichen.

Die Kosten für den Wettbewerb in Höhe von ca. 180.000 € und die Kosten für die Weiterplanung bis Leistungsphase 3 mit ca. 190.000 € werden aus dem laufenden Budget des Amtes für Liegenschaften und Wohnen gedeckt.

Begründung:

1 Ausgangslage

Der Neubau eines Bezirksrathauses im Stadtbezirk Sillenbuch und vor allem die Ansiedelung einer Stadtteilbücherei wird bereits seit vielen Jahren im Stadtbezirk Sillenbuch diskutiert. Im Dezember 2002 gab es dazu erstmals einen Vorstoß der CDU-Fraktion im Bezirksbeirat Sillenbuch durch einen Antrag für den Neubau eines Bezirksrathauses. In diesem Zusammenhang folgten weitere Anträge aus dem Kreis des Gemeinderats (Anträge der SPD-Gemeinderatsfraktion Nr. 188/2004 vom 27. Mai 2004 und Nr. 340/2007 vom 03. August 2007 für ein Familien- und Generationenzentrum in Sillenbuch und Antrag Nr. 273/2007 vom 21. Juni 2007 der CDU-Fraktion zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie für ein neues Bürger- und Veranstaltungszentrum Sillenbuch).

Im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprojekts „Zukunftsforum Sillenbuch Heumaden Riedenberg“ wurde bei der extern unterstützten Generierung von Stadtentwicklungsprojekten im September 2004 das Bürger- und Veranstaltungszentrum erstmals substantiell beschrieben und mit einem planerischen Grobkonzept unterlegt. In diesem Zusammenhang hat die Bezirksverwaltung Sillenbuch ein Nutzungskonzept erstellt, das vom Bezirksbeirat Sillenbuch am 22. November 2006 beschlossen wurde. Die Ausarbeitung eines Raumprogramms durch die Fachverwaltung und die Beauftragung der vorliegenden Machbarkeitsstudie waren weitere Verfahrensschritte.

Das Bürger- und Veranstaltungszentrum soll neben einem im Stadtbezirk Sillenbuch bislang nicht vorhandenen Bürgersaal eine möglichst vollständige Zusammenführung öffentlicher Dienstleistungen im Stadtbezirk ermöglichen. Dazu gehören über die Verwaltungseinheiten des bisherigen Bezirksrathauses (Bezirksamt, Leben im Alter, Bürgerbüro) hinaus eine Stadtteilbücherei, die Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch sowie einen Bürgerraum für Familien- und Gemeinwesenarbeit.

Als Standort für ein neues Bürger- und Veranstaltungszentrum Sillenbuch bietet sich die Fläche an der früheren Gleisschleife an der Kirchheimer Straße an. Der Bebauungsplan "Kirchheimer Straße Ost" setzt dort eine Gemeinbedarfsfläche fest. Diese vollständig im Eigentum der Landeshauptstadt befindliche Fläche ist zentral gelegen. Sie befindet sich annähernd in der geographischen Mitte der drei Stadtteile Sillenbuch, Riedenberg und Heumaden und ist unmittelbar durch eine SSB-Haltestelle (U7, U8, U15 sowie die Buslinien 65 und 66) erschlossen.

Derzeit sind die Verwaltungseinheiten des Bezirksamts Sillenbuch im angemieteten Gebäude Aixheimer Straße 28 in Sillenbuch untergebracht. Auch befindet sich dort der Standort der Freiwilligen Feuerwehr, Abteilung Sillenbuch.

Die Räumlichkeiten in der Aixheimer Straße sind vollständig ausgelastet, Erweiterungsmöglichkeiten im Objekt bestehen keine. Darüber hinaus fehlt für den Stadtbezirk eine Stadtteilbücherei, weil hierfür bisher keine räumlichen Unterbringungsmöglichkeiten vorhanden waren. Bedarf besteht ferner an

einem Bürgersaal (z.B. für Sitzungen des Bezirksbeirats, Veranstaltungen) sowie an einer Jugendeinrichtung (z.B. Jugendcafé).

Entsprechend den vorliegenden Anträgen des Gemeinderats wurde im Spätsommer 2007 eine Machbarkeitsstudie für ein neues Bürger- und Veranstaltungszentrum in Stuttgart-Sillenbuch von der Verwaltung aus Budgetmitteln beauftragt. Basierend auf einer Architektenausschreibung ging der Auftrag an die Projektgemeinschaft Unold Diplomingenieure und Architekten + Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker.

Eine erste Variante der Machbarkeitsstudie (Variante 1) wurde von der Projektgemeinschaft im Oktober 2007 vorgelegt. Nachdem diese Variante von nicht darstellbaren Gesamtherstellungskosten in Höhe von ca. 13,7 Mio. € für eine Realisierung des Bürger- und Veranstaltungszentrum ausgeht, wurde die Projektgemeinschaft beauftragt, eine überarbeitete Variante unter entsprechender Anpassung des Raumprogramms zu entwickeln, welche eine deutliche Reduzierung der Gesamtherstellungskosten zum Gegenstand haben muss.

Die überarbeitete Variante wurde im April 2008 vorgestellt (Variante 2) und geht insgesamt von Herstellungskosten von nunmehr 12,7 Mio. € aus. Im Zusammenhang mit Variante 2 wurde insbesondere noch geprüft, inwiefern angrenzende Grundstücksflächen, welche nicht für das Bürger- und Veranstaltungszentrum benötigt werden, als Wohnbauflächen aktiviert und mit entsprechendem Baurecht für Wohnungsbau (derzeit festgesetzt als öffentliche Grünfläche) versehen werden können, um – neben der Aufgabe des Anmietverhältnisses Aixheimer Straße 28 – über eine Veräußerung zumindest eine teilweise Refinanzierung des Projektes zu ermöglichen.

2 Machbarkeitsstudie (Variante 1)

2.1 Konzeption

Der Kirchheimer Straße zugeordnet liegt der Bürgerplatz mit Haupteingangsbereich. Die Erschließungshalle dient als zentrales Eingangs- und Erschließungselement, an das im Erdgeschoss die Stadtteilbücherei, das Bürgerbüro und der Bürgerraum angegliedert sind. Sie erlaubt eine einfache und übersichtliche Verbindung mit den Obergeschossen. Eine großzügige Treppe und Blickbeziehungen über die Lufträume erleichtern die Orientierung.

Das Gebäude gliedert sich funktional in drei Zonen:

- Dem Sockelgeschoss mit Feuerwehr und Tiefgaragenstellplätze.
- Dem Erdgeschoss mit zentraler Erschließungshalle, Stadtbücherei, Bürgerbüro und Bürgerraum.
- Den Obergeschossen mit Bürgersaal, Job-Center im 1. Obergeschoss.

Im 2.Obergeschoss befinden sich der Bürgerservicebereich mit Trauraum und

Räumen des Bezirksvorstehers.
Den Räumen der Feuerwehr im Sockelgeschoss wurde ein Feuerwehrübungshof zugeordnet.

Das Trafogebäude bleibt in seiner Lage erhalten. Es wird in die Gebäudestruktur integriert. Im Erdgeschoss wird ein über 4 m breiter Bereich für die Zugänglichkeit der Trafos freigehalten. Das Dach des Trafogebäudes wird als Freibereich/ Terrasse für den Bürgersaal umgestaltet. Die zugeordnete Fluchttreppe lässt den Baukörper des Trafogebäudes vom Platz aus optisch verschwinden.

2.2 Nutzungen und Kosten

Im Gebäude befinden sich folgende Nutzungseinheiten:

Bürgerservice mit	1.301 m ² Nutzfläche
Job-Center mit	362 m ² Nutzfläche
Stadtbücherei mit	502 m ² Nutzfläche
Jugendamt mit	129 m ² Nutzfläche
Feuerwehr mit	506 m ² Nutzfläche
Tiefgarage mit	71 PKW-Stellplätze
ebenerdige Stellplätze optional	15-20 PKW-Stellplätze
Bruttogeschossfläche / Gebäude	rd. 4.350 m ²
Bruttogeschossfläche / TG	rd. 3.030 m ²
Baukosten brutto	ca. 12.157.000,- €
	(ohne Baupreisprognose)

3 Weiterentwicklung der Variante 1

Die vorliegende Machbarkeitsstudie in der Variante 1 hat einen Gesamtkostenrahmen von ca. 12,2 Mio. € (ohne Baupreisprognose). Nachdem ein Kostenrahmen in dieser Höhe aus finanziellen Gründen nicht darstellbar ist, wurde die Projektgemeinschaft beauftragt, eine überarbeitete Variante unter entsprechender Anpassung des Raumprogramms zu entwickeln, welche eine Reduzierung der Gesamtherstellungskosten zum Gegenstand haben muss:

- Die Zweigstelle Sillenbuch des JobCenters soll aus organisatorischen Gründen mittelfristig mit den kleinen Außenstellen in Degerloch und Plieningen/Birkach zusammengelegt werden. Aus Zentralitätsgründen und Gründen der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr bietet sich hierzu eine Mietlösung im Umfeld des Albplatzes in Degerloch an. Insoweit erübrigt sich das Raumprogramm für das JobCenter bei den weiteren Planungen.
- Ein eigenständiger großer Trauraum kann durch die Mitnutzung des teilbaren, multifunktionalen Bürgersaals entfallen.

- Das Bauvolumen der Tiefgarage kann durch Verkleinerung von drei auf zwei Tiefgaragengeschosse reduziert werden.
- Der ebenerdige städtische Parkplatz des Ostfilderfriedhofs kann zu Gunsten einer Wohnbebauung aufgegeben werden.
- Es soll ein zentrales Parkplatzangebotes für alle Nutzer - einschließlich der Friedhofsbesucher - in einer zweigeschossigen, teilweise offenen Tiefgarage geschaffen werden.

4 Machbarkeitsstudie Variante 2

4.1 Konzept

Die vorstehenden Vorgaben wurden in die Machbarkeitsstudie Variante 2 eingearbeitet (siehe Raumprogramm, Anlage 1):

Das veränderte Konzept der Parkierung, Sockelgeschosse fast ausschließlich für die Tiefgarage zu nutzen, bedingt eine neue Lage der Feuerwehr.

Die im westlichen Gebäudeflügel untergebrachte Feuerwehrrhalle kann auf Erdgeschosebene direkt von der Kirchheimer Straße aus angefahren werden.

Die der Fahrzeughalle vorgelagerte Freifläche dient sowohl als öffentlicher Platz wie auch im Bedarfsfall als Stellfläche der Feuerwehr.

Die Foyer-/Erschließungshalle dient als zentrales Eingangs- und Erschließungselement, an das im Erdgeschoss das Bürgerbüro und die Bürgerräume angegliedert sind. Sie erlaubt eine einfache und übersichtliche Verbindung mit den Obergeschossen. Eine großzügige Treppe und Blickbeziehungen über die Lufträume erleichtern die Orientierung. Die Räume der Feuerwehr sind ebenerdig im linken Gebäudetrakt angeordnet.

Obergeschosse:

Im 1.OG befinden sich der Bürgersaal und die Stadtbücherei.

Im 2.OG der Bürgerservicebereich und die Räume des Bezirksvorstehers. Der Bürgersaal ist variabel aufzuteilen und kann auch als Trauraum genutzt werden.

Das Trafogebäude bleibt in seiner Lage erhalten. Es wird in die Gebäudestruktur integriert. Im Erdgeschoss wird ein über 4 m breiter Bereich für die Zugänglichkeit der Trafos freigehalten. Das Dach des Trafogebäudes wird als Freibereich/ Terrasse für den Bürgersaal umgestaltet. Die zugeordnete Fluchttreppe lässt den Baukörper des Trafogebäudes vom Platz aus optisch verschwinden.

Parkierung:

Die PKW-Stellplätze der Tiefgarage können multifunktional für Besucher des Bürger-

und Veranstaltungszentrums, die Feuerwehr und die Besucher des Ostfilderfriedhofs genutzt werden.

4.2 Nutzungen und Kosten

Im Gebäude befinden sich folgende Nutzungseinheiten:

Bürgerservice mit	1.301 m ² Nutzfläche
Stadtbücherei mit	502 m ² Nutzfläche
Jugendamt mit	130 m ² Nutzfläche
Feuerwehr mit	517 m ² Nutzfläche
Tiefgarage mit	103 PKW-Stellplätze
ebenerdige Stellplätze	
auf dem Grundstück	16 PKW-Stellplätze
optional im öffentlichen Raum	24 PKW-Stellplätze
Bruttogeschossfläche / Gebäude	rd. 3.840 m ²
Bruttogeschossfläche / TG	rd. 3.269 m ²
Baukosten brutto	ca. 11.256.000,- € (ohne Baupreisprognose)

Die Grundstücksfläche der geplanten Wohnbaufläche beträgt rd. 3.450 m². Gemäß Bodenrichtwertkarte wäre bei einem angenommenen Bodenwert von ca. 750 € bis 800 € / m² (für Reihenhaus- bzw. Doppelhausbebauung) ein Erlös von rd. 2,5 Mio. € bis 2,7 Mio. € für das Wohnbaugrundstück erzielbar. Der genaue Grundstückswert ist noch im weiteren Verfahren durch eine entsprechende Verkehrswertermittlung zu verifizieren.

5 Finanzielle Auswirkungen/Kostenentwicklung

Machbarkeitsstudie Variante 1 (Kostenstand 1/2007)	brutto ca.	12.156.995 €
zuzüglich Kostenprognose bis Fertigstellung 2011		<u>1.580.409 €</u>
Gesamtkosten		13.737.404 €
Machbarkeitsstudie Variante 2 (Kostenstand 1/2007)	brutto ca.	11.256.253 €
zuzüglich Kostenprognose bis Fertigstellung 2011		<u>1.463.280 €</u>
Gesamtkosten		12.719.533 €

Weiterplanung auf der Grundlage

der Variante 2 mit	12.719.533 €
abzüglich Verkaufswert Grundstück ehem. städt. Parkplatz brutto ca.	<u>- 2.700.000 €</u>
Finanzierungsaufwand	10.019.533 €

Hinzu kommt eine Einsparung von jährlichen Anmietkosten in Höhe von 115.000 €.

In der Machbarkeitsstudie sind Risiken des Baugrundes und evtl. Kontaminationen nicht enthalten.

6 Weitere Vorgehensweise

Aufgrund der wirtschaftlichen und planerischen Vorteile empfiehlt die Verwaltung, die Planungen hinsichtlich der 2. Variante so weiterzuführen, dass die Voraussetzungen zur Anmeldung für den nächsten Doppelhaushalt 2010/2011 erreicht werden. Hierzu wird – wie beim Neubauvorhaben am Österreichischen Platz – ein begrenzt offener Wettbewerb nach vorgeschaltetem EU-weiten Bewerbungsverfahren durchgeführt. Es sollen 4 Architekturbüros eingeladen werden, weitere 8 Architekturbüros werden zugelost. Auf der Grundlage der Planung des 1. Preisträgers wird dann die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erarbeitet. Die Ausschreibung des Wettbewerbs wird mit den gemeinderätlichen Gremien abgestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

siehe Ziffer 5

Beteiligte Stellen

Die Referate AK, StU und T haben die Vorlage mitgezeichnet. □ Der Bezirksbeirat Sillenbuch wird sich in seiner Sitzung am 16. Juli 2008 mit der Vorlage befassen.

Vorliegende Anträge/Anfragen

188/2004, 273/2007, 340/2007, 131/2008

Erledigte Anträge/Anfragen

188/2004, 273/2007, 340/2007, 131/2008

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm
2. Lageplan
3. Planungsunterlagen 1. Variante (Ansicht, Lageplan M 1:500, Grundrisse)
4. Planungsunterlagen 2. Variante (Ansicht, Lageplan M 1:500, Grundrisse)

