

Stuttgart, 16.11.2009

Areal an der Eichstraße (derzeitige Rathausgarage) in Stuttgart-Mitte
1. Ergebnis des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs
2. Fortschreibung des Raumprogramms

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Einbringung	nicht öffentlich	23.11.2009
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	23.11.2009
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	27.11.2009
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.12.2009
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2009

Beschlußantrag:

1. Dem Ergebnis des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs wird zugestimmt.
2. Der in der Begründung beschriebenen Fortschreibung des Raumprogramms und den daraus abgeleiteten aktualisierten Kostenermittlungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird zugestimmt.

Begründung:

1. Bericht städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb

Basierend auf den mit GRDrs 353/2009 beschlossenen Auslobungsunterlagen wurde der Wettbewerb mit acht gesetzten und 16 ausgewählten Teilnehmern ausgelobt. Insgesamt wurden 17 Planungsvorschläge nebst Modell abgegeben. Gegenstand der Auslobungsunterlagen war unter anderem eine Anpassung des in der Machbarkeitsstudie (siehe Grundsatzbeschluss GRDrs 128/2009) enthaltenen Raumprogramms, da insbesondere durch den Wegfall des 3. UG, die Höhenbegrenzung und den zu integrierenden Serverpark Planänderungen erforderlich wurden. Bei der Auslobung des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbes wurden darauf hin die Vorgaben

- gemacht, den städtischen Serverpark im
1. OG unterzubringen und hierfür besondere Vorkehrungen baulicher Art – wie beispielsweise eine lichte Raumhöhe von 3,70 m – festgelegt.

Bei der Preisgerichtsitzung am 7. Oktober 2009 wurde der Vorschlag des Büros h4a Gessert + Randecker Architekten BDA, Stuttgart ausgewählt (siehe Anlage 1).

Die prämierte Planung erfüllt die in der Wettbewerbsauslobung vorgegebenen Anforderungen.

2. Erneute Fortschreibung des Raumprogramms

In der Preisgerichtsitzung wurde mitgeteilt, dass für die Unterbringung des städtischen Serverparks nach Angaben von Referat AK eine andere Lösung gefunden wurde (es gibt Angebote von mehreren Rechenzentren) und somit eine Unterbringung im Neubau auf dem Grundstück Eichstraße nicht mehr erforderlich ist. Die Beurteilung der Arbeiten erfolgte jedoch gemäß der Auslobung.

Die benötigten 750 m² Nutzfläche (250 m² eigentlicher Serverpark, 470 m² Technikflächen und 30 m² Bürolager) können daher einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden und auch die Raumhöhe für das 1. OG kann und soll um ca. 0,8 m abgesenkt werden. Diese Änderungen machen eine Umplanung des prämierten Planungsvorschlages unter Fortschreibung des Raumprogramms erforderlich, bieten aber andererseits die Möglichkeit, die Flächen wie ursprünglich vorgesehen extern zu vermieten. Es ist nicht vorgesehen, unter den veränderten Voraussetzungen Wohnungen und/oder eine Kindertagesstätte unterzubringen.

3. Fortführung der Planung

Es ist vorgesehen, den Preisträger h4a Gesser + Randecker Architekten BDA mit Vögele Architekten, Stuttgart mit der weiteren Planung bis Leistungsphase 5 bzw. § 42 HOAI für die öffentlichen Verkehrsflächen zu beauftragen. Die Finanzmittel für die Weiterplanung in Höhe von rd. 950.000 € wurden bereits im Rahmen des Grundsatzbeschlusses bereitgestellt. Im Hinblick auf die zeitlich knappe Terminplanung soll dies noch im November 2009 erfolgen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Umplanung zu keinen Mehrkosten führt und die in der GRDRs 353/2009 genannten Gesamtbaukosten von 24,5 Mio. € weiterhin gelten und haushaltsneutral aus den Verkaufserlösen für die Dortheenstraße 2 und Holzstraße 15/17 sowie Erlösen aus der Veräußerung von Flächen und der Einräumung von Unterbaurechten, u. a. für das Projekt Da Vinci sowie Sanierungsfördermitteln, finanziert werden.

Durch eine nunmehr wieder möglich werdende Fremdvermietung des 1. OG, wobei von einer Miete von 13,5 €/m² ausgegangen wird, erhöht sich die prognostizierte Rendite des Objektes bei ansonsten gleich bleibenden Parametern auf rd. 5,9 %.

4. Städtebauliche Neuordnung

Des Weiteren wurden für den Bereich Rathausgarage vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB als Vorbereitung des Sanierungsgebietes Stuttgart 27 - Innenstadt - durchgeführt. Die am 11. November 2008 (GRDRs 682/2008) im UTA vorgestellten Ergebnisse bestätigen, dass im Bereich der Rathausgarage städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die die Einbeziehung dieses Areals in ein Sanierungsverfahren rechtfertigen.

Im Neuordnungskonzept und in den Sanierungszielen wurden folgende Vorschläge formuliert:

Städtebauliche Neuordnung der Rathausgarage und ihres Umfelds

- durch Abriss der Rathausgarage und anschließendem Neubau. Dabei ist die Sicherung der Parkierungsfunktion und Ergänzung durch weiterführende Nutzungen (Verwaltung, Dienstleistung, Gastronomie) erklärtes Ziel
- durch Neugestaltung und Belebung des öffentlichen Raums - z. B. durch Öffnung der Erdgeschosszone zur Eichstraße hin mit publikumswirksamen Nutzungen; Stärkung der Eichstraße als wichtige Achse zwischen Marktplatz, Pierre-Pflimlin-Platz und Torstraße
- durch Neugestaltung des öffentlichen Raums in der Nadlerstraße als wichtige Querverbindung zur Königstraße. Dabei wird die Reduzierung der bisherigen Umfahrung des Blocks bis auf den Andienungsverkehr zum Rathaus angestrebt. Weiteres Ziel ist die Bündelung der Parkhauszufahrt im Bereich der rückwärtigen Eichstraße.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden hierfür auch entsprechende Mittel vorgesehen.

Entsprechend GRDRs 307/2009 wurde ein Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zum Programmjahr 2010 gestellt.

5. Zeitplan

Der Baubeschluss soll noch im 1. Quartal 2010 herbeigeführt werden, um die im Grundsatzbeschluss erläuterte Terminplanung einhalten zu können.

Das Planungsrecht ist zu ändern. Die Änderungsverfahren werden voraussichtlich im IV. Quartal 2010 abgeschlossen sein. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist noch für Dezember 2009 vorgesehen.

Eine Verschiebung des Projekts – wie von der FDP-Gemeinderatsfraktion (HH-Antrag Nr. 511/2009) und der Fraktion der Freien Wähler (HH-Antrag Nr. 555/2009) beantragt – hätte nachstehende Auswirkungen zur Folge:

Finanzierung:

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann die Maßnahme haushaltsneutral umgesetzt werden. Bei einer Verschiebung des Projekts auf einen späteren Zeitpunkt ist eine Sicherstellung der Finanzierung ungewiss.

Sanierungsbedarf der Rathausgarage:

Wie im Grundsatzbeschluss erwähnt, ist die jetzige Rathausgarage sanierungsbedürftig. So wurden notwendige Betonsanierungsarbeiten in den letzten Jahren – im Hinblick auf eine Neubaulösung – konsequent zurückgestellt. Bei einem weiteren Fortbestand der Garage könnten die Maßnahmen, welche sich einschließlich weiterer notwendiger Instandsetzungsarbeiten auf mindestens 5 Mio. € belaufen, nicht weiterhin auf unbestimmte Zeit verschoben werden. Kurzfristig wären ca. 3 Mio. € des o. g. Betrags zu investieren.

Ersatzstandort für das Amt für Liegenschaften und Wohnen:

Im Vorfeld der Realisierung des DaVinci-Projekts wurden die Gebäude Holzstraße 15/17 und Dorotheenstraße 2, in welchen unter anderem das Amt für Liegenschaften und Wohnen untergebracht ist, bereits veräußert. Sollte der Neubau als neuer Standort für das Amt für Liegenschaften und Wohnen zum Jahresende 2011 nicht verfügbar sein, müssten entsprechende Ersatzflächen angemietet werden.

Ausgehend von einem Flächenbedarf von 3.128 m² Nutzfläche müssten Büroflächen in einem Umfang von rd. 4.500 m² incl. Nebenflächen angemietet werden. Bei einem durchschnittlichen Mietzins von 12,50 €/m² Büroflächen (incl. Nebenflächen) in der Innenstadt würden jährliche Mietausgaben von 675.000 €/Jahr entstehen.

Auch bei einem Verschieben des Neubaus um lediglich ein Jahr – wie von den Freien Wählern beantragt – müsste für das Amt für Liegenschaften und Wohnen interimweise ein Ersatzstandort gefunden werden. Eine Anmietung über solch einen kurzen Zeitraum wäre entweder äußerst unwirtschaftlich (die o. g. Konditionen würden sich erheblich verschlechtern) oder auf dem Immobilienmarkt nicht realisierbar. Hinzu kämen doppelte Aufwendungen für Umzüge und dergleichen, von den damit verbundenen Belastungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ganz abgesehen.

Eine Anmietung müsste somit über einen Zeitraum von voraussichtlich mindestens 5 Jahren erfolgen, was jedoch die weitere Entwicklung des Areals an der Eichstraße insgesamt erschweren würde, zumal der Neubau sich aus wirtschaftlicher Sicht rechnet.

Die Verwaltung schlägt daher vor, von der Anmietung einer Interimslösung abzusehen und die Baumaßnahme, welche haushaltsneutral finanziert ist, in 2010 auf Baustelle zu bringen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

511/2009 FDP-Gemeinderatsfraktion
555/2009 Freie Wähler

Michael Föll

Matthias Hahn

Erster Bürgermeister

Bürgermeister

Anlagen:

1 Lageplan
2 Auszug aus dem Vorprüfbericht

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Anlagen