

Stuttgart, 12.07.2013

Grundsatzbeschluss zur Villa Berg und zum Park der Villa Berg im Stadtbezirk Stuttgart-Ost

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	16.07.2013
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	22.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	23.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2013

Beschlußantrag:

1. Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt, die Villa Berg zu erwerben, in eigener Regie zu sanieren und einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.
2. Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt, die ehemaligen Fernsehstudios des SWR zu erwerben und mittelfristig rückzubauen. Die hierdurch wieder frei werdende Parkfläche wird den Stuttgarter Bürgern zurückgegeben.
3. Das benachbarte Sanierungsgebiet Stuttgart 29 soll erweitert und im ersten Schritt Sanierungsmittel für die Sanierung der Villa Berg und anschließend auch für den Rückbau der Fernsehstudios beantragt werden.
4. Die Tiefgarage im Park der Villa Berg wird von der Stadt übernommen und für die zukünftige Nutzung der Villa Berg sowie als Quartiersgarage genutzt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Gespräche und Verhandlungen zu führen.

Begründung:

Die Villa Berg wurde mit ihrem Park um 1850 errichtet und nach Zerstörung im 2. Weltkrieg ab 1949 wieder aufgebaut. 1950/51 erfolgte unter Eiermann der Innenausbau des Sendesaals für den SDR (heute SWR). Die Villa Berg ist eine Landhausvilla, die von Christian Friedrich von Leins im Stil der italienischen Hochrenaissance erbaut wurde. Die Villa diente dem württembergischen Kronprinzen- und späteren Königspaar Karl und Olga als Sommerresidenz. Die Villa Berg und der Park haben für Stuttgart eine sehr große historische Bedeutung. Daher ist die Villa und der Park auch in Sachgesamtheit Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG. Darüber hinaus ist das Funkstudio ein eigenständiges Kulturdenkmal nach § 2 DSchG.

Mit der Übernahme und dem Rückbau der ehemaligen Fernsehstudios hat die Landeshauptstadt Stuttgart die einmalige Gelegenheit, die erheblichen baulichen Eingriffe des SDR aus den 50er- und 60er-Jahren in den Park der Villa Berg zu revidieren und die wieder frei werdenden Parkflächen den Stuttgarter Bürgern zurückzugeben. Ein konkretes Konzept für die zukünftige Gestaltung des Parks soll in einer offenen Diskussion unter Einbindung und Beteiligung der Bürger erarbeitet werden.

Die Villa Berg weist Instandhaltungsrückstände und Schäden auf. Eine umfassende Sanierung ist daher unumgänglich. Eine erste überschlägige Schätzung der zu erwartenden Sanierungskosten anhand von Vergleichsgebäuden ergab einen Betrag von ca. 10 Mio. Euro zuzüglich Grunderwerb und Ausstattung. Wirklich belastbare Zahlen können jedoch erst nach einer Untersuchung der Gebäudesubstanz und der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts benannt werden. Eine konkrete Nutzung für die Villa Berg steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Auch diese soll in einer offenen Diskussion unter Einbindung und Beteiligung der Bürger erfolgen.

Für die Fernsehstudios belaufen sich die Kosten für den reinen Gebäuderückbau auf 3,2 Mio. € brutto. Zusammen mit dem Wegerückbau, der Verfüllung, der Modellierung und der Neubepflanzung addiert sich der Betrag auf insgesamt rund 4,6 Mio. € brutto.

Die Villa Berg mitsamt dem umgebenden Park war in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Stöckach enthalten, wurde aber bei der Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln zunächst nicht berücksichtigt. Der Gemeinderat hat am 25. Juli 2012 mit der GRDRs 362/2012 dieser Abgrenzung zugestimmt. Im Rahmen der Sanierung besteht die Möglichkeit, beim Land eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen und das Gebiet entsprechend zu erweitern. Der erste Aufstockungsantrag soll im Herbst dieses Jahres für das Programmjahr 2014 gestellt werden.

Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien des Landes (StBauFR) sind Modernisierungen von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen, grundsätzlich mit bis zu 85 % förderfähig, unabhängig von der Nutzung.

Für die Villa ist vor diesem Hintergrund von einem Förderrahmen von 8,5 Mio. € auszugehen. Das führt zu einem Zuschussbetrag von Bund und Land von 5,1 Mio. € (entspricht 60 %). Mit Rücksicht auf die übrigen laufenden und zur Neubeantragung vorgesehenen Gebiete muss mit dem Land als Fördergeber eine Aufteilung der Aufstockung über mehrere Jahre analog dem Vorgehen beim Stadtmuseum vereinbart werden. Denkbar wären hier 4 Jahresraten mit 2,0 bis 2,5 Mio. €, entsprechend einem 60 %igen Bundes- und Landesanteil von 1,2 bis 1,5 Mio. €.

Für den Rückbau der Fernsehstudios ist angesichts der gesamtstädtischen Förderkulisse eine Bezuschussung erst nach Abwicklung der Förderung für die Villa möglich. Der Anteil der Förderung aus Sanierungsmitteln ist dann mit dem Land zu klären. Grundsätzlich ist für Abbruchmaßnahmen und Gestaltung von Grünanlagen ein Fördersatz bis zu 100 % möglich. Bei 60 % Anteil des Bundes und des Landes bedeutet dies einen Zuschuss von ca. 2.8 Mio. €.

Ergänzend zur Städtebauförderung besteht für die Villa die Möglichkeit, beim Lande-samt für Denkmalpflege einen Zuschussantrag für denkmalbedingte Mehraufwendungen zu stellen. Förderfähig sind in der Regel Restaurierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Substanz des Kulturdenkmals, in diesem Fall beispielsweise Arbeiten an den Natursteinfassaden, der hölzernen Ausstattung oder der Konzertorgel.

Überlegungen zum Betriebshof des Garten-, Friedhof- und Forstamts.

Der Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamts am südöstlichen Parkrand (Sickstraße) entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Eine Verlagerung des Betriebshofes mit derzeit 35 Beschäftigten des Grünpflegebetriebes und 15 Beschäftigten des Baumpflegebetriebes in einen gemeinsamen zentralen oder alternativ aufgeteilten Standort in den Inneren Stadtbezirken ist notwendig und wird derzeit geprüft. Eine Gesamtfläche von mindestens 2 000 m² Gebäude- und Verkehrsfläche ist erforderlich. Eine interimswise Unterbringung in bestehenden Standorten ist nicht möglich. Siehe auch GRDRs. 76/2013 Standortkonzeption Garten-, Friedhofs- und Forstamt, in dem die Grundlagen für eine Entwicklung des Standorts an der Maybachstraße dargestellt sind. Nach einer Verlagerung könnte durch eine Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die gesamte Fläche des Betriebshofs beträgt ca. 4.700 m². Bei einer angenommenen GFZ von 1,4 könnten ca. 60 – 70 Wohneinheiten entstehen. Der Bereich des Betriebshofs zählt allerdings zur Sachgesamtheit Villa Berg und Park, die ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG darstellt. Abschließend kann die Erheblichkeit dieses Eingriffs erst nach Vorlage einer Planung, die den Umgang mit der Villa in ihrem Gesamtbestand sowie die zukünftige Konzeption für den Park darlegt, beurteilt werden. Hierauf hat das Regierungspräsidium hingewiesen.

Die Tiefgarage mit 380 Stellplätzen im Park der Villa Berg kann erhalten bleiben. In ihr können die erforderlichen Stellplätze der zukünftigen Nutzung der Villa Berg nachgewiesen werden. Zudem besteht die Möglichkeit, übrige Stellplätze den Bewohnern der umliegenden Quartiere zur Verfügung zu stellen. In der Tiefgarage

verfügt der SWR über einen Mietvertrag mit Grunddienstbarkeit für 100 Stellplätze. Ob die Grunddienstbarkeit auch nach Ablauf des Erbbaurechtes Bestand hat, wird noch abschließend von Referat WFB geprüft.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten für die Übernahme der Villa Berg, der Fernsehstudios sowie die Sanierung der Villa und der Tiefgarage und den Rückbau der Fernsehstudios können derzeit nur abgeschätzt werden.

Für eine umfangreiche Grundsanierung der Villa Berg wurde eine erste überschlägige Kostenschätzung anhand von Vergleichsgebäuden durchgeführt. Hierbei wurden Baukosten von ca. 10 Mio. Euro zuzüglich Grunderwerb und Ausstattung ermittelt. Belastbare Zahlen können erst nach einer Untersuchung der Gebäudesubstanz und der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts benannt werden.

Der Rückbau der Fernsehstudios und die Neugestaltung des Parks an dieser Stelle hat einen Finanzbedarf von ca. 4,6 Mio. €.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

Nr. 102/2013 Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion vom 26.02.2013
Nr. 223/2013 Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 17.05.2013

Erledigte Anträge/Anfragen

Nr. 45/2010 Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 12.02.2010
Nr. 44/2010 SÖS und LINKE vom 11.02.2010
Nr. 279/2009 Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 17.07.2009
Nr. 275/2009 SPD-Fraktion vom 14.07.2009
Beschluss Bezirksbeirat Ost vom 24.06.2009

Fritz Kuhn
Oberbürgermeister

Anlagen

Übersichtsplan