

Stuttgart, 11.07.2017

Rückbau der ehemaligen SWR-Fernsehstudios im Park Berg in S-Ost

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2018/2019

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	21.07.2017

Bericht

Ausgangslage

Die Fernsehstudios wurden vom damaligen SDR Mitte der 60er-Jahre angrenzend an die Villa Berg und den Gutbrod-Bau errichtet. Zusammen mit der Villa Berg und dem Erbbaurecht über die Tiefgarage wurden die Fernsehstudios vom SWR zunächst an die Häußler-Gruppe und in Folge an die PDI Property Development Investors GmbH (PDI) verkauft. Nach intensiven Verhandlungen ist es der Verwaltung in 2015 gelungen, Einvernehmen mit der PDI über den Erwerb der Villa Berg und der Fernsehstudios durch die Landeshauptstadt zu erzielen (siehe GRDrs 527/2015). Der Erwerb wurde Ende 2015 vollzogen. Im Gegenzug erhält die PDI ein Grundstück in der Sickstraße, wo sich derzeit ein Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamts befindet, um dort Wohnungsbau zu realisieren.

In Bezug auf die Fernsehstudios ist im Kaufvertrag vereinbart, dass die Gebäude zurückgebaut und die Flächen dem Areal des Parks Berg zugeführt werden. Der Abriss des Gebäudes muss dabei bis spätestens 9. Dezember 2020 vollzogen und mit der Renaturierung der Fläche begonnen sein. Die unterirdischen Anlagen der Fernsehstudios (Keller, Fundamente etc.) können insoweit verbleiben, sofern sie einer Neuanlage des Parks der Villa Berg nicht im Wege stehen. Sie sind jedoch so zu verschließen bzw. zu verfüllen, dass sie dauerhaft in keiner Weise nutzbar sind.

Derzeitige Nutzung

Momentan stehen die Fernsehstudios leer. Aufgrund der desolaten Bausubstanz insbesondere bei der Haustechnik (seit ca. 10 Jahren sind sämtliche Versorgungsleitungen getrennt) scheidet eine Zwischennutzung aus.

Einzige Ausnahme ist die Interimsnutzung für den Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamts auf dem Verkaufsgrundstück in der Sickstraße, welcher bis Jahresende aufgrund der vertraglichen Verpflichtungen geräumt werden muss und für den der endgültige Standort in der Deckerstraße nicht vor Ende 2019 zur Verfügung steht.

Dabei beschränkt sich die Interimsnutzung lediglich auf das unterste Geschoss im Techniktrakt, welches sich zur Unterbringung des Maschinenparks eignet. Die notwendigen Wirtschafts- und Sanitärräume müssen auf dem Vorplatz der Fernsehstudios in Containern bereitgestellt werden.

Rückbau und Wiederherstellung des Parks

Das Hochbauamt hat bereits mit den Planungen für den Rückbau der Fernsehstudios begonnen. Hierzu gehören auch die Vorarbeiten zur Einreichung eines erforderlichen Abbrissantrags.

Im Lauf der weiteren Planungen müssen diverse Gutachten in Auftrag gegeben werden. Zur Gebäudesubstanz liegt zwar ein Schadstoff-Teilgutachten vor, welches im Zuge der Voruntersuchung zur Nutzung eines Gebäudeteils als Flüchtlingsunterkunft erstellt wurde. Dies muss aber auf die gesamte Bausubstanz erweitert werden. Ferner sind Gutachten von Tragwerksplanern bzw. Statikern sowie von Geologen notwendig.

Bei den weiteren Planungen ist ferner zu berücksichtigen, dass der Abbruch durch die nur von der Nordostseite her für schweres Abbruchgerät mögliche Angriffsfläche und durch die vorzusehenden Schall- und Vibrationsschutzmaßnahmen für den im Westen angrenzenden denkmalgeschützten Gutbrod-Bau, der sich im Eigentum des SWR befindet, wesentlich erschwert ist.

Der Umfang der Geländeauffüllungen nach einem Abbruch bzw. ggf. Teilabbruch ist auch in Abhängigkeit zu der vorgesehenen Renaturierung des Parks zu sehen und muss im Detail noch geplant werden.

Zeitplan

Der Zeitplan sieht vor, dass die Planungen für das Abrissvorhaben und die Renaturierung fortgeführt und im Jahr 2019 abgeschlossen werden. Anfang 2020 soll dann der Abriss beginnen und bis Jahresende die anschließende Renaturierung erfolgen.

Kosten

Ausgehend von einer Kubatur von insgesamt ca. 118.000 m³ ergibt sich hinsichtlich Abbruch und Entsorgung ein grob geschätzter Kostenumfang in Höhe von brutto ca. 5,51 Mio. €. Darin sind allerdings noch keine Risiken in Bezug auf Schadstoffe und einer eventuell erforderlichen Hangsicherung bzw. Verfüllung enthalten.

Die Renaturierung des Parks wird durch das Garten- Friedhofs- und Forstamt auf brutto ca. 3,09 Mio. € geschätzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass erst nach Vorliegen des Parkpflegewerks Ende 2017 belastbare Zahlen vorliegen werden.

Insgesamt ergibt sich ein Mittelbedarf von geschätzt brutto ca. 8,6 Mio. €. In einer ersten Einschätzung im Rahmen der Vertragsverhandlungen in 2015 wurden die Gesamtkosten überschlägig noch auf 4,6 Mio. € beziffert.

Für die Weiterführung der Planung wird ein Betrag von 1,45 Mio. € (in der Grobkostenschätzung von 8,6 Mio. € enthalten) benötigt und zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2018/2019 angemeldet. Die nach Abschluss aller Planungen für die Umsetzung der Maßnahmen konkret feststehenden Kosten werden dann im Doppelhaushalt 2020/2021 zur Bereitstellung angemeldet.

Stand Fördermittel

Der Rückbau der ehemaligen Fernsehstudios ist gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien grundsätzlich zu 100 % förderfähig. Bislang ist das Vorhaben nicht in den Programmen der städtebaulichen Erneuerung enthalten.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wird zeitnah eine Förderanfrage an das Regierungspräsidium stellen, um bis zu den Haushaltplanberatungen möglichst verbindliche Aussagen zu erhalten.

In dem Kontext wird auch eine Umwidmung von Fördermitteln für die Ertüchtigung der Villa Berg geprüft, sofern diese in das Programm "nationale Projekte des Städtebaus" aufgenommen wird und dafür eine gesonderte Förderung erhält. Die dann freiwerdenden Fördermittel könnten für den Rückbau der Fernsehstudios verwendet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR
	725	725				
Finanzbedarf	725	725				

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)				Möglicher Baubeginn im Jahr:			2023 ff. TEUR
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			
	Summe TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	
Einzahlungen							
Auszahlungen							
Finanzbedarf							

Stellenbedarf (Mehrungen und Minderungen):

Beschreibung, Zweck, Aufgabenbereich	Anzahl Stellen zum Stellenplan		
	2018	2019	später

Folgekosten (aus oben dargestellten Maßnahmen und evtl. Stellenschaffungen):

Kostengruppe	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten						
Abschreibungen						
Kalkulatorische Verzinsung						
Summe Folgekosten						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgelastenberechnung!)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AKR hat Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen
Lageplan

Anlagen>