

Stuttgart, 10.06.2015

**Wagenhallen (Innerer Nordbahnhof 1 - 3) in Stuttgart-Nord  
Konzeptstudie und Fortführung der Planung  
- Grundsatzbeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	19.06.2015
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	06.07.2015
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	10.07.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.07.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	15.07.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2015

**Beschlußantrag:**

1. Vom Stand der Planung für eine dauerhafte Nutzung der Wagenhallen als künstlerische Produktionsstätte (Ateliers und Werkstätten) und Veranstaltungsstätte mit einer Platzkapazität von ca. 2.100 Personen entsprechend der Konzeptstudie vom Juni 2015 wird Kenntnis genommen.
- 2.1 Der dauerhaften Nutzung der Wagenhallen als künstlerische Produktionsstätte (Ateliers und Werkstätten) und Veranstaltungsstätte mit einer Platzkapazität von ca. 2.100 Personen wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt auf dieser Grundlage mit einem Gesamtvolumen von bis zu 30 Mio. € weiterzuentwickeln und die Planungen fortzuführen. Von der Absicht der Verwaltung, die benötigten Finanzmittel zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2016/2017 vorzuschlagen, wird Kenntnis genommen.
- 2.2 Von der Notwendigkeit einer städtebaulichen Lösung zur Lärmabschirmung, welche in ihrer Art und Umfang im weiteren Beteiligungs- und Planungsprozess grundlegend untersucht wird, wird zustimmend Kenntnis genommen.
3. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsleistungen zu beauftragen. Die notwendigen Planungsmittel bis einschließlich Leistungsphase 4 HOAI in Höhe von 1,5 Mio. € werden aus den im laufenden Doppelhaushalt veranschlagten Projektmitteln gedeckt.

**Begründung:**

## **Ausgangslage**

### Planungen 2013

Im Juli 2013 hat die Verwaltung eine Mitteilungsvorlage zum Zukunftskonzept für die Ertüchtigung der Wagenhallen als dauerhafte künstlerische Produktions- und Veranstaltungsstätte vorgelegt (GRDRs 633/2013).

Gegenstand der Planung war sowohl eine Erweiterung des Veranstaltungsbereichs als auch die Schaffung zusätzlicher Atelier- und Werkstattflächen. Dies kann insbesondere durch die Umwidmung der heutigen Lagerflächen erreicht werden. Baulicherseits waren hierzu zum damaligen Kenntnisstand insbesondere brandschutztechnische Maßnahmen (räumliche Trennung der beiden Bereiche über eine Brandschutzwand, Sprinkleranlage) und eine statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion mit einem geschätzten Volumen von rd. 5,5 Mio. € vorgesehen. Hinzu kamen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gebäudetechnik (Haustechnik, Elektro, Sanitär), deren Volumen jedoch noch nicht abgeschätzt werden konnte.

Im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2014/2015 wurde die Maßnahme mit einem Gesamtbetrag von 5,5 Mio. € in den Haushalt aufgenommen. Die Ertüchtigung der Gebäudetechnik sollte dabei aus dem Bauunterhaltungsbudget des Amts für Liegenschaften und Wohnen finanziert werden.

### Konzeptstudie

Im April 2014 wurde das Büro Jeggle Architekten vom Hochbauamt mit der Erstellung einer Konzeptstudie beauftragt. Ziel dieser Grundsatzuntersuchung war es, die Machbarkeit einer dauerhaften Nutzung der Wagenhallen als künstlerische Produktionsstätte (Ateliers und Werkstätten) und Veranstaltungsstätte zu überprüfen und hierfür einen baurechtlich genehmigungsfähigen Weg aufzuzeigen. Die Endfassung der Studie wurde im Juni 2015 vorgelegt.

Bei der Erstellung der Konzeptstudie wurden verschiedene Fachplaner (Brandschutz, Lärm, Statik) mit vertiefenden Untersuchungen beauftragt. Im Ergebnis hat die Konzeptstudie gezeigt, dass neben den brandschutztechnischen Maßnahmen und der statischen Ertüchtigung weitere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, um einen genehmigungsfähigen Zustand zu erreichen. Hinzu kamen dabei insbesondere schallschutztechnische Maßnahmen für den Veranstaltungsbereich, welche in den ursprünglichen Annahmen nicht enthalten waren. Nach Vorlage der Ergebnisse der beteiligten Fachplaner beläuft sich die Grobkostenprognose nunmehr auf 21,075 Mio. €.

## **Interimsbetrieb**

Eine erste Einschätzung des beauftragten Brandschutzgutachters wurde im Juli 2014 vorgelegt. Dabei hat sich ergeben, dass brandschutztechnische Defizite vorhanden sind, die übergangsweise im Rahmen eines Interimskonzepts gelöst werden konnten, um den Betrieb aller Nutzungen für eine zeitlich befristete Interimsphase sicherzustellen.

Hierzu wurden verschiedene bauliche und organisatorische Sofortmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurde eine umfassende mobile Brandmeldeanlage installiert sowie die Situation der Rettungswege (Fluchttüren und Beschilderung) verbessert. Aus organisatorischer Sicht musste der Parallelbetrieb zwischen Atelier- und Veranstaltungsbereich untersagt werden, um potentielle Gefahrenquellen, aus denen sich eine Brandsituation ergeben kann, zu minimieren. Für die Nutzer der Wagenhallen ist dies unvermeidlich mit erheblichen Einschränkungen verbunden, allerdings war dies die einzige Möglichkeit, eine Schließung der Wagenhallen zu verhindern.

Hiermit ist jedoch kein dauerhaft genehmigungsfähiger Zustand erreicht. Die Freigabe des Brandschutzgutachters für den Interimsbetrieb ist – ebenso wie die Freigabe des Statikers (diesbezüglich wurden bereits in 2013 entsprechende Sofortmaßnahmen durchgeführt) – zunächst bis Ende 2015 befristet. Die Verwaltung wird unmittelbar nach dem Grundsatzbeschluss bei den Gutachtern eine Verlängerung der Freigabe bis zum Baubeginn anstreben.

## **Aktuelle Planung**

### Nutzungskonzept

Die Wagenhallen wurden Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und bis zu den durch das Bahnprojekt Stuttgart 21 ausgelösten Umwidmungen als Bahnanlage betrieben. Im Anschluss haben sich kulturelle Folgenutzungen etabliert. Generalmieter des gesamten Areals ist seit 2006 der Kulturbetrieb Wagenhallen GmbH & Co. KG als Betreibergesellschaft, welcher die Flächen an die jeweiligen Nutzer untervermietet. Die Veranstaltungsfläche wird dabei von der Kulturbetrieb Wagenhallen Mellmann und Gutbrod GbR betrieben. Ferner sind eine Vielzahl von Künstlern unter dem Dach des „Kunstverein Wagenhallen e.V.“ tätig. Im nördlichen Gebäudetrakt wird die Tanzschule „Tango Ocho“ betrieben.

Projektziel ist die Planung und Umsetzung eines dauerhaft baurechtlich genehmigten Gebäudes. Aktuelle Planungsgrundlage ist dabei die fortgeschriebene Konzeptstudie des Büros Jeggler Architekten. Die Konzeptstudie basiert auf dem bisherigen Nutzungskonzept mit einer Ausweitung des Veranstaltungsbereichs mit einer Kapazität von ca. 2.100 Personen sowie der Schaffung von zusätzlichen Atelier- und Werkstattflächen in einer Größenordnung von ca. 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, was gegenüber dem heutigen Bestand (derzeit werden rd. 5.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche als Atelier/Werkstätten genutzt) eine Verdopplung der Fläche auf insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bedeutet.

Dies kann insbesondere durch die Umwidmung der heutigen Lagerflächen in Atelier- und Werkstattflächen erreicht werden.

Die Wagenhallen gehören zum kulturellen Markenkern der Landeshauptstadt. Sie genießen nicht nur großes Ansehen innerhalb der Stadtgesellschaft, sondern sind Anziehungspunkt weit über die Stadtgrenzen hinaus. Sowohl der Atelier- als auch der Veranstaltungsbetrieb sollen dauerhaft erhalten bleiben. Ein dauerhaft genehmigungsfähiger Zustand für das vorliegende Nutzungskonzept kann nur durch entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen erreicht werden. Andernfalls könnten die Nutzungen nicht aufrechterhalten werden.

Die langfristige Sicherung auch des Veranstaltungsbetriebs ist wichtig, weil die Wagenhallen das Defizit bei Veranstaltungsräumen mittlerer Größe in Stuttgart mit einer Kapazität von rd. 2.000 bis 2.500 Plätzen abdecken sollen. Im Veranstaltungsbereich können in der Summe der Veranstaltungsräume insgesamt ca. 2.100 Stehplätze bzw. ca. 1.050 bestuhlte Plätze realisiert werden.

Die Konzeptstudie schlägt eine konsequente Trennung der großen Halle in einen Veranstaltungsbereich (gemäß Versammlungsstättenverordnung) und in einen Atelier- und Werkstattbereich, der als Kalthalle betrieben wird, vor. Beide Hauptnutzungen müssen durch eine Brandwand klar voneinander separiert werden. Östlich schließt ein ein- bis zweigeschossiger Gebäudetrakt (Kopfbau) an, der kleineren Atelierflächen und der Tanzschule „Tango Ocho“ Raum bietet.

Von Seiten der Landeshauptstadt soll ein baulich ertüchtigtes und dauerhaft genehmigtes Gebäude bereitgestellt werden. Nutzungsspezifische Einbauten werden durch die Nutzer auf deren Kosten vorgenommen. Der Veranstaltungsbereich wird dabei so gestaltet, wie es von der Art der vorgesehenen Veranstaltungen (von kleineren Feierlichkeiten bis hin zu Veranstaltungen mit maximal ca. 2.100 Stehplätzen) notwendig ist. Im Bereich der Ateliers und Werkstätten wird von einem Messehallenprinzip ausgegangen, welches die Flucht- und Versorgungswege in einem Raster darstellt, innerhalb dessen modulare Einbauten möglich sind.

Von der Vertragsstruktur her wird es künftig keinen Generalmieter mehr geben. Vielmehr werden der Veranstaltungsbereich und der Kunstverein separate Mietverträge erhalten, wobei der Kunstverein die Untervermietung der Atelier- und Werkstattflächen an die einzelnen Künstler koordinieren wird. Die Konditionen und ggf. notwendigen Fördermodalitäten werden im Verlauf der weiteren Planung abgestimmt bzw. konkretisiert.

Für die Dauer der Baumaßnahme müssen die Wagenhallen vollständig geschlossen werden. Der Veranstaltungsbereich kann dabei nicht ausgelagert werden, sondern bleibt während dieser Zeit geschlossen. Der Atelier- und Werkstattbetrieb wird auf die Außenfläche verlagert, wo bereits jetzt Container eingerichtet sind, um die Auswirkungen des untersagten Parallelbetriebs abzumildern. Im Rahmen der weiteren Detailplanungen muss ein Konzept entwickelt werden, welches die Schließzeiten insbesondere des Veranstaltungsbereichs auf das zwingend notwendige Minimum begrenzt.

## Wesentliche Handlungsfelder der Sanierungsplanung

Die Konzeptstudie hat drei zentrale Handlungsfelder identifiziert, die für einen dauerhaften Betrieb der Wagenhallen entsprechend untersucht und realisiert werden müssen.

### *Schallschutz/Lärmimmissionen und Auswirkungen auf die städtebauliche Planung*

Zunächst wurden über ein Schallschutzgutachten die Auswirkungen der Lärmimmission auf das auf dem Nordbahnhofareal entsprechend dem Rahmenplan von 2010 geplante städtebauliche Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnnutzung untersucht. Der Veranstaltungslärm erscheint lösbar, wobei im weiteren Verlauf der Planung angestrebt wird, dass bei der schallschutztechnischen Ertüchtigung des Veranstaltungsbereichs der ursprüngliche industrielle Charakter der Wagenhallen erhalten bleibt.

Der Verkehrslärm durch an- und abfahrende Besucher stellt sich hingegen als kritische Größe heraus. Entscheidend für eine verträgliche Lösung ist die Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze (ca. 220 – 250 Stellplätze) einschließlich der Führung des KFZ-Verkehrs. Alternative Stellplätze in nennenswerter Anzahl sind in der Nähe (z. B. in der Hedwig-Dohm-Schule und der Alexander-Flemming-Schule) leider nicht verfügbar. Dies bedeutet, dass die Planungen des Rahmenplans von 2010 im Umfeld der Wagenhallen nicht in der Form fortgeführt werden können.

Vielmehr ist eine städtebauliche Lösung zur Lärmabschirmung zwischen den Wagenhallen und der künftigen Wohnnutzung notwendig, um die Vorgaben der Lärmimmissionen einhalten zu können. Die Parkierung könnte dabei unterirdisch auf der Fläche der Pufferbebauung erfolgen. Dabei ist nicht nur die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl, sondern auch der tatsächliche Bedarf zugrunde zu legen. Im weiteren Planungsprozess wird Art und Umfang der notwendigen Lärmabschirmung grundlegend untersucht. Die künftige städtebauliche Planung ist dann im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Rosensteinviertel zu konkretisieren.

Von der Zeitschiene her ist es auskömmlich, wenn die Pufferbebauung erst im Zusammenhang mit der Entwicklung der Wohnnutzung (ab 2021 ff nach Inbetriebnahme von Stuttgart 21) realisiert wird. Im Vorfeld kann das Vorhaben auf der Basis der derzeitigen Nutzungen im Gebiet (im Wesentlichen Interimsflächen Wagenhallen sowie Baustelleneinrichtungsfläche für Stuttgart 21) genehmigt werden. Stellplätze sind in ausreichender Zahl vorhanden.

### *Brandschutz*

Ein zweites Handlungsfeld stellt die Entwicklung eines genehmigungsfähigen Brandschutzkonzepts dar. Mit Hilfe eines Brandschutzgutachters wurden in der Konzeptstudie Eckpunkte für einen funktionierenden Brandschutz definiert. Neben einer klar definierten Abtrennung des Veranstaltungsbereichs vom Atelierbereich

sind dies unter anderem die Schaffung ausreichender und sicherer Rettungswege und Notausgänge, der Einbau einer Sprinkleranlage, eine flächendeckende Brandmeldeanlage zur Gefahrenfrüherkennung sowie die Schaffung einer Feuerwehrumfahrt.

### Statik

Als drittes Handlungsfeld wurde die Statik der Hallenkonstruktion untersucht. Trotz der Durchführung verschiedener statischer Ertüchtigungen in der Vergangenheit fehlt ein statischer Standsicherheitsnachweis für das Stahltragwerk. Mit Hilfe von Werkstoffanalysen und Windkanalversuchen liegen wichtige Erkenntnisse für die anstehende Planung vor, die einen möglichen Lösungsweg vorzeichnen. Zentrale Maßnahme ist der komplette Austausch aller Dachflächen durch leichtere Materialien für die Dachhaut. Risiken verbleiben, da viele der sehr filigranen Stahltragelemente Beschädigungen aufweisen. Diese können erst in einer vertieften Planung im Detail gelöst werden.

### Kosten

Die Konzeptstudie ermittelt als Grobkostenprognose Gesamtkosten in Höhe von 21,075 Mio. €. Zu diesem Betrag kommen weitere Kosten für die Lösung der Parkierung und für Interimsquartiere zur Unterbringung der Nutzer während der Bauzeit hinzu. Ferner sind in den Grobkosten Aufwendungen für den östlichen Kopfbau nicht enthalten. Weitere Risiken liegen im Gebäudebestand, beispielsweise für verdeckte Schäden insbesondere am Tragwerk sowie Belastungen durch Altlasten und Schadstoffe. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Gesamtkosten einschließlich der notwendigen Parkierungseinrichtungen auf bis zu 30 Mio. € belaufen werden.

Nutzerspezifische Ausstattungen sind weder für den Veranstaltungsbereich (Bühne, Bühnentechnik, Gastronomieausstattung etc.) noch in der Atelier-/Werkstatthalle enthalten (Abtrennung und Ausbau der einzelnen Ateliers bzw. Werkstätten). Dies werden die Nutzer mit eigenen Mitteln realisieren.

### **Zeitplan**

April 2014 bis Juni 2015	Erstellen und Weiterentwickeln der Konzeptstudie
Juli 2015	Grundsatzbeschluss
im Anschluss	Beauftragung Architekt und Vergabe weiterer Planungsleistungen
ab August 2015	Beginn Vorentwurf, Entwurf, Vorbereitung der Genehmigungsplanung
Frühjahr 2016	Projektbeschluss
im Anschluss	Ausführungsplanung und Ausschreibung
Dezember 2016	Baubeschluss
Januar bis Dezember 2017	Bauzeit Halle
Anfang 2018	Fertigstellung Mieterausbau

## **Weitere Vorgehensweise**

Zur Detailklärung der Programmflächen erfolgen aktuell die Abstimmungen mit den einzelnen Nutzern. Hierfür wurde eine Projektstruktur mit Vertretern der Verwaltung und der Nutzer eingerichtet.

Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss ist für August 2015 die Beauftragung des Architekten geplant, welcher die Planungen vertieft und die Bedarfe der Nutzer in die konkrete Planung mit einfließen lässt. Die Vergabeverfahren zur Beauftragung weiterer Planungsleistungen (Tragwerk, Haustechnik, Gutachter, etc.) durch das Hochbauamt werden ebenfalls unmittelbar im Anschluss an den Grundsatzbeschluss eingeleitet. Die Planung muss zügig fortgeführt und konkretisiert werden, um den Baubeginn Ende 2016/Anfang 2017 sicherzustellen.

Neben der Projektstruktur mit den beteiligten Akteuren wird ein Lenkungskreis eingerichtet, der das Projekt begleiten und Entscheidungen über wichtige Meilensteine treffen wird.

Die im ersten Schritt bis zum Projektbeschluss notwendigen Planungsmittel in Höhe von 1,5 Mio. € werden aus dem im laufenden Doppelhaushalt vorhandenen Budget (5,5 Mio. €) gedeckt. Die Verwaltung wird die benötigten Finanzmittel zur Aufnahme in den Doppelhaushalt 2016/2017 vorschlagen.

Mit der Vorlage sind die Anträge 343/2014 (Wagenhallen 2015 – Kunst- und Kulturbetrieb; SPD-Gemeinderatsfraktion) und 329/2015 (Anfrage an die Verwaltung bezgl. Wagenhallen; Dr. Schertlen) erledigt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

## **Beteiligte Stellen**

Fritz Kuhn

## **Anlagen**

Konzeptstudie