

Stuttgart, 25.04.2024

## Nachnutzung Galeria Kaufhof Eberhardstraße

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	öffentlich	03.05.2024
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	13.05.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.05.2024

### Beschlussantrag

1. Die zukünftige dauerhafte Nutzung für das ehemalige Galeria Kaufhofgebäude in der Eberhardstraße soll folgende Nutzungen enthalten:
  - Haus der Kulturen (ca. 5.000 qm)
  - Wohnen für städtisches Personal (ca. 4.000 qm)
  - Gründer- und Innovationszentrum (ca. 2.300 qm)
  - Büroflächen für die Verwaltung (ca. 2.300 qm)
  - gastronomische Nutzungen (ca. 600 qm)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in die Vorplanung mit den unter Punkt 1 beschlossenen Nutzungen einzusteigen und ein Konzept zu entwickeln, wie die weiteren Planungsschritte aussehen können und dies dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Möglichkeitsrahmen für Zwischennutzungen zu vertiefen und dem Gemeinderat nach der Sommerpause zur Beschlussfassung vorzustellen. Die Überlassung der Räumlichkeiten soll dabei zu einem noch festzulegenden symbolischen Quadratmeterpreis erfolgen.
4. Die Schaufenster sollen fortlaufend bespielt werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob Einzelveranstaltungen unter sicherheitsrelevanten Aspekten in Betracht gezogen werden können, und diese bei positivem Prüfungsergebnis im möglichen Umfang zuzulassen.

## Begründung

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat durch die Ausübung des Vorkaufsrechts im Sanierungsgebiet die beiden Gebäude Galeria Kaufhof, Eberhardstraße 28 und das Parkhaus Kaufhof, Steinstraße 4 erworben. Seit 1. Februar 2024 ist die Stadt Eigentümerin der beiden Immobilien.

Aktuell laufen Untersuchung zum baulichen Zustand und zu möglichen temporären Nutzungen des Galeria-Kaufhofgebäudes in der Eberhardstraße. Um die Entwicklung zügig anzugehen, soll die Entscheidung zu den dauerhaften Nutzungen mit dieser Vorlage erfolgen, um die weiteren Planungen schnellst möglich anzustoßen.

Das Gebäude Galeria Kaufhof hat ca. 20.000 qm oberirdische BGF in sieben Geschossen. Dabei gibt es zwei Erdgeschossebenen. Ein möglicher Umbau oder Neubau wird ggf. durch einen zentralen Lichthof die BGF etwas reduzieren. Es ist aber davon auszugehen, dass ca. 18.000 qm BGF zur Verfügung stehen, ca. 2.300 qm pro Geschoss. In den drei unterirdischen Geschossen sind technische Räume, Anlieferung, Lager etc. unterzubringen.

Ziel ist es ein gemischt genutztes Gebäude mit öffentlichen Funktionen, aber auch mit einem Anteil von mindestens 20 % Wohnen in Form von Personalwohnungen für die Landeshauptstadt Stuttgart umzusetzen.

Ob die bestehende Struktur des Gebäudes erhalten und genutzt werden kann wird gerade untersucht und mit Ergebnissen ist im Sommer 2024 zu rechnen.

Für die Entwicklung des gesamten Areals, insbesondere des Parkhauses und des umgebenden öffentlichen Raums läuft ein Beteiligungsverfahren mit Machbarkeitsstudien im Rahmen des Projekts „AKUT“.

Die Entwicklung der Steinstraße und des umgebenden öffentlichen Raums soll daher getrennt von der Eberhardstraße entwickelt werden und wird Gegenstand einer separaten Vorlage sein.

Als langfristige Nutzungen werden vorgeschlagen:

1. Haus der Kulturen:

Das Haus der Kulturen wurde bereits mit einer Machbarkeitsstudie untersucht. Es ist davon auszugehen, dass ca. 5.000 qm benötigt werden. Das Haus der Kulturen soll der Ankernutzer in der Eberhardstraße sein.

2. Wohnen:

Ein Wohnanteil von mindestens 20% an der gesamten BGF ist vorzusehen, wobei das Wohnen als Personalwohnungen für die LHS Stuttgart vorzusehen sind. Dabei sollen mindestens 80% geförderte Wohnungen sein. Es sind mindestens 4.000 qm an Fläche für die Wohnnutzung vorgesehen werden.

3. Gründer- und Innovationszentrum

Mitten in der Stadt soll ein Platz für neue Gründerinnen und Gründer und Innovationen geschaffen werden. Hierzu wird die Stadtverwaltung noch ein Konzept vorlegen. Als notwendige Fläche werden ca. 2.300 qm vorgesehen.

#### 4. Büroflächen Verwaltung

Für die Verwaltung der LHS Stuttgart werden ca. 2.300 qm Büroflächen vorgesehen. Die Unterbringung der Wirtschaftsförderung in direkter Nachbarschaft zum Gründer- und Innovationszentrum würde Synergieeffekte bieten.

#### 5. Gastronomische Nutzungen

Zur Belebung der beiden Erdgeschosszonen wird eine Gastronomie vorgesehen mit insgesamt ca. 600 qm, die aber auch in Verbindung mit den anderen Nutzungen, insbesondere dem Haus der Kulturen stehen soll.

Die ämter- und abteilungsübergreifende AG Zwischennutzung trägt Sorge für die kurzfristige Bespielung der Schaufensterflächen. Die Durchführung einer begrenzten Anzahl von Einzelveranstaltungen innerhalb des geltenden Rechtsrahmens wird derzeit geprüft.

Für die Zwischennutzung von Teilflächen des Gebäudes werden derzeit die technischen und baurechtlichen Möglichkeiten verwaltungsseitig untersucht. Eine solche erscheint in Teilbereichen der beiden Erdgeschosse vorstellbar, sofern die Nutzungsart sich an der baurechtlich genehmigten Nutzung als Verkaufsstelle orientiert und dies brandschutztechnisch umsetzbar ist. Alle anderen Nutzungen bedürfen einer baurechtlichen Nutzungsänderung mit – je nach Nutzung – Berücksichtigung der Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung.

Neben den bereits öffentlich diskutierten Nutzungsideen (EUPHORIA, Freie Tanz- und Theaterszene und Reallabor Haus der Kulturen) haben sich weitere Zwischennutzungsinteressenten an die Verwaltung gewandt.

Im Sinne eines transparenten und niederschwellig zugänglichen Verfahrens wird die AG Zwischennutzung zeitnah einen Aufruf zur Einreichung von Konzeptideen initiieren, welcher die verwaltungsseitigen temporären Nutzungsideen sowie die baurechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt. Parallel wird vor Ort ein Ideen-Workshop für interessierte Nutzer\*innen durchgeführt, der die Möglichkeiten im Gebäude aufzeigt und die Chance zur Vernetzung bietet.

Die eingereichten Zwischennutzungskonzepte werden durch die AG Zwischennutzung anhand einer Bewertungsmatrix geprüft und eingeordnet. Geeignete Konzepte müssen baurechtlich/technisch umsetzbar sowie finanzierbar sein und das Objekt und sein Umfeld beleben.

Nach der Sommerpause wird auf Basis der Auswertung eine Entscheidungsvorlage für den Gemeinderat erstellt, in welcher auch ein eventuell notwendiger Finanzbedarf dargestellt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, das Objekt für einen symbolischen Mietpreis zur Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Die Konditionen werden dem Gemeinderat nach der Sommerpause im Kontext mit der Festlegung des Möglichkeitsrahmens für Zwischennutzungen zur Beschlussfassung vorgelegt. Weiterhin können Mittel über den Fonds für temporäre Zwischennutzungen in Aussicht gestellt werden. Größere Instandsetzungsmaßnahmen sowie technische Ertüchtigungen des Gebäudes lassen sich darüber jedoch nicht finanzieren.

Eine künftige Zwischennutzung des Gebäudes kann durch die AG Zwischennutzung in der Genehmigungsphase begleitet werden. Eine vollständige Organisation/Betreuung im Sinne eines Betreibers ist ressourcenbedingt hingegen nicht möglich.

### **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind Stand heute noch nicht quantifizierbar.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

-

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

---

<Anlagen>