

Stuttgart, 29.11.2016

Wagenhallen, Innerer Nordbahnhof 1 - 3 in Stuttgart-Nord

- Baubeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	06.12.2016
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	07.12.2016
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	16.12.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.12.2016

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Umbau der Wagenhallen zu einer künstlerischen Produktionsstätte mit Veranstaltungsräumen für den Kunstverein und die Tanzschule „Tango Ocho“ und dem Einbau einer Veranstaltungsstätte mittlerer Größe für bis zu 2.100 Personen

nach den Plänen der Architekten
Atelier Brückner, Stuttgart (siehe Anlage 2) vom Oktober 2016

und dem vom Projektsteuerer Jeggler Architekten
und dem Hochbauamt geprüften Kostenanschlag
(siehe Anlage 3) vom Oktober 2016

mit voraussichtlichen Gesamtkosten von brutto 29,74 Mio. €

wird zugestimmt.

Darin enthaltener Kostenanteil der Stadt: brutto 26,88 Mio. €

Der Anteil für Bauleistungen, der durch die Hauptnutzer
Kulturbetrieb Wagenhallen Mellmann und Gutbrod GbR,
Kunstverein Wagenhallen e. V. und die Tanzschule
„Tango Ocho“ zu finanzieren bzw. zu erbringen ist,
beträgt: brutto 2,86 Mio. €

Das Projekt umfasst Sanierungs-, Ertüchtigungs- und Umnutzungsmaßnahmen, den Abbruch von Gebäudeteilen, eine teilweise Aufstockung sowie den ersatzweisen Neubau eines Ateliergebäudes.

2. Das Hochbauamt wird zur Weiterplanung und Beauftragung der Firmen zur Umsetzung der Maßnahmen für die Wagenhallen bis zur Fertigstellung, d. h. mit der LPH 6 und 7 (restliche Ausschreibung und Vergaben), LPH 8 (Bauüberwachung) und der LPH 9 (Objektbetreuung und Dokumentation) ermächtigt.
3. Der städtische Gesamtaufwand in Höhe von 26,88 Mio. € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 230 Amt für Liegenschaften und Wohnen
Projekt-Nr. 7.233146

bis 2016	- Bau -	1,62 Mio. €
2017	- Bau -	16,76 Mio. €
2018	- Bau -	<u>8,50 Mio. €</u>
		26,88 Mio. €

Der Gesamtaufwand beträgt 26,88 Mio. €. Diese sind im Finanzhaushalt 2016/2017 und in der Finanzplanung 2018 beim Projekt 7.233146 finanziert.

4. Von der erforderlichen Baumfällung im unmittelbaren Nahbereich der historischen Bausubstanz wird Kenntnis genommen (Anlage 4).

Kurzfassung der Begründung

Vorgang / Beschlüsse

Mitteilungsvorlage (GRDrs 633/2013) Zukunftskonzept und Instandsetzungsmaßnahmen

- Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	am	19.07.2013
- Verwaltungsausschuss	am	25.11.2013

Grundsatzbeschluss (GRDrs 350/2015) Konzeptstudie und Fortführung der Planung

- Bezirksbeirat Nord	am	06.07.2015
- Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	am	10.07.2015
- Ausschuss für Umwelt und Technik	am	14.07.2015
- Verwaltungsausschuss	am	15.07.2015
- Gemeinderat	am	16.07.2015

Projektbeschluss (GRDrs 245/2016) weiterführende Entwurfsplanung mit qualifizierter Kostenschätzung

- Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	am	29.04.2016
- Ausschuss für Umwelt und Technik	am	03.05.2016
- Verwaltungsausschuss	am	11.05.2016
- Gemeinderat	am	12.05.2016

Mit den Sanierungs-, Umbau- und Ergänzungsmaßnahmen an den Wagenhallen können die seit Jahren vor Ort etablierten kulturellen Nutzungen dauerhaft am Standort erhalten und mit einer langfristigen Zukunftsperspektive weiterentwickelt werden. Die vorliegende Planung wurde einvernehmlich in enger Abstimmung mit den drei Hauptnutzern Kulturbetrieb Wagenhallen Mellmann und Gutbrod GbR, Kunstverein Wagenhallen e.V. und der Tanzschule „Tango Ocho“ entwickelt. Gegenstand ist die Schaffung und Ausweitung künstlerischer Produktionsflächen (in der Halle und im Neubau), der Erhalt der Tanzschule und die Schaffung einer Veranstaltungsstätte mittlerer Größe für bis zu 2.100 Personen auf der Grundlage des Grundsatzbeschlusses von 2015 (GRDrs 350/2015).

Die Wagenhallen sollen auch zukünftig das kulturelle Profil der Landeshauptstadt Stuttgart bereichern. Sie genießen nicht nur großes Ansehen in der Stadtgesellschaft, sondern sind Anziehungspunkt weit über die Stadtgrenzen hinaus.

Termine:

Der Baubeginn ist für Januar 2017 geplant. Vorbereitende Maßnahmen erfolgen bereits im Dezember 2016. Auf die städtische Baumaßnahme folgt sukzessive der Mieterausbau. Nach rund 1 ½ Jahren Bauzeit werden die ersten Mieter den Kulturbetrieb wieder aufnehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme wird im Teilhaushalt des Amts für Liegenschaften und Wohnen, PSP-Element 7.233146, geführt. Das Gesamtvolumen beträgt 30 Mio. € und ist im laufenden Doppelhaushalt sowie in der Finanzplanung durchfinanziert. Für die Haushaltsjahre 2016 und 2017 sind 3,5 Mio. € und 15,6 Mio. € veranschlagt, im Haushalt 2014/15 wurden bereits 5,5 Mio. € bereitgestellt. Da das Projekt sich bis ins Jahr 2018 fortsetzen wird, ist der restlicher Betrag von 5,4 Mio. € in der Finanzplanung in 2018 entsprechend veranschlagt.

Nach Abzug des Projektkostenanteils der Stadt von 26,88 Mio. € verbleibt zum Gesamtvolumen von 30 Mio. € ein Differenzbetrag von 3,12 Mio. €. Dieser Betrag steht für die Schaffung von Kfz-Stellplätzen im Umfeld der Wagenhallen zur Verfügung. Die Bereitstellung dieser Stellplätze kann erst nach Klärung des städtebaulichen Umfeldes im Gebiet Innerer Nordbahnhof abschließend definiert werden.

Für das Projekt wurde nach dem Kommunal-Investitionsförderungsgesetz (KInvFG) beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Zuschuss in Höhe von 12,4 Mio. € beantragt. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat einen positiven Förderbescheid bis Februar 2017 in Aussicht gestellt und die Freigabe für einen förderunschädlichen vorzeitigen Baubeginn erteilt.

Fritz Kuhn
Oberbürgermeister

- Anlagen
1. Ausführliche Begründung
 2. Planunterlagen
 3. Kostenanschlag
 4. Baumbilanz
 5. Energetisches Datenblatt

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

Ausführliche Begründung

1. Allgemein

Die Wagenhallen zählen zu den wichtigen Kultur- und Veranstaltungsorten in Stuttgart. Sie wurden Ende des 19. Jahrhunderts geplant und gebaut, um den damaligen Hauptbahnhof zu entlasten. Über ein Jahrhundert wurden dort Lokomotiven der Bahn und danach Busse gewartet und repariert.

Im Anschluss daran haben sich ab 2003 kulturelle Folgenutzungen etabliert. Eine Vielzahl von Künstlern ist unter dem Dach des „Kunstverein Wagenhallen e.V.“ tätig. Die Veranstaltungsfläche wird dabei vom Kulturbetrieb Wagenhallen, Mellmann und Gutbrod GbR betrieben. Im nördlichen Gebäudetrakt hat sich die Tanzschule „Tango Ocho“ aus dem Kunstverein entwickelt.

Aus genehmigungsrechtlichen Gründen müssen die Wagenhallen am 31.12.2016 geschlossen werden. Der Kulturbetrieb wird eingestellt. Eine Verlängerung des bisherigen Betriebszustandes ist ausgeschlossen. Die Baumaßnahme soll unmittelbar nach der Schließung ab Januar 2017 beginnen, um die Schließzeit bis zum Wiedereinzug der Nutzer ab Mitte 2018 möglichst kurz zu halten.

Gestalterische Prämisse bei der Entwicklung der Wagenhallen ist der erlebbare Erhalt des industriellen und ruppigen Charakters der historischen Werkhalle. Die vorliegende Weiterentwicklung des Entwurfs der Architekten Atelier Brückner wird diesem Anspruch gerecht. Sie verfolgt eine Entwurfsstrategie, die Neues und Altes in Form von „Zeitschichten“ ablesbar macht. Der Entwurf ist aus der historischen Funktionsweise der ehemaligen Eisenbahnbetriebsstätte abgeleitet.

Als kultureller Stadtbaustein können die Wagenhallen das künftige Gesicht eines neuen Stadtteils am Inneren Nordbahnhof prägen.

2. Gebäudeplanung

Die historische Gebäudeform der Wagenhallen wird wieder hergestellt. Hierzu werden störende und auffällige Anbauten aus den 1930'er und 1960'er Jahren entfernt. Im Laufe der Zeit verloren gegangene Bauteile der Originalstruktur werden wieder ergänzt. Als Ersatz für den Rückbau maroder Bausubstanz wird das Gebäudeensemble durch einen zweigeschossigen Atelierneubau vervollständigt, der dem Bedarf an kleinteiligeren Ateliers entspricht, die in der großen Halle nicht optimal untergebracht werden können.

Die historische Stahlkonstruktion und die charakteristische Mauerwerksfassade können ertüchtigt und erhalten werden. Dies wird durch den Austausch der Dachschale möglich. Das neue Dach zeichnet sich durch eine hohe Schalldämmung bei gleichzeitiger Reduzierung des Konstruktionsgewichts aus. Besondere Bedeutung haben die Dachoberlichter, die schalltechnisch und energetisch ein Schwachpunkt der heutigen Wagenhallen sind.

Rekonstruierte Gebäudeteile, wie der Multifunktionsraum und die bauliche Ergänzung über dem „Tango Ocho“, lehnen sich in ihrer Materialität an die historische Substanz an. Durch eine farbliche Differenzierung bleiben die Ergänzungen jedoch ablesbar.

Der Neubau wird in Stahlbetonbauweise erstellt. Die Fassade ist durch ein einfaches Raster geprägt, das eine flexible Grundrissaufteilung ermöglicht. Das Dach ist begrünt.

Im Projektumfang sind alle Bauelemente enthalten, die für die Errichtung eines genehmigungsfähigen Gebäudes erforderlich sind. Darin eingeschlossen sind Investitionen in Höhe von 2,86 Mio. €, die durch die Nutzer zu erbringen sind.

Weitere Ausstattungen (Einbau von Künstlerateliers in die große Halle, Unterteilung der Geschossflächen im Neubau, Licht- und Tontechnik für Veranstaltungen, etc.) sind nicht Teil des Projektumfangs von 29,74 Mio. €. Diese werden durch die Mieter in eigener Verantwortung zusätzlich erbracht.

3. Raumprogramm

Das Raumprogramm Stand 11.04.2016, wie im Projektbeschluss bereits dargestellt, kann auch bei der weiteren Planungstiefe uneingeschränkt umgesetzt werden.

Bruttogeschossflächen (BGF), gerundet:

Veranstaltungsbereich	4.050 m ²
Kunstverein Halle	8.420 m ² (inkl. Ateliereinbauten durch Künstler)
Kunstverein Neubau	1.090 m ²
Tango Ocho	450 m ²

4. Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Areal der Wagenhallen ist bereits heute sehr gut über den ÖPNV erschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle „Eckartshaldenweg“ in der Heilbronner Straße liegt in ca. 300 m Entfernung. Die S-Bahn-Haltestelle „Nordbahnhof“ ist ca. 450 m entfernt. Die künftige städtebauliche Entwicklung erleichtert zusätzlich eine mit ca. 350 m naheliegende Erschließung von der Stadtbahn in der Nordbahnhofstraße (Haltestelle „Mittnachtstraße“).

Der Großteil des baurechtlichen Stellplatznachweises (überwiegend Besucher) wird durch Nutzung vorhandener Stellplatzkapazitäten in den benachbarten Schulen (Alexander-Fleming- und Hedwig-Dohm-Schule und Schulzentrum Nord) sowie auf dem bisherigen Parkplatz auf der Brachfläche gegenüber den Wagenhallen erbracht. Bei den Schulstellplätzen ist die unterschiedlichen Nutzungszeiten für den Schul- und Veranstaltungsbetrieb von Vorteil (Tag/Nacht bzw. Werktag/Wochenende). Ein kleinerer Teil der erforderlichen Stellplätze wird rückseitig zur Wagenhalle entlang des Bahndamms auf dem Grundstück nachgewiesen. Diese Stellplätze werden vorrangig von den Mietern genutzt.

Bis zur Realisierung des Stadtgebiets Rosenstein wird der bisherige Parkplatz auf der vorhandene Brachfläche gegenüber den Wagenhallen weiterhin entsprechend genutzt. Die langfristige Unterbringung dieser Stellplätze ist in der Finanzierung berücksichtigt, kann aber erst zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden.

Die Anlieferung für den Kulturbetrieb und Parkplätze für die Nutzer befinden sich im rückwärtigen Bereich der Wagenhallen. Die Abfahrt wird über den unteren Bereich des öffentlichen Platzes entlang der vorhanden Zu- und Abfahrt der Hedwig Dohm Schule verlaufen. Diese Verkehrsführung wurde mit dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Tiefbauamt abgestimmt.

Für die Künstler wird im Vorbereich der Wagenhallen eine Interaktionsfläche vorgeschlagen. Dies ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung noch zu bewerten.

5. Bauantrag

Der Bauantrag wurde Ende Juli 2016 eingereicht. Im Zuge der Ämterbeteiligung erforderliche Klärungen wurden in enger Abstimmung von Baurechtsamt und Hochbauamt abgearbeitet. Die Erteilung der Baugenehmigung wird im Dezember 2016 erwartet.

6. Entwidmung der Außenfläche

Anlässlich des Baugenehmigungsverfahrens hat die Landeshauptstadt im Frühjahr 2016 für die an die Wagenhallen angrenzenden Außenflächen einen Antrag auf Freistellung von städtischen Grundstücken von Eisenbahnbetriebsflächen nach § 23 AEG (Entwidmungsverfahren) beim Eisenbahn-Bundesamt gestellt.

Die Entwidmung ist notwendig, damit ein Teil der benötigten Stellplätze auf dem Gelände baurechtlich nachgewiesen und genehmigt werden kann. Der Gebäudekomplex der Wagenhallen selbst wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt entwidmet.

Das Eisenbahnbundesamt hat im August 2016 dem Antrag zugestimmt.

7. Energieeinsparverordnung EnEV, Wärmeschutz / Erneuerbare Energien

Durch den neuen gedämmten Warmdachaufbau ($U_{\text{Dach}} \leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$) sowie dem Austausch und Ersatz der Dachoberlichter ($U_{\text{Oberlichter}} 1,40 - 1,70 \text{ W/m}^2\text{K}$) wird die thermische Gebäudehülle wesentlich verbessert. Zudem werden die Fenster je nach Zustand und Substanz erneuert oder mit einer weiteren, raumseitig angeordneten Wärmeschutzverglasung verbessert ($U_{\text{Fenster}} \leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV)2014 an zu sanierende Bauteile werden mit diesen Maßnahmen eingehalten bzw. übererfüllt.

Für den Bereich des Anbaus (Neubau Ateliers) beträgt der rechnerisch ermittelte Primärenergiebedarf $69,17 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und unterschreitet damit die Anforderungen der EnEV 2014 um 34,6 %. Bei der thermischen Gebäudehülle werden die Vorgaben bei den opaken Bauteilen um 36% und bei den transparenten Bauteilen um 15 % unterschritten.

Die Bereitstellung der benötigten Nutzwärme erfolgt im Veranstaltungsbereich über Deckenstrahlplatten, in den Nebenräumen und sonstigen Bereichen über Heizkörper. Für die nur temperierte Halle (Künstlerbereich) sind schnelle Systeme aus Umlufterhitzern zur Deckung des restlichen Energiebedarfs vorgesehen.

Zusammen mit dem geplanten Anschluss des Gebäudes an die primärenergetisch günstige Fernwärme und den diversen Lüftungsanlagen mit Zu-/Abluft mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von $\geq 70\%$ wird eine hohe Energieeffizienz erreicht.

Das Vorhaben wurde bereits zum Projektbeschluss GRDRs 245/2016 inhaltlich mit dem Amt für Umweltschutz, Abteilung Energiewirtschaft abgestimmt.

8. Lärmschutz

Die Schallimmissionen auf die Nachbarschaft wurden vom Sachverständigenbüro Heine + Jud in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz untersucht und in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

Hauptangriffspunkt für die Eindämmung der Schallemissionen aus dem Veranstaltungsbereich ist die Verbesserung der Gebäudehülle. Die Planung sieht den Austausch der Dachdeckung vor. Die bisherige Konstruktion wird durch eine hoch schalldämmende und gleichzeitig gewichtsreduzierte Hülle ersetzt. Ein Hauptaugenmerk liegt auf den Oberlichtkonstruktionen, die im Vergleich zur Bestandskonstruktion signifikant verbessert werden.

Die direkte Nachbarschaft einer Kultureinrichtung zu einem künftigen unmittelbar angrenzenden städtebaulichen Mischgebiet mit starker Wohnnutzung ist bei der städtebaulichen Entwicklung zu beachten. Das Thema Lärmimmission wurde bereits im Grundsatzbeschluss der Wagenhallen GRDRs 350/2015 thematisiert. Von der Notwendigkeit einer städtebaulichen Lärmabschirmung wurde bereits damals Kenntnis genommen. Die zu erwartenden Schallimmissionen liegen im Rahmen der damals erwarteten Auswirkungen. Sie sind lösbar, bedürfen aber insbesondere im Bereich südwestlich der Wagenhallen, einer partiellen Abschirmung durch eine schallabschirmende Bebauung, die im weiteren städtebaulichen Planungsprozess berücksichtigt werden muss.

9. Brandschutz

Das vom Sachverständigenbüro Halfkann & Kirchner erstellte Brandschutzkonzept wurde mit dem vorbeugenden Brandschutz, der Feuerwehr und Abteilung Sonderbau des Baurechtsamtes abgestimmt. Wesentliche Lösungsansätze sind:

- Der Veranstaltungs- und der Atelierbereich sowie Multifunktionsraum des Kunstvereins werden jeweils als separate Brandabschnitte erstellt.
- Die Tanzschule wird durch eine feuerbeständige Wand von der Atelierhalle abgetrennt.
- Das Dachtragwerk und tragende Stahlstützen können in ihrer vorliegenden Form als Stahlkonstruktionsart beibehalten werden.
- Eine flächendeckende Sprinkleranlage und Brandmeldeanlage wird zur Gefahrenfrüherkennung in den Hallen eingebaut.
- Eine Feuerwehrumfahrt wird um die gesamte Halle geplant.
- Atelierbereiche in der Halle haben durch die Anwendung der Industriebaurichtlinie keine Anforderungen an Feuerwiderstandsklassen, was den sehr unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen der Künstler entgegenkommt.
- Der Ersatzneubau für Kleinatelierflächen wird baulich als von der Halle abgerücktes separates Gebäude errichtet.

10. Freiraumplanung

Das Konzept der Freiraumplanung von Atelier Brückner in Zusammenarbeit mit den Landschaftsarchitekten G2 (Gauder + Gehring) umfasst eine Zielvision, die in den Diskurs über die künftige Quartiersentwicklung eingebracht werden kann und einen ersten Realisierungsteil, der im Zuge der anstehenden Baumaßnahme bereits umgesetzt wird. Bis Frühjahr 2018 werden die Zugangsplätze vor der Veranstaltungshalle und vor der Atelierhalle (Bereich vor „Tango Ocho“), die Feuerwehrumfahrt, Stellplätze, Baumersatzpflanzungen, etc. realisiert.

Das Entwurfskonzept basiert auf einer Neuinterpretation der historischen Eisenbahnanlage. Das ehemals prägende Element der Gleisanlagen wird in der Gestaltung wieder aufgegriffen und abstrahiert. Somit wird dem Besucher der Ursprung des Ortes wieder erfahrbar gemacht und die historische Funktion wieder ablesbar. Die Gliederung der Belagsflächen im Vorfeld des Gebäudes basiert auf den Gleistrassen der ehemaligen Eisenbahnanlage. Der Gleisverlauf wird durch Bänder aus Betonplatten aufgegriffen. Eingebettet in einen Asphaltbelag, schließen sie an die teilweise im Inneren des Gebäudes vorhandene Gleise an. Die Belagsstreifen nehmen zugleich die Möblierung des Freiraumes mit Sitzelementen aus Beton mit Holzaufgabe auf. Die Außenfläche zwischen Wagenhalle und dem Neubau wird als Künstlergarten gestaltet und bietet Ausstellungsfläche für die Künstler im Freien an. Der rückwärtige Bereich mit KFZ-Stellplätzen wird als Schotterrasenfläche ausgebildet. Die offene und durchlässige Belagsdecke bietet den Bäumen gute Standortbedingungen und soll den Charakter der heutigen vorherrschenden Vegetation wieder ermöglichen, die die Atmosphäre des Ortes prägt.

Die Umsetzung wird in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern (u.a. Tiefbauamt, Garten-, Friedhofs- und Forstamt) abgestimmt und ausgeführt.

11. Baumbilanz

Im Zuge der Ämteranhörung für den Bauantrag wurde in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt eine Baumkartierung für das ehemalige Bahngelände um die Wagenhallen vorgenommen. Nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart sind alle Bäume mit Stammumfang ab 80 cm bei Fällung ersatzpflichtig.

Baumneupflanzung	-	11 Stück
Baumerhalt	-	18 Stück
Baumrodung über 80 cm	-	6 Stück
Baumrodung unter 80 cm	-	20 Stück

Die vor wenigen Jahren neu gepflanzten Bäume auf dem öffentlichen Platz zwischen der Hedwig-Dohm-Schule und den Wagenhallen bleiben erhalten. Lediglich die im Laufe der Zeit wild gewachsenen Bäume direkt an der Fassade zur Gäubahntrasse müssen gefällt werden. Ihre Entfernung ist für eine Sicherung der Hallenwand, verbunden mit der erforderlichen Drainage am Gebäudesockel, unverzichtbar. Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück vorgesehen (siehe Anlage 4).

12. Naturschutz und Artenschutz

Im Zuge des Bauantrags wurde vom Amt für Umweltschutz ein ökologisches Gutachten mit der Artenerfassung von europarechtlich geschützten Tierarten gefordert. Ein Gutachter für die artenschutzfachliche Einschätzung mit entsprechender Baubegleitung der erforderlichen Maßnahmen und Dokumentation wurde vom Hochbauamt beauftragt. Es wurden bei der örtlichen Begehung Mauereidechsen entlang der Gäubahn und Nistplätze in den Mauernischen der Fassade für z. B. Zwergfledermäuse, Haussperling, Mauersegler etc. festgestellt.

Die Errichtung eines Ersatzquartiers für die Mauereidechsen wurde im September 2016 vor der Winterquartiersuche der Tiere umgesetzt. Für die Vogelarten und Fledermäuse sind ca. 12 Ersatznistplätze zu errichten.

13. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Der Kostenanschlag vom Oktober 2016 beläuft sich für das Gesamtprojekt auf Kosten von 29,74 Mio. €.

Darin enthalten ist ein städtischer Anteil von 26,88 Mio. €. Bezogen auf den städtischen Kostenanteil liegt ein Projektstand mit 60 % submittierten Bauleistungen zugrunde. Die Ausschreibungsergebnisse liegen innerhalb des Budgetrahmens und sind beauftragungsreif geprüft.

Die Baukostenanteile der Mieter mit einer Gesamtsumme von ca. 2,86 Mio. € stellen sich wie folgt dar:

• Tango Ocho	brutto, gerundet	50.000 €
• Kunstverein Wagenhallen e.V.	brutto, gerundet	805.000 €
• Mellmann & Gutbrod GbR	brutto, gerundet	<u>2.005.000 €</u>
		2.860.000 €

Die Baukostenanteile der Mieter beinhalten u. a. die Kosten für Beleuchtung, Elektrounterverteilung, Datenverkabelung, WC-Anlagen und Mobiltrennwände für den Veranstaltungsbetrieb von Mellmann und Gutbrod GbR, Raumaufteilungen Mellmann und Gutbrod GbR im Küchen- und Bürobereich inkl. Lüftungsanlage der Gastronomieküche, die Raumaufteilung des Kunstvereins im Ersatzneubau etc.

Nutzerspezifische Ausstattungen sind in den Baukostenanteilen der Mieter und somit in den Gesamtkosten von 29,74 Mio. € nicht enthalten und werden durch die Nutzer mit zusätzlichen eigenen Mitteln realisiert. Dies betrifft u. a.:

- Mellmann und Gutbrod GbR:
Ausstattungskosten für die Veranstaltungsbühnen einschließlich Bühnentechnik (Licht, Ton, etc.), die Gastronomieküche, Bars, Möblierungen, Ausstattung der Lagerflächen, etc.
- Kunstverein Wagenhallen e.V.:
Ateliereinbauten in der großen Atelierhalle, Möblierung und Bühnentechnik (Licht, Ton, etc.) des Multifunktionsraums, die Einrichtung eines Cafés, die Unterteilung des Neubaus, etc.
- Tangoschule „Tango Ocho“:
Ausstattung, Möblierung, Tanzboden, Beleuchtung, Bar, Musikanlage etc.

Seit dem Projektbeschluss im Mai 2016 haben sich die Gesamtkosten, inklusive Anteil der Mieter, um 0,5 Mio. € auf 29,74 Mio. € erhöht. Die Gründe liegen im Fortschreiten der Planungstiefe, in der Klärung von Genehmigungsfragen und damit verbundene Auflagen (z.B. Artenschutz, Schallimmissionsschutz), sowie in der Lösung konstruktiver Herausforderungen (z.B. Produktentwicklung für eine schallabschirmende und besonders gewichtssparende Dachschaale).

Beim Umgang mit der Altbausubstanz der Wagenhallen bestehen trotz intensiver Planung und Bestandsaufnahme weitere Kostenrisiken durch verdeckte Mängel der Bausubstanz, Schadstoffe und mögliche Altlasten aus der über hundert jährigen Eisenbahnnutzung, die erst im Zuge der Baumaßnahmen abschließend erkannt werden können. Gleiches gilt für Eingriffe in den Baugrund, die minimiert wurden, aber nicht gänzlich vermeidbar sind.

Kosten für Interimsquartiere der Mieter sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

14. Mietverträge für die Nutzer

Nach Abschluss der Sanierung wird es von der Vertragsstruktur her keinen Generalmieter mehr geben. Vielmehr ist künftig ein 3-Säulen-Modell angedacht, bei dem der Veranstaltungsbetrieb Mellmann und Gutbrod GbR, der Kunstverein Wagenhallen e.V. sowie die Tanzschule Tango Ocho je separate und langfristige Mietverträge erhalten werden. Die Vergabe der Atelier- und Werkstattflächen an die einzelnen Künstler wird dabei der Kunstverein Wagenhallen e. V. koordinieren und im Rahmen von entsprechenden Untermietverhältnissen selbst verantworten. Die Miethöhe wird dabei so bemessen, dass diese für die künftigen Vertragspartner langfristig getragen werden kann.

Derzeit befindet sich die Verwaltung mit den künftigen Vertragspartnern in Verhandlungen über die Ausgestaltung der Mietverträge und die endgültigen Konditionen bzw. Laufzeiten. Die Verwaltung wird dem zuständigen Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Anfang 2017 hierfür eine gesonderte Beschlussvorlage unterbreiten.

15. Termine

Die weitere Terminalschiene stellt sich wie folgt dar:

Dezember 2016	-	Baugenehmigung
Dezember 2016	-	Beginn Schadstoffsanierung / erste Rückbaumaßnahmen
	-	Baubeschluss
	-	zum Jahresende muss Mieterauszug abgeschlossen sein
Januar 2017	-	Baubeginn
ab Frühjahr 2018	-	Mieterausbau
ab Jahresmitte 2018	-	sukzessiver Wiederbezug durch die Nutzer möglich

Der Terminplan ist sehr knapp konzipiert, um die Betriebsunterbrechung für die Nutzer in den Wagenhallen möglichst kurz zu halten.

Ab dem Frühjahr 2018 folgen auf die städtischen Baumaßnahmen die Ausbaumaßnahmen der Mieter. Die Stadt verfolgt das Ziel, einen möglichst frühzeitigen Wiedereinzug der Mieter zu ermöglichen.