

Stuttgart, 07.07.2022

## **Neubau Besucher- und Informationszentrum Weissenhof (BIZ) - Vorprojektbeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	11.07.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2022
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2022
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	22.07.2022

### **Beschlussantrag**

1. Den Planungen zum Abbruch des Gebäudes Am Weissenhof 1/1 in Stuttgart-Nord, zur Verlegung der bestehenden Netz-Umspannstation, und zum Neubau eines Besucher- und Informationszentrums Weissenhof (BIZ) mit dem Ziel, dieses bis zum Ausstellungsjahr 2027 der IBA'27 zu eröffnen, wird zugestimmt.
2. Für das Bauvorhaben entstehen nach einer ersten Grobkostenannahme des Hochbauamtes (Stand: Mai 2022) -je nach Größenordnung des umzusetzenden Raumprogrammes- voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von bis zu 19,9 Mio. EUR brutto (inkl. Abbruch Bestandsgebäude, Verlegung Umspannstation und Neubau inkl. Außenanlagen und Ausstattung).
3. Die Verwaltung wird, abweichend von der Beschlussfassung GRDrs 430/2021 Beschlusspunkt 3, mit der Vorbereitung und Durchführung eines begrenzt offenen Wettbewerbes zur gesamthaften Vergabe (Planen und Bauen) beauftragt. Über die Aufgabenstellung, die gestalterische Qualitätssicherung und das Ergebnis wird im Gemeinderat berichtet.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Vorbereitung und Durchführung des o.g. Wettbewerbsverfahrens sowie zur fachlichen Begleitung des Projekts erforderlichen externen Büros zu beauftragen.

5. Die Aufwendungen für die Verfahrensleistungen gemäß Beschlussziffer 3 von insgesamt 300.000 EUR, davon 200.000 EUR im Haushaltsjahr 2022 und 100.000 EUR im Haushaltsjahr 2023, werden im THH 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 300.000 EUR gedeckt.

6. Der hierfür erforderlichen überplanmäßigen Mittelbereitstellung wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt aus den mit der GRDRs 430/2021 bereitgestellten Wettbewerbskosten für die Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs in entsprechender Höhe im THH 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 61070100 Stadtplanung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.

7. Die Finanzierung der genannten grob geschätzten Gesamtkosten ist im Doppelhaushaltsplan 2022/2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung nicht enthalten. Die für die geplante Vergabe des Vorhabens an einen Generalübernehmer erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen sowie entsprechende Finanzierungsraten im Investitionsprogramm sind bei der nächsten Fortschreibung zu berücksichtigen.

## **Begründung**

### Ausgangssituation

Auf die Mitteilungsvorlage GRDRs 153/2021 „Besucher- und Informationszentrum Am Weissenhof, Stuttgart-Nord – IBA '27-Projekt“ und die Beschlussvorlage GRDRs 430/2021 „Offener städtebaulicher Ideenwettbewerb Weissenhof 2027 gemäß § 3 (2) RPW 2013“ sowie die GRDRs 543/2021 „Haushaltsmittel für die Planung von IBA-Projekten“ wird verwiesen.

100 Jahre nach ihrer Entstehung steht die Werkbundsiedlung auf dem Weissenhof erneut im Fokus von Stadtplanern und Architekten und gibt Anlass, sich mit der Fortschreibung des Städtebaus auseinander zu setzen. Damals, zur Ausstellung des Deutschen Werkbunds „Die Wohnung“ 1927, entsprang die Siedlung den Entwürfen von 17 Architekten der europäischen Avantgarde. Die umgesetzten Experimentalbauten waren innovativ und galten als Antwort auf gegenwärtige städtebauliche Missstände; die Gebäude besaßen eine völlig neue Form- und Architektursprache und prägten mit ihrem kubistischen Stil den Städtebau des 20. Jahrhunderts nachhaltig.

Zeitgleich zum 100-jährigen Jubiläum der Werkbundsiedlung auf dem Weissenhof findet in Stuttgart und der Region die Internationale Bauausstellung (IBA) 2027 statt. Im Rahmen der IBA werden deshalb auch am Weissenhof zahlreiche Besucher\*innen erwartet, die einen Einblick in den Städtebau des frühen 20. Jahrhunderts erlangen und die beiden

Le Corbusier-Wohnhäuser erkunden wollen, welche 2016 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurden.

Die Besucher\*innen-Zahl im Weissenhofmuseum ist seit der Eintragung der beiden Le Corbusier-Bauten in die UNESCO-Welterbeliste 2016 deutlich gestiegen. Die IBA'27-Region Stuttgart rechnet für ihr Präsentationsjahr 2027 mit mindestens 1 Million

Besucher\*innen. Ohne Anpassung des Museumsbetriebs können diese Besucher\*innen-Zahlen nicht empfangen werden. Es ist deshalb unerlässlich, ein angemessenes, dauerhaftes Besucher- und Informationszentrum für die Besucher\*innen und Anwohner\*innen zu schaffen, das sowohl Ausgangspunkt in die Siedlung als auch Orientierungspunkt sein soll. Als geeigneter Standort ist daher die Fläche vor der Staatlichen Akademie der Bildenden Künste, auf der sich aktuell das Café 1/1 befindet, ausgewählt worden. Der abgeschlossene städtebauliche Ideenwettbewerb hat diesen Standort bestätigt und Rahmenparameter für die weitere Bearbeitung gesetzt.

Auch die Staatliche Akademie der bildenden Künste, Am Weissenhof 1, 5 soll erweitert werden. Anlass ist die Absicht des Landes Baden-Württemberg, die teilweise im Stadtgebiet verstreuten Einrichtungen der Akademie am Hauptstandort 'Weissenhof' zusammenzuführen. Neben den hierfür erforderlichen baulichen Ergänzungen soll zugleich der Hochschulcampus insgesamt neu geordnet werden.

Das Besucher- und Informationszentrum (BIZ) in Verbindung mit dem neu zu schaffenden Platzraum soll die Eingangssituation der Staatlichen Akademie der bildenden Künste neu ordnen, verbessern und als verbindendes Element zwischen der Werkbundsiedlung und des Akademiencampus dienen. Es soll im Ausstellungsjahr der IBA'27 als Präsentationsort dienen und gemeinsame Nutzungen des Besucher- und Informationszentrums und der Akademie dauerhaft unterbringen. Die Freunde der Weissenhofsiedlung e.V., der Werkbund und die Akademie der bildenden Künste sollen in Zukunft das Gebäude nutzen können.

#### Raumprogramm des Vereins Freunde der Weissenhofsiedlung e.V.

Das Raumprogramm kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beziffert werden, da die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs erst seit 21.06.2022 vorliegen und noch keine weitere Prüfung stattfinden konnte. Es bewegt sich zwischen 1.225 m<sup>2</sup> und 725 m<sup>2</sup> NUF.

Seitens des Vereins Freunde der Weissenhofsiedlung e.V. wurde zusammen mit einem Fachplaner hinsichtlich aller Anforderungen ein Bedarf von 1.225 m<sup>2</sup> formuliert. Dem gegenüber haben die beteiligten Ämtern ein reduziertes Raumprogramm mit 725 m<sup>2</sup> für den Fall entwickelt, dass das Gebäude nur auf dem städtischen Grundstück gebaut werden kann oder eine Fertigstellung des Gebäudes bis Ende 2026 dies erfordert. Spezielle Erfordernisse der Räume (Tageslicht, Schallschutz, funktionelle Bezüge im Gebäude) sind in die Vorgaben zum Städtebaulichen Ideenwettbewerb eingeflossen.

#### Standort- und Funktionsbeschreibung

a) Raumprogramm entsprechend den Anforderungen des Vereins Freunde der Weissenhofsiedlung ohne Standortfestlegung:

Auf insgesamt 1.225 m<sup>2</sup> Nutzfläche (BGF 1.500 m<sup>2</sup>) sind folgende Nutzungen untergebracht: Ticketverkauf, Informationspräsentation, Buchshop, Sanitäranlagen, Gastronomie, Garderobe. Es sind 815 m<sup>2</sup> für Besucher, 120 m<sup>2</sup> für Besucher-Nebenräume (Garderobe, Toiletten, etc.) und 290 m<sup>2</sup> für die Verwaltungseinheit vorgesehen. Ein Besucherleitsystem führt über Eingang und Foyer direkt in den Wartebereich (200 m<sup>2</sup>). Von

hier aus sind ein Medienraum (100 m<sup>2</sup>) und der Ausstellungsbereich (250 m<sup>2</sup>) erreichbar. Hinzu kommt eine Verwaltungseinheit mit drei Büros (jeweils 20 – 50 m<sup>2</sup>), Nebenräumen, Technik und einer Lagereinheit.

b) Raumprogramm, das in einer Ausstellungsarchitektur auf dem städtischen Grundstück im Eingangsbereich der Weissenhofsiedlung realisiert werden könnte:

Auf einer Nutzfläche (NUF) von insgesamt 725m<sup>2</sup> sind die für den späteren Betrieb erforderlichen Kernfunktionen vorgesehen: Ein Besucherbereich – bestehend aus einem Eingangsbereich, Foyer, Büchershop, Wartebereich und Medienraum - sowie Besuchernebenräume (Garderobe, WC, Sanitär, Reinigung). Zusätzlich sind Verwaltungsräume sowie weitere Räumlichkeiten für Lager, Technik, Heizung/ Lüftung und ein Aufzug geplant.

Besucherbereich:	ca. 315 m <sup>2</sup>
Nebenräume Besucher:	ca. 100 m <sup>2</sup>
Verwaltung (Büro, Teeküche):	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ergänzung (Lager, Technik, etc.):	ca. 125 m <sup>2</sup>
Gastronomie (Museumscafé, Nebenräume):	ca. 150 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 725 m <sup>2</sup>
Gesamt-BGF (inkl. Konstruktions- und Verkehrsfläche):	ca. 945 m <sup>2</sup>

### Trägerschaft

Zum Betreiberkonzept auch über die IBA'27 hinaus wird dem Gemeinderat möglichst mit dem Vergabebeschluss im Generalübernehmer-Verfahren ein Vorschlag unterbreitet. Der Verein Freunde der Weissenhofsiedlung e.V., der seit Oktober 2006 auch das Weissenhofmuseum im Haus Le Corbusier betreibt, hat hierfür bereits Interesse signalisiert. Der Verein erhält für den Museumsbetrieb bisher eine jährliche Zuwendung in Höhe von 220.000 EUR.

### Konzeption/Wettbewerb

#### *Städtebaulicher Ideenwettbewerb*

GRDRs 430/2021

Der Ideenwettbewerb Weissenhof 2027 hat mit dem 1. Preis einen Vorschlag gemacht, wie die städtebauliche Weiterentwicklung des Bereichs der Akademie der Bildenden Künste, der Werkbundsiedlung, der Brenzkirche und der umgebenden öffentlichen Räume aussehen könnte. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen in der weiteren Planungen Berücksichtigung finden.

Die Lage für das Besucher- und Informationszentrum im Bereich des Entrees zum Akademiencampus und zur Werkbundsiedlung wurde vorgeschlagen, jedoch ist die Ausbildung, das Volumen, die städtebauliche Stellung und die Platzsituation vor dem Gebäude weiter zu entwickeln. Dabei muss der Anspruch an die hohe gestalterische Qua-

lität erfüllt werden. Ebenso soll ICOMOS in die weiteren Planungen eingebunden werden. Die Verwaltung wird im weiteren Verfahren einen Vorschlag für die Qualitätssicherung der Gestaltung machen.

### *Begrenzt offener Wettbewerb zur gesamthaften Vergabe (Planen und Bauen)*

Zur Internationalen Bauausstellung IBA 2027 in Stuttgart wird die Weissenhofsiedlung, eine Ikone der Moderne, zu Ihrem 100sten Jubiläum viele Besucher anziehen. Um diesem Anlass und der Weissenhofsiedlung auch zukünftig gerecht zu werden, soll dort ein Besucher- und Informationszentrum realisiert werden. Der Bauaufgabe angemessen, soll ein innovativer, gestalterisch hochwertiger Baukörper erstellt werden, ggf. auch unter Anwendung von Raummodulen.

Um unter den gegebenen Rahmenbedingungen das Projekt mit möglichst großem Innovationsanteil termingerecht realisieren zu können, ist von der Verwaltung beabsichtigt, einen begrenzt-offenen Wettbewerb (in Anlehnung an die RPW mit entsprechender Jury) zur gesamthaften Vergabe (Planen und Bauen) als EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchzuführen.

Bei diesem Verfahren nehmen mehrere Bietergemeinschaften bestehend aus ausführenden Firmen (Generalübernehmer) sowie Architekten und Fachplanern für die technische Gebäudeausstattung etc. an dem Wettbewerb teil. Die Wettbewerbsbeiträge beinhalten den Gebäudeentwurf sowie ein Preisangebot für den jeweiligen Entwurf. Die Wettbewerbsauslobung erfordert eine disziplinierte und abschließende Festlegung des Raumprogramms einschließlich einer vollständigen Auflistung aller technischen, gestalterischen, baulichen und ausstattungsseitigen Anforderungen bis Ende September 2022. Grundsätzlichen Klärungen mit dem Land BW zur Verfügbarkeit weiterer Grundstücksflächen, einer möglichen Erweiterung des Raumprogramms mit Flächen für die Akademie der bildenden Künste sowie zugehörige Finanzierungsfragen müssen bis dahin zwingend abgeschlossen sein.

Primäres Ziel ist ein Ausstellungsgebäude zum Präsentationsjahr der IBA'27. Darüber hinaus soll die langfristige Nutzung des Gebäudes als dauerhaftes Besucher- und Informationszentrum der Werkbundsiedlung auf dem Weissenhof, mit einem musealen Anteil und gemeinsamen Nutzungen mit der ABK ermöglicht werden. Mit dem Gebäude soll die Eingangssituation der Weissenhofsiedlung und der ABK neu geordnet und gefasst werden.

Mit dieser frühzeitigen Festlegung des Projektziels liegen die Vorteile dieses Verfahrens darin, dass

- die Umsetzung baulicher, planerischer, technischer und wirtschaftlicher Innovationen möglich ist
- eine große Offenheit für kreative Optimierungsideen gegeben ist
- zu einem frühen Zeitpunkt eine vergleichsweise hohe Kostensicherheit für den Auftraggeber/Bauherr verbunden mit einem wirtschaftlichen Entwurf besteht
- mit Vertragsabschluss ein Gesamtfertigstellungstermin mit schlüsselfertiger Übergabe vertraglich vereinbart wird, wodurch zu einem frühen Zeitpunkt eine vergleichsweise hohe terminliche Sicherheit für den Auftraggeber/Bauherr gegeben ist

Eine Optimierung des Entwurfs mit den Bietern ist vor der Beauftragung/Vergabe möglich.

Dieses Generalübernehmer-Verfahren ist allerdings nur für ausgewählte Bauvorhaben möglich, die als komplette Neubaumaßnahme unter besonderen Rahmenbedingungen realisiert werden und stellt somit eine begründete Ausnahme von den ansonsten durchgeführten Verfahren mit Einzelgewerkevergabe dar.

Bei der Realisierung des Beruflichen Schulzentrums Alexander-Fleming-Schule und Hedwig-Dohm-Schule an der Heilbronner Straße und aktuell beim Bildungshaus Neckarpark wurde bzw. wird dieses Verfahren unter Sicherstellung hoher gestalterischer Qualität durchgeführt.

Eingebettet in den IBA'27-Kontext sollen beim Besucher- und Informationszentrum die Technologie und die Innovation sowie auch moderne Fertigungs- und Planungsmethoden im Verfahren abgefragt werden, um die Fertigstellung bis 2027 zu ermöglichen.

Aus Zeitgründen muss die Vorbereitung des oben genannten Verfahrens zwingend bereits vor der Sommerpause gestartet werden, um die rechtzeitige Fertigstellung des Neubaus zur IBA 2027 zu ermöglichen. Ergebnisse/Erkenntnisse aus dem städtebaulichen Wettbewerb können im weiteren Verlauf in das Verfahren eingepflegt werden.

## Städtebau

### *Baufeld*

Die Lage des geplanten Besucher- und Informationszentrums bildet die Schnittstelle zwischen Weissenhofsiedlung, Brenzkirche und Kunstakademie (ABK). Wie es dem Besucherinformationszentrum an dieser zentralen Stelle gelingen kann, sich im Sinne eines gesamtheitlichen Städtebaus mit synergetischen Nutzungen und einer stadträumlichen Gesamtidentität zu repräsentieren, ist im Zuge des Ideenwettbewerbs geklärt worden.

Das Bauwerk soll am Eingang der Weissenhofsiedlung auf zentraler Fläche zwischen der Weissenhofsiedlung, der Beamtsiedlung und der ABK realisiert werden. An dieser Stelle befinden sich derzeit ein kleiner Kiosk und eine Netzstation der EnBW, die zugunsten des neuen Bauwerks weichen bzw. verlegt werden müssen, eine öffentliche WC-Anlage sowie Parkplätze.

### *Bebauungsplanverfahren*

Beide Bauvorhaben, Akademieerweiterung und Informationszentrum, erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplans, da der bisher maßgebliche Bebauungsplan, 'Akademie der bildenden Künste (1964/4)', für beide Vorhabenstandorte keine bzw. nicht ausreichend überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Aufgrund der räumlichen und zeitlichen Nähe beider Bauvorhaben soll die städtebauliche Vorplanung gemeinsam durchgeführt werden. Das Land Baden-Württemberg und die Landeshauptstadt Stuttgart haben daher gemeinsam den städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis das planerische Grundgerüst für den aufzustellenden Bebauungsplan bilden wird.

## Rahmenterminplan

Folgende Termine sind derzeit vorgesehen:

vorr. Verhandlungsverfahren	Mitte 2022 bis Mitte 2024
vorr. Planen und Bauen durch GÜ	2,5 Jahre
vorr. Fertigstellung durch GÜ	Ende 2026

Voraussetzungen für die Einhaltung der Terminalschiene sind die rechtzeitige verbindliche Festlegung des Raumprogramms, die Änderung des Baurechts über ein Bebauungsplanverfahren bis Mitte 2024 sowie der rechtzeitige Abschluss der mit der Bildung des Baufeldes verbundenen erforderlichen liegenschaftlichen Neuordnungen und der Abbruch des Bestandgebäudes (einschließlich Verlegung Umspannstation).

### **Finanzielle Auswirkungen**

Nach einer ersten Grobkostenannahme des Hochbauamtes (Stand: Mai 2022) entstehen für den Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau -je nach Größenordnung des umzusetzenden Raumprogrammes- Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich bis 19,9 Mio. EUR brutto (inkl. Abbruch Bestandsgebäude, Verlegung Umspannstation und Neubau inkl. Außenanlagen und Ausstattung).

Die Aufwendungen für die Verfahrensleistungen gemäß Beschlussziffer 3 von insgesamt 300.000 EUR, davon 200.000 EUR im Haushaltsjahr 2022 und 100.000 EUR im Haushaltsjahr 2023, werden im THH 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen 300.000 EUR gedeckt.

Der hierfür erforderlichen überplanmäßigen Mittelbereitstellung wird zugestimmt.

Die Deckung erfolgt aus den mit der GRDRs 430/2021 bereitgestellten Wettbewerbskosten für die Durchführung eines hochbaulichen Realisierungswettbewerbs in entsprechender Höhe im THH 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 61070100 Stadtplanung, Kontengruppe 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen.

Die Finanzierung der genannten grob geschätzten Gesamtkosten ist im Doppelhaushaltsplan 2022/2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung nicht enthalten. Die für die geplante Vergabe des Vorhabens an einen Generalübernehmer erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen sowie entsprechende Finanzierungsraten im Investitionsprogramm sind bei der nächsten Fortschreibung zu berücksichtigen.

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

Die Referate AKR und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen  
1 Lageplan



<Anlagen>