

Stuttgart, 24.11.2017

Neubau Büro- und Geschäftsgebäude Eberhardstraße 63 in Stuttgart-Mitte

- Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	08.12.2017 12.12.2017

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) des Architekturbüros Manuel Herz Architekten wird zugestimmt (Anlage 1).
2. Der durch das Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom März 2017 mit Gesamtkosten in Höhe von 5,350 Mio. € wird zugestimmt.
- 3.1 Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Planung des Neubaus Eberhardstraße 63 auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung bis Leistungsphase 5 HOAI fortzuführen. Die Finanzierung der Planungsmittel erfolgt bis zur Gesamtfinanzierung des Projektes im Doppelhaushalt 2018/2019 aus dem laufenden Bauunterhaltungsbudget des Amtes für Liegenschaften und Wohnen.
- 3.2 Nach Aufnahme der Finanzierung in den Doppelhaushalt 2018/2019 wird das Hochbauamt ermächtigt, die Leistungsphase 6 und Teile von 7 HOAI fortzuführen.
4. Das Projekt wird mit Gesamtkosten von 5,350 Mio. € abzüglich der im Doppelhaushalt 2016/2017 bereits angemeldeten Planungsmittel in Höhe von 50.000 € für den Doppelhaushalt 2018/2019 angemeldet.

Begründung

1. Ausgangslage

Das ehemalige Gebäude Eberhardstraße 63 wurde von der Landeshauptstadt Stuttgart als Eigentümerin des angrenzenden Tagblatturm-Areals erworben. Das Haus Nr. 63 befand sich in keinem erhaltenswerten Zustand. Es wurde aus Standortsicherheitsgründen zusammen mit dem angrenzenden Gebäudekomplex Eberhardstraße 65 bis Geländeoberkante abgebrochen.

Grundlage des Entwurfs ist das Gutachterverfahren zur Neubebauung des Grundstücks Eberhardstraße 63, welches im Jahr 2015 durchgeführt und zugunsten des Büros Manuel Herz Architekten entschieden wurde.

Der Vorprojektbeschluss GRDRs 389/2016 wurde am 22.07.2016 mit Gesamtkosten nach grober Kostenermittlung in Höhe von 4,400 Mio. € gefasst.

Das Grundstück wird bis zum Baubeginn der Nachbarbaustelle Eberhardstraße 65 als Baustelleneinrichtungsfläche zur Verfügung gestellt.

2. Raumprogramm

Für das Gutachterverfahren wurden Nutzungen ohne Flächenangaben vorgegeben. Gefordert war die Ausweisung einer Ladennutzung, einer Ebene für Kultur, Büronutzungen und Wohnflächen. Dieser Nutzungsmix wurde mit dem Vorprojektbeschluss bestätigt.

3. Fortgeschriebene Planung

Durch Integrieren der Technikkonzeption und Tragwerksstruktur in die Planung sowie durch vorgenommene notwendige Einsparungen ergaben sich im Rahmen der seit dem Vorprojektbeschluss durchgeführten Entwurfsplanung Änderungen, die zu einer Reduzierung der Nutzfläche um 80 m² auf nunmehr 900 m² führten.

Im Einzelnen sind dies:

- Ebene 4 wird als Büro genutzt.
- Eine Nutzung der Fläche im Erdgeschoss durch einen Gastronomiebetrieb wird wegen der notwendigen Lüftung ausgeschlossen.
- Für jede Ebene ist eine Behindertentoilette geplant.
- Die Loggien in den Ebenen 1 bis 4 auf der Hofseite werden zugunsten größerer Büroflächen aufgegeben. Dadurch wird 40 m² vermietbarer Raum gewonnen.
- Der Innenausbau der Büroflächen wird als veredelter Rohbau ausgeführt. Auswahl und Einbau von Lüftungsanlage, Oberflächen und Ausstattung erfolgt durch die Mieter.
- Die für den Kulturbetrieb (JES-Theater) genutzte Fläche im 1. OG wird wie geplant ausgebaut.

4. Denkmalschutzaufgaben

Gemäß §15 (3) Denkmalschutzgesetz kommt dem Tagblattturm als eingetragenem Kulturdenkmal mit besonderer Bedeutung Umgebungsschutz zu. Dies bedeutet, dass insbesondere die Wirkungszusammenhänge zwischen dem Turm und seiner denkmalrechtlich relevanten Umgebung beachtet werden müssen. Aus diesem Grund wurde der Entwurf von Büro Herz Architekten frühzeitig mit der Oberen Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt, um eine zustimmungs- und somit genehmigungsfähige Planung zu erhalten.

Grundsätzlich wurde dem Entwurf seitens Oberer Denkmalschutzbehörde zugestimmt. Nach der Vorabstimmung mit der Oberen Denkmalschutzbehörde wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Firstlinie des Neubaus erhielt eine geringere Neigung zum Turm hin. Der Anschluss der horizontalen Dachfläche an den Tagblattturm liegt somit höher und verdeckt die mit Glasbausteinen geschlossenen Fenster im Tagblattturm. Das Volumen des Neubaus erhöht sich dadurch.

5. Kosten

In der groben Kostenermittlung nach Wettbewerb wurden für das Bauvorhaben Gesamtkosten im Vorprojektbeschluss in Höhe von 4,400 Mio. € brutto ermittelt. Im Zuge der Entwurfsplanung durch das Büro Herz ergaben sich folgende Mehrkosten:

- | | |
|---|-----------|
| - Gründung | 475.000 € |
| • Gründungsfähiger Baugrund erst in 12 m Tiefe | |
| • daher keine Flachgründung möglich | |
| • Bohrpfahlgründung | |
| - Innerstädtische Baustelle | 384.000 € |
| • Flächen für Logistik und Lager nur auf öffentlichem Grund möglich | |
| • Kran muss wegen direkter Nachbarschaft zum Tagblattturm höher als dieser sein | |
| • Aushub nur erschwert ohne Rampe möglich | |
| - Haustechnik | 193.000 € |
| • Anpassung Aufzugsgröße | |
| • Zusätzliche barrierefreie Toiletten in jeder Ebene | |
| - Denkmalschutzaufgaben | 224.000 € |
| • Die Firstlinie des Daches wurde geändert | |
| • Die Fassade wurde an der Traufe angehoben | |
| • Der umbaute Raum vergrößert sich | |
| • Die Traufausbildung der Fassade wurde angepasst | |

Die aufgeführten Mehrkosten in Höhe von insgesamt 1,276 Mio. € sind für den Neubau an dieser Stelle unabwendbar.

Um den zwischenzeitlich entstandenen Mehrkosten entgegen zu wirken wurden Gegenmaßnahmen getroffen, die Einsparungen in Höhe von 326.000 € brachten.

- Hofseite ohne Loggien 48.000 €
 - Loggien werden Büroflächen
 - 40 m² Flächengewinn vermietbare Bürofläche über vier Etagen

- Änderungen an der Fassade 94.000 €
 - Übergroßer Glasflächenanteil durch breitere Fenster-
rahmungen von 360 auf 270 m² reduziert

- Qualität Innenausbau (veredelter Rohbau) 184.000 €
 - „veredelter Rohbau“ gemäß Abstimmung mit Amt 23
(Lüftungsanlage, Oberflächen und Ausstattung erfolgt durch die Mieter)

Die verbleibenden Mehrkosten betragen somit 950.000 €. Die Gesamtkosten betragen nun 5,350 Mio. €. In den dargestellten Kosten nicht enthalten sind Ansätze für Unvorhergesehenes, Baupreissteigerung und Baugrundrisiko.

Ob eine Ablösung von baurechtlich notwendigen Stellplätzen erforderlich ist, oder ob diese in der Tiefgarage am Tagblattturm nachgewiesen werden können wird derzeit geprüft.

Mit der Einführung des § 2b UStG wird die Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts neu geregelt. Spätestens ab dem 01.01.2021 ist die Stadt auch mit der privatrechtlichen Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Grundstücksteilen unternehmerisch im Sinne des Umsatzsteuergesetzes tätig - auch soweit durch die Vermietung/Verpachtung kein Betrieb gewerblicher Art entsteht. Unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 9, 15 UStG kann die Stadt in den entsprechenden Miet- und Pachtverträgen die Umsatzsteuer ausweisen; mit der Folge, dass die Stadt aus ihren Aufwendungen und Investitionen einen Vorsteuerabzug geltend machen kann.

Bei dem Projekt Eberhardstraße 63 wird aus dem EG (Ladeneinheit) und dem 2. OG bis 4. OG (Büronutzung) ein anteiliger Vorsteuerabzug möglich sein, soweit diese Flächen entgeltlich an andere Unternehmer überlassen werden, die mit ihrem Unternehmen insoweit selbst umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze erzielen (Option nach § 9 UStG). Im Ergebnis ermittelt sich ein voraussichtlicher Vorsteuerabzug in Höhe von rd. 417 TEUR.

Entsprechend dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen zum § 2b UStG vom 16.12.2016, kann bei einer erstmaligen Verwendung (Fertigstellung) vor der Anwendung des § 2b UStG (01.01.2021) ein Vorsteuerabzug im Rahmen des § 15a UStG geltend gemacht werden. Dies bedeutet, dass die Stadt im Zeitpunkt der Aufwendungen noch keinen Vorsteuerabzug geltend machen kann, sondern erst rückwirkend ab dem 01.01.2021 - verteilt über 10 Jahre. Eine Entlastung des Haushalts stellt sich daher erst zeitverzögert ein.

6. **Energiekonzept**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und erfüllt die städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010).

Heizungsanlage:

Die Deckung des Heizungsbedarfs erfolgt über Fernwärme.

PV-Anlage:

Auf dem Dach des Neubaus kann bedingt durch die Form des Daches keine PV-Anlage installiert werden.

Sommerlicher Wärmeschutz:

An der Südfassade sowie an den Dachfenstern wird ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

7. **Termine**

Folgende Termine sind vorgesehen:

Genehmigungsplanung	Ende 2017
Baubeschluss	Juli 2018
Baubeginn	Oktober 2018
Fertigstellung	Februar 2020

Wegen der vertraglich vereinbarten Nutzung des Grundstücks Eberhardstraße 63 als Baustelleneinrichtungsfläche bis September 2018 kann der Baubeginn erst im Oktober 2018 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für die Planungsphase 1-4 wurden mit 446.000 € aus dem Bauunterhalt des Amtes für Liegenschaften und Wohnen vorfinanziert. Weitere 50.000 € dafür wurden über den Doppelhaushalt 2016/2017 finanziert. Die Mittelbereitstellung für das Projekt mit Gesamtkosten von 5,350 Mio. € abzüglich der im Doppelhaushalt 2016/2017 bereits bereitgestellten Planungsmittel in Höhe von 50.000 € erfolgt über den Doppelhaushalt 2018/2019. Die vom Amt für Liegenschaften und Wohnen bis Ende des Jahres 2017 vorzufinanzierenden Planungsmittel in Höhe von 446.000 € können nach Finanzierung der Gesamtkosten im Doppelhaushalt 2018/2019 rückgebucht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Grundrisse und Ansichten

Anlage 2 Datenblatt Kosten

Anlage 3 Visualisierung Ansicht Eberhardstraße (Entwurf)

<Anlagen>