

Haus der Kulturen

architektonische Untersuchung
von drei Standorten

September 2023

Auftraggeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart

Abteilung Integrationspolitik
Referat Soziales und gesellschaftliche
Integration
Abteilung Integrationspolitik
Eberhardstraße 61
70173 Stuttgart

Gari Pavkovic
Marlis Wagner
Ricarda Gregori

Bearbeitung:

asp Architekten GmbH

Architektur für Menschen und Morgen

Talstraße 41
70188 Stuttgart
Fon +49 (0) 711 22 33 8-0
Fax +49 (0) 711 22 33 888
asp@asp-architekten.de

Cem Arat

Dipl. Ing. Architekt BDA

Markus Weismann

Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner BDA
und DWB
DGNB Consultant Stadtquartiere

Projektleitung

Raphael Dietz

Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner
Assoziierter
Telefon 0711 - 22 33 8-64
Mobil 0176 - 14 55 00 64
raphael.dietz@asp-architekten.de

Bearbeitung

Christiana Weiß

M. Sc. Architektur und Stadtplanung
christiana.weiss@asp-architekten.de

Tugce Sahin

M. Sc. Architektin
tugce.sahin@asp-architekten.de

Dariia Cherkashyna

Dipl.-Ing. Architektin
dariia.cherkashyna@asp-stuttgart.de

sbp se

Beratende Ingenieure im Bauwesen

Schwabstraße 43
70197 Stuttgart
Fon +49 (711) 648 71-0
stuttgart@sbp.de

Dipl. Ing. Jörg Kazmaier

Director
j.kazmaier@sbp.de

Dipl. Ing. Christine Smith

c.smith@sbp.de

theapro GmbH

Planungsbüro für Bühnentechnik und
-beleuchtung, Ton- und Medientechnik,
Raum- und Bauakustik, Interimsspielstätten
und Theaterarchitektur

Augustenstr. 59, 80333 München
Telefon +49 151 431 193 22
www.theapro.de

Sabine Netter

Dipl. Ing. Architektin
Geschäftsführerin / CEO

1. **Intro**
2. **Standorte**
3. **Entwürfe**
4. **Resümee**

Intro

Intro

Aufgabenstellung

Auf der Suche nach dem richtigen Ort für das Haus der Kulturen wurden mit der Entwicklung eines Raumprogramms und der Standortsuche bereits wichtige Schritte unternommen. Die Standortsuche hat gezeigt, dass Stuttgart über mehrere gute Optionen zur Realisierung eines Hauses der Kulturen verfügt. Um eine gute Grundlage zur Auswahl eines endgültigen Standortes zu schaffen, sollen im Rahmen dieser Studie die drei Standorte ehemalige Bahndirektion, Q-Parkhaus Steinstraße und Galeria Kaufhof Eberhardstraße aus der Standortsuche genauer auf ihre Eignung untersucht werden.

Hierfür werden für die drei Standorte architektonische Testentwürfe auf Basis der unterschiedlichen Raumprogrammoptionen durch ‚asp‘ Architekten erstellt. Die Entwicklung der Entwürfe erfolgt mit Beratung durch *Schlaich Bergermann Partner* für die Tragwerksplanung und *Theapro* für die Veranstaltungsarchitektur.

Die Ziele der Machbarkeitsstudie sind:

1. Untersuchung und Darstellung der architektonischen Umsetzungsmöglichkeiten für ein Haus der Kulturen an drei Standorten
2. Aufzeigen von Vor- und Nachteilen der Standorte

Haus der Kulturen

Studie 1 | Raumprogramm

Studie 2 | Standortsuche

Inhalt

1. Referenzprojekte
2. NutzerInnenprofile
3. Raumprogramm
4. Gestaltungsideen
5. Anregungen aus den Workshops

Inhalt

1. Definition der Schlüsselfaktoren und der Bewertungskriterien [Größe, zeitl. Verfügbarkeit und Umsetzungsperspektive, Ökonomie, Ökologie, Lage,..]
2. Steckbriefe von 21 potentiellen Orten für das HdK in Stuttgart
3. Stadträumliche Analyse
4. Bewertungsmatrix

2021

2022

Intro

Studien zum Haus der Kulturen


Bisher wurden zwei räumliche Machbarkeitsstudien durchgeführt:

1. Raumprogramm: Entwicklung eines Raumprogramms, standortunabhängig, in einem partizipativen Prozess (2021, 'asp' Architekten)
2. Standortsuche: Untersuchung verschiedener durch das Stadtplanungsamt vorausgewählter Standorte in Hinsicht auf Ihre Eignung für ein Haus der Kulturen (2022/2023, 'asp' Architekten)

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien dienen als Grundlage für die folgende architektonische Untersuchung der drei Standorte, welche als Favoriten aus der Standortsuche hervorgegangen sind.

Studie 3 | Architektonische Untersuchung

Learnings aus den Studien



Nach der genaueren Betrachtung der Standorte in Studie 2 sollten vor allem Grundstücke im Eigentum der Stadt weiterverfolgt werden. Somit wurden zwei Baufelder auf der Entwicklungsfläche der ehemaligen Bahndirektion und die neu erworbenen Grundstücke an der Steinstraße und der Eberhardstraße durch die Stadtverwaltung für die weitere Untersuchung ausgewählt. Für die architektonische Untersuchung werden je nach Größe des Grundstücks entweder das kleine oder das große Raumprogramm aus der ersten Studie herangezogen. Somit ergeben sich Varianten in Hinsicht auf die Größe des Hauses der Kulturen zwischen denen ebenfalls abgewogen werden kann.



2023

Standorte

Übersicht der zu untersuchenden Standorte



© LHS Stuttgart, Stadtmessungsamt

Standortübersicht

Von den in der Standortsuche als prinzipiell geeignet identifizierten Standorten sollten im Rahmen dieser Studie die Standorte ehemalige Bahndirektion, Q-Parkhaus Steinstraße und Galeria Kaufhof in der Eberhardstraße 28 untersucht werden.

1-3 Ehem. Bahndirektion

4 Q-Parkhaus, Steinstraße

4.1 Galeria Kaufhof, Eberhardstr. 28

Entwürfe

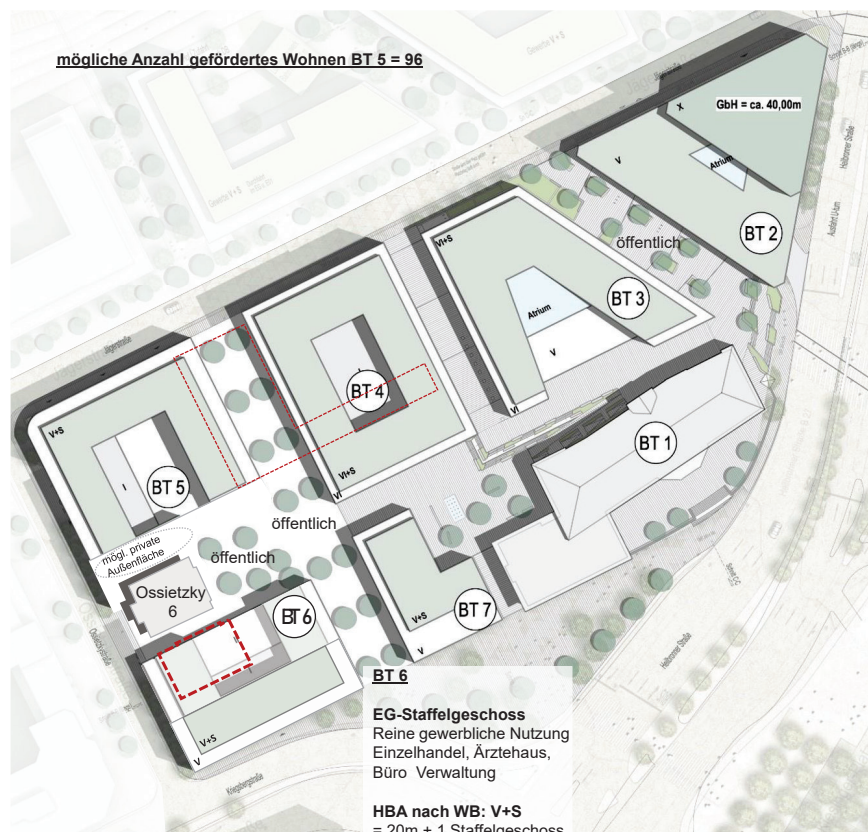


Standort

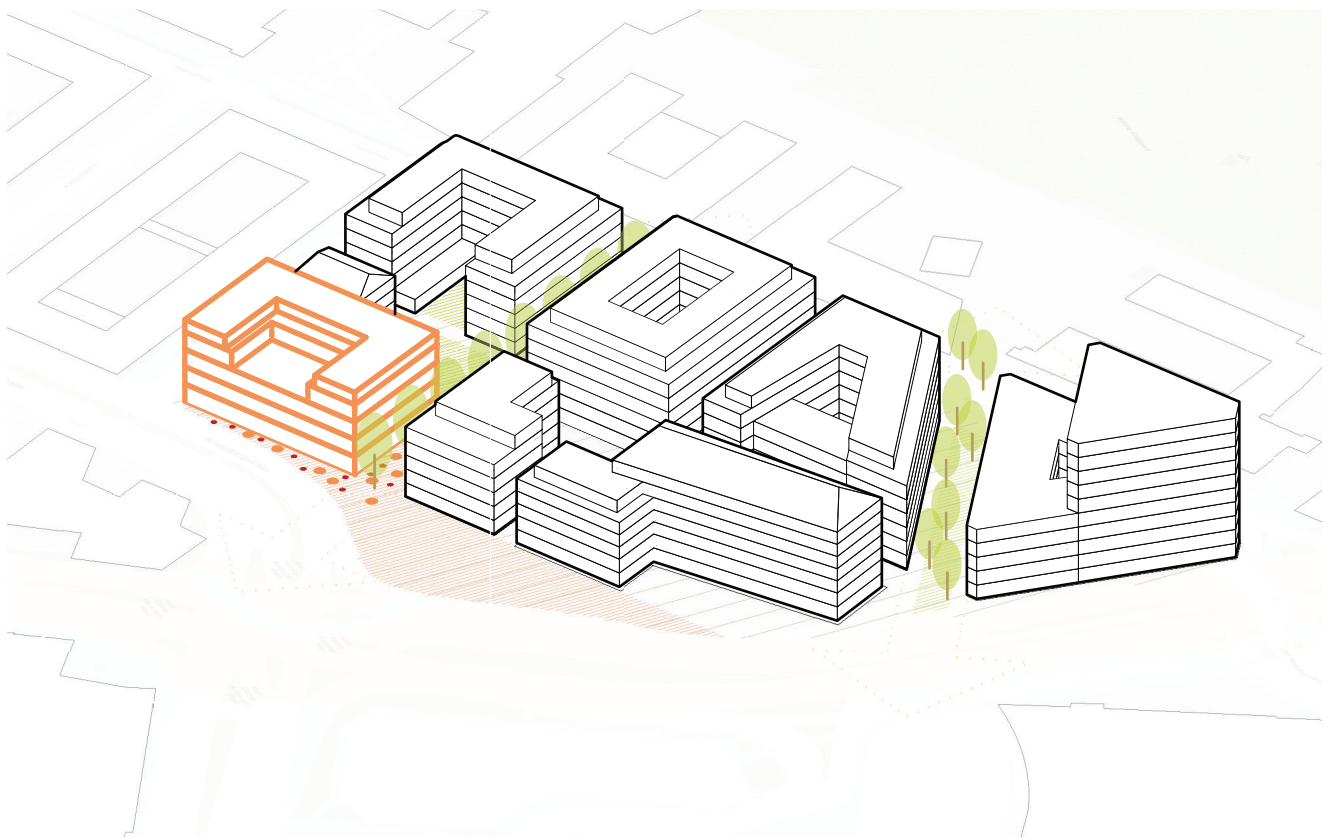
Ehemalige Bahndirektion

Das B-Plan Verfahren für das Areal der ehemaligen Bahndirektion wurde auf Grundlage der Planung von Willwersch Architekten begonnen. Abgesehen vom Grundstück Ossietzkystraße 4 befinden sich die Grundstücke des gesamten Areals im Eigentum der Stadt [Ossietzkyareal] und p+b [alte Bahndirektion]. Nach dem Beschluss des Gemeinderats, das Bestandsgebäude in der Ossietzkystraße 6 erhalten zu wollen, wurden entsprechende Anpassungen am B-Planentwurf vorgenommen (siehe unten). Ob BT6 gemäß des städtebaulichen Entwurfs bebaut werden kann, ist abhängig davon, ob der momentane Eigentümer der Ossietzkystraße 4 das Gebäude veräußert. Andernfalls ist an dieser Stelle eine alternative Lösung vorgesehen.

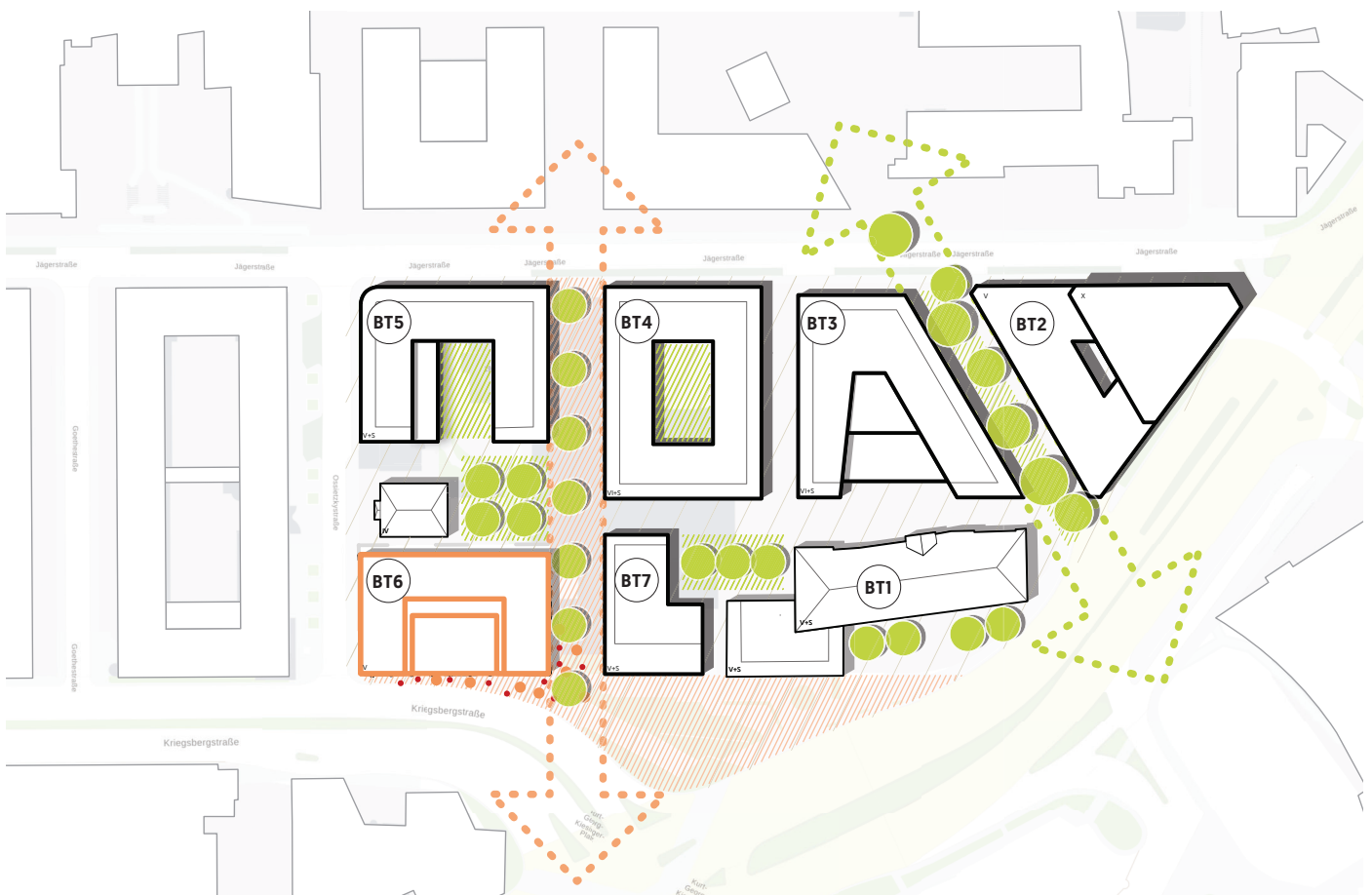
Im Rahmen der Phase 3 der Standortsuche für das HdK werden im Folgenden zwei Varianten aufgezeigt, wie das HdK - angelehnt an die vorausgegangenen Planungen - auf diesem Areal unterkommen kann.



Städtebaulicher Entwurf



Isometrie



Lageplan, M 1:2.000

Ehemalige Bahndirektion

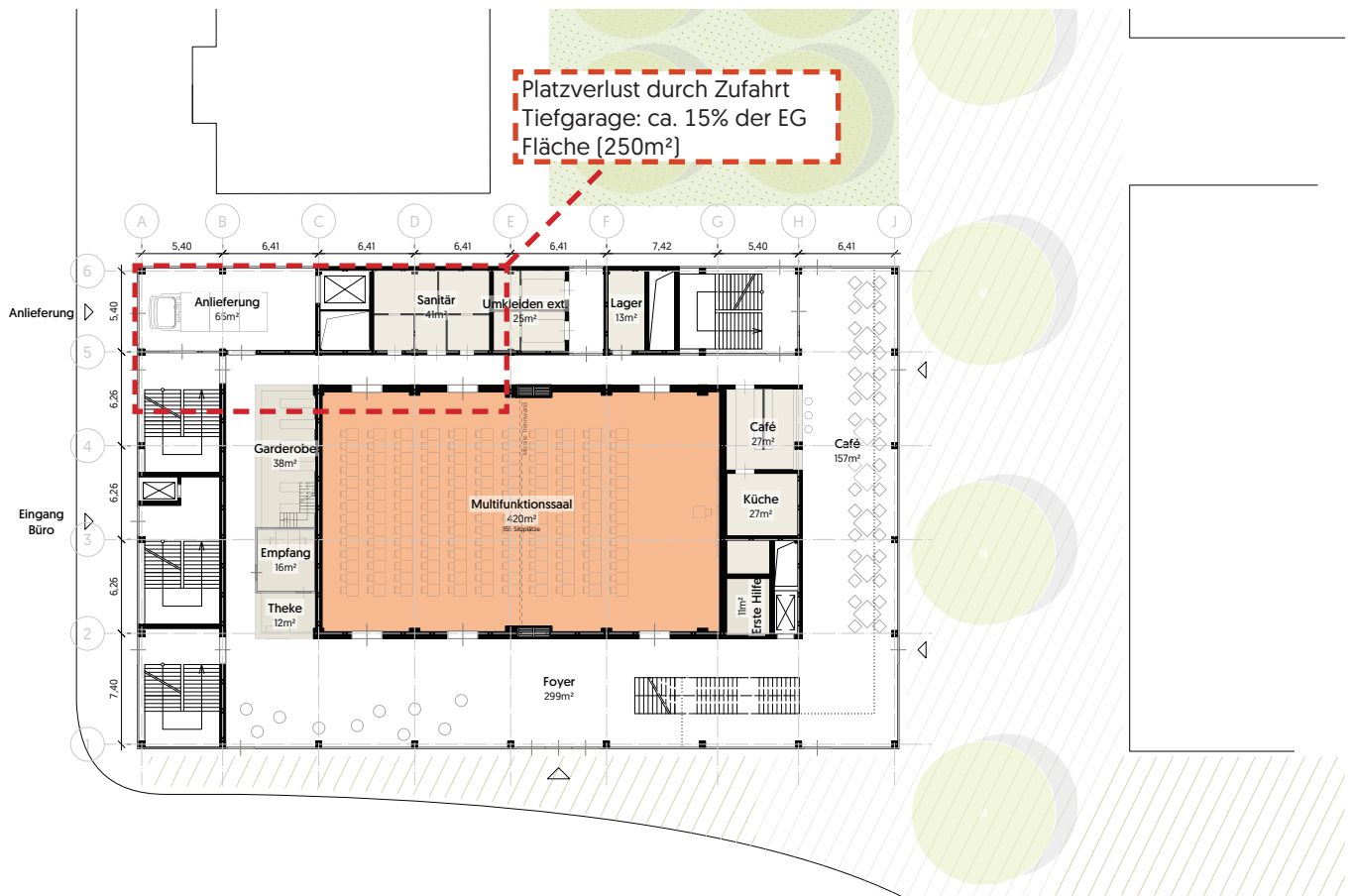
Entwurf, Variante 1

In Variante 1 wird das HdK in einem kompakten Baustein auf Bauteil 6 realisiert. Die Grenzen des aktuellen B-Plan Entwurfs mit Erhalt der Ossietzkystraße 6 werden eingehalten. Die öffentliche Durchwegung wird am Baustein des HdK's vorbeiführt und der Platz hinter dem Bestandsgebäude der Bahndirektion mit eingeschlossen. Die Adressbildung erfolgt zum Arnulf-Klett-Platz und zur Achse.

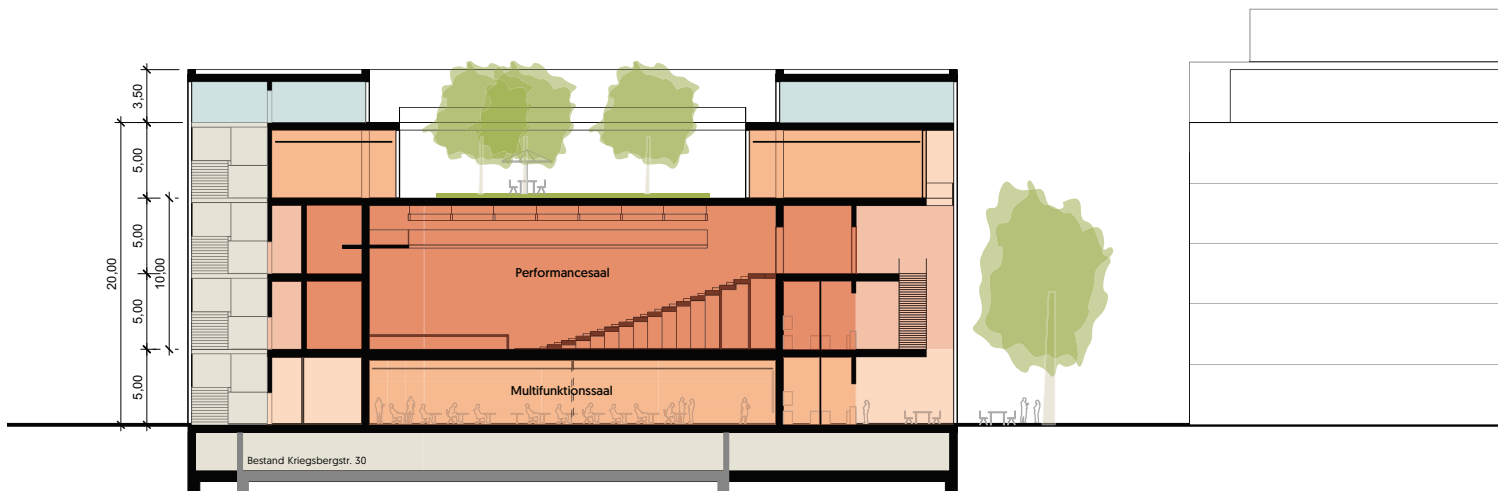
Voraussetzung für die Umsetzung des Hauses der Kulturen an dem Standort ist, dass das Grundstück Ossietzkystraße 4 für die Entwicklung zur Verfügung steht. Weiterhin wird von einem Abbruch der beiden Bestandsgebäude (Kriegsbergstr. 30 und Ossietzkystr. 4) ausgegangen.



Schwarzplan, M 1:5.000



Grundriss EG, M 1:500



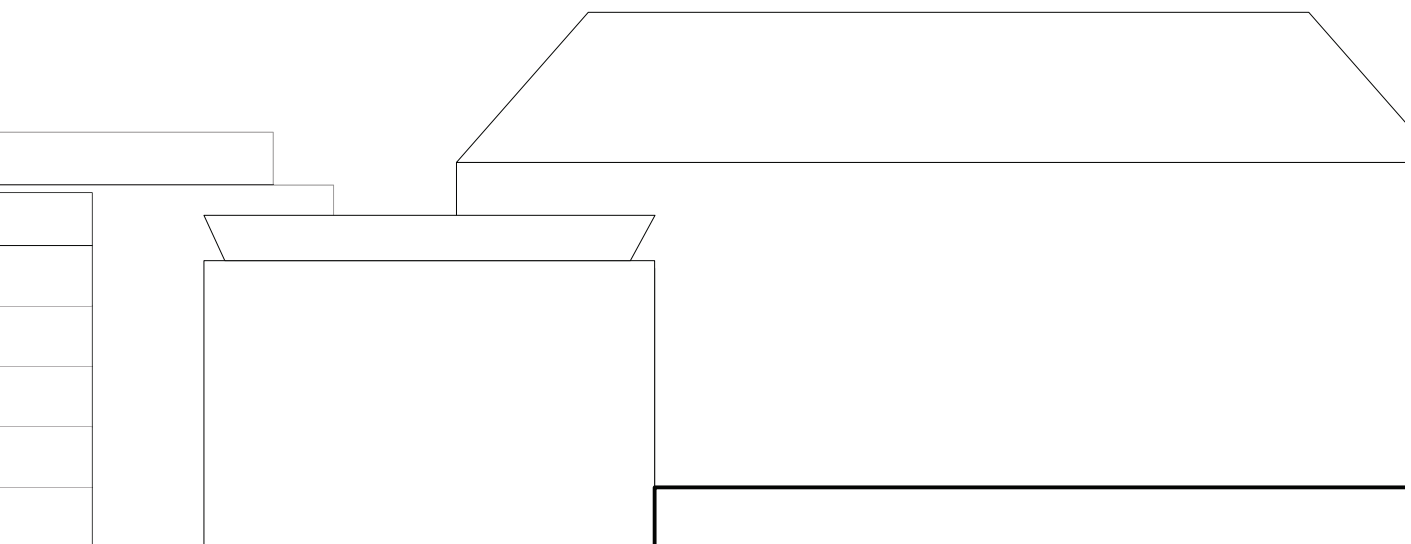
Schnitt, M 1:500

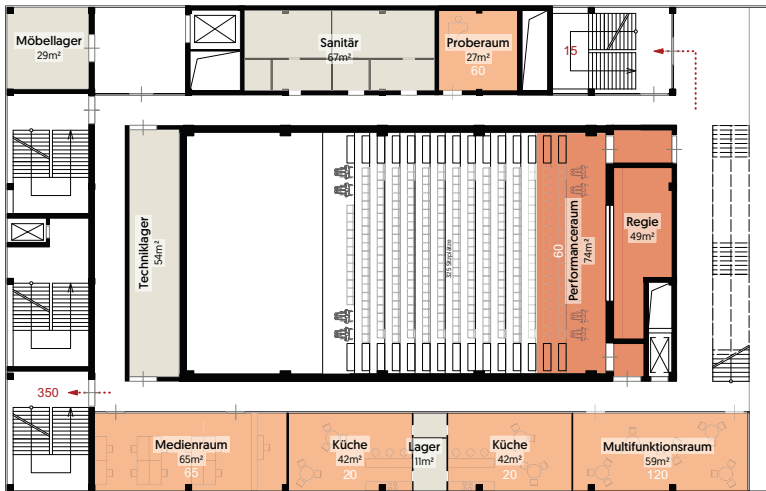
Die Veranstaltungssäle werden gestapelt, der Multifunktionsaal im Erdgeschoss angeordnet um die Zahl der notwendigen Fluchttreppenhäuser zu reduzieren. Die Nebenräume ordnen sich an den langen Seiten der Säle an. Auf dem Dach des Multifunktionsaals kann ein Freiraum für das HdK entstehen, das durch Workshopräume und Büros umschlossen ist und somit keine Lärmquelle für die umgebenden Bausteine darstellt. Die Anlieferung erfolgt über die Ossietzkystraße und ist im Inneren des Hauses platziert, wodurch lärmintensive Ladevorgänge gekapselt und eine Lärmbelastung der Nachbarschaft vermieden werden kann.

Auf dem Standort ist nur das reduzierte Raumprogramm mit einer BGF von 6.880 m² umsetzbar.

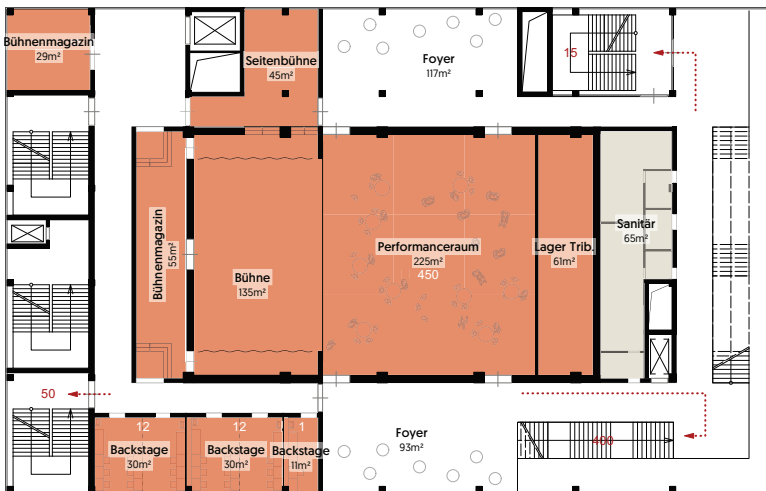
Im obersten Geschoss können zudem Räume für externe Nutzungen wie Büroflächen geschaffen werden.

Laut Stadtplanungsamt ist angedacht das gesamte Areal mit einer Tiefgarage zu versehen und die Einfahrt im Bereich der Ossietzkystraße 4 unterzubringen. Dies würde zu Einschränkungen und Flächenverlust im Erdgeschoss führen.

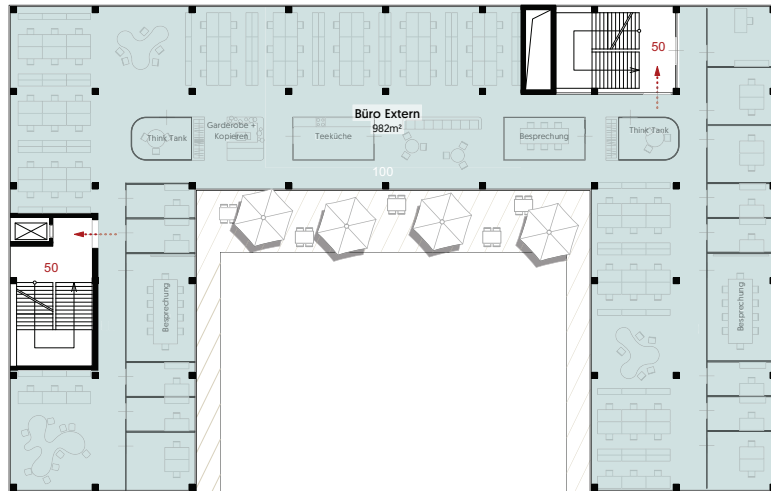




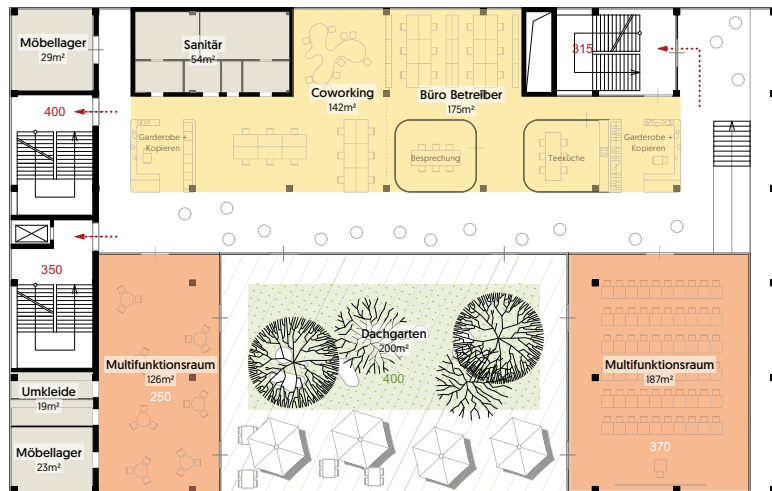
Grundriss 2.OG, M 1:500



Grundriss 1.OG, M 1:500



Grundriss 4.OG, M 1:500



Grundriss 3.OG, M 1:500

IST-SOLL Vergleich, HdK an der ehem. Bahndirektion, V1

Bezeichnung		Anzahl	NF in m²	SOLL MIN	IST V1	Beschreibung
1	Veranstaltungsräume			630,0	783	
1.1	Performancesaal	1	400	400,0	495	Theaterbestuhlung 300 Personen, mit Teleskoptribüne, für flexible Nutzung des Raumes
1.2	Seitenbühne	1	20	20,0	45	angrenzend an Performance und Backstage
1.3	Bühnenmagazin	1	50	50,0	84	für Bühnenmaterial und Technik, angrenzend an Performancesaal
1.4	Regieraum	2	15	30,0	49	Tonregie, Lichtregie, Projektion/Video
1.5	Backstage	2	45	90,0	83	je 6 Personen inkl Sanitär
1.6	Studio/Probenraum	1	40	40,0	27	für Chor mit ca 20 Personen
2	Workshopräume			890	981	
2.1	Multifunktionssaal	1	360	360	420	160 Personen bei parlament. Bestuhlung, Teilbar in 2 Räume mit je 180m² ODER 3 Räume 180/60/60m²
2.2	Multifunktionsraum groß	1	150	150	188	Carre-Bestuhlung je 45 Personen, Parlamentarisch je 60 Personen, als Bewegungsraum ausgestattet
2.3	Multifunktionsraum klein	2	90	180	185	Carre-Bestuhlung je 25Personen, Parlamentarisch je 40 Personen, ein Raum als Bewegungsraum ausgestattet
2.4	Umkleide Damen/ Herren	2	10	20	9	angrenzend an Multifunktionsräume
2.5	Sportgerätelager	1	20	20	13	angrenzend an Multifunktionsräume
2.6	Medienraum	1	60	60	66	mit Internetzugang, Schnittraum und Tonstudio
2.7	Küche	1	100	100	100	inkl. Lager etc., in Nähe von Multifunktionsraum für Veranstaltungen (Brunch Global etc.)
3	Aufenthaltsflächen			590	854	Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Einrichtungen möglich
3.1	Foyer & Begegnungszonen	1	300	300	510	Stehtische 250+ Personen, Sitzcken und Nischen
3.2	Empfang, Theke	1	30	30	24	Empfang/Kasse/Shop
3.3	Garderobe	1	70	70	90	für 500 Personen, mit Schließfächern
3.4	Café, Küche	1	50	50	45	inkl. Lager
3.5	Café, Essbereich	1	140	140	185	für ca 40 Personen
4	Arbeitsräume Betreiber			270	240	
4.1	Büro Betreiber			160	175	für 5-6 Perosnen
4.2	Hausmeister			40	50	
4.3	Umkleiden Personal extern	2	15	30	15	für insg. 30 Personen, inkl. Sanitär und Duschen,
5	Sonstiges			490	597	
5.1	WC Gäste			195	245	
5.2	Erste Hilfe Raum	1	15	15	11	Nutzbar auch als Ruheraum für Schwangere etc. gemäß ASR
5.3	Lager	1	250	250	250	auch mehrere Räume über das Gebäude verteilt möglich
5.4	Müllraum	1	30	30	26	
5.5	Anlieferung	1			65	Entwurfsabhängig
6	Optionale Flächen				145	
6.1	Coworking				145	
Summe Nutzfläche				2870	3600	
	Verkehrsflächen	0,35		1005	1920	Ausgestaltung der Verkehrsflächen als kommunikative Begegnungszonen mit Sitz-nischen etc.
	Technikfläche	0,15		431	470	
	Konstruktionsfläche	0,24		689	890	
BGF HdK				4994	6880	
BGF Optional					1480	
Büro extern					1480	
BGF R					8360	
Dachgarten					200	
BGF S					200	

Fläche

In der ersten Studie wurden verschieden große Varianten zum Raumprogramm des Hauses der Kulturen entwickelt.

In dieser Variante kann die kleine Variante umgesetzt werden.

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	325
Multifunktionssaal	155
Multiraum groß	60
2x Multiraum klein	60
gesamt	620

**Ehemalige Bahndirektion, Variante 1
Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400**

Nr.	Kategorie	BGF in m ²	€/m ²	Kosten in €Referenz
1	Neubau oberirdisch	6.740	3.900	26.286.000 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
2	Neubau unterirdisch	1.620	1.950	3.159.000 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
Baukosten KG 300+400 netto		netto		29.445.000
19% Mehrwertsteuer				5.594.550
Baukosten KG 300+400		brutto		35.039.550

Baukosten € / m ² brutto	€/m ²
max	4.191

Anteile	m ²	%	Baukosten in €
HdK	6.879	82%	28.832.185
Anteil Externe Nutzung	1.481	18%	6.207.365

Grobkostenschätzung

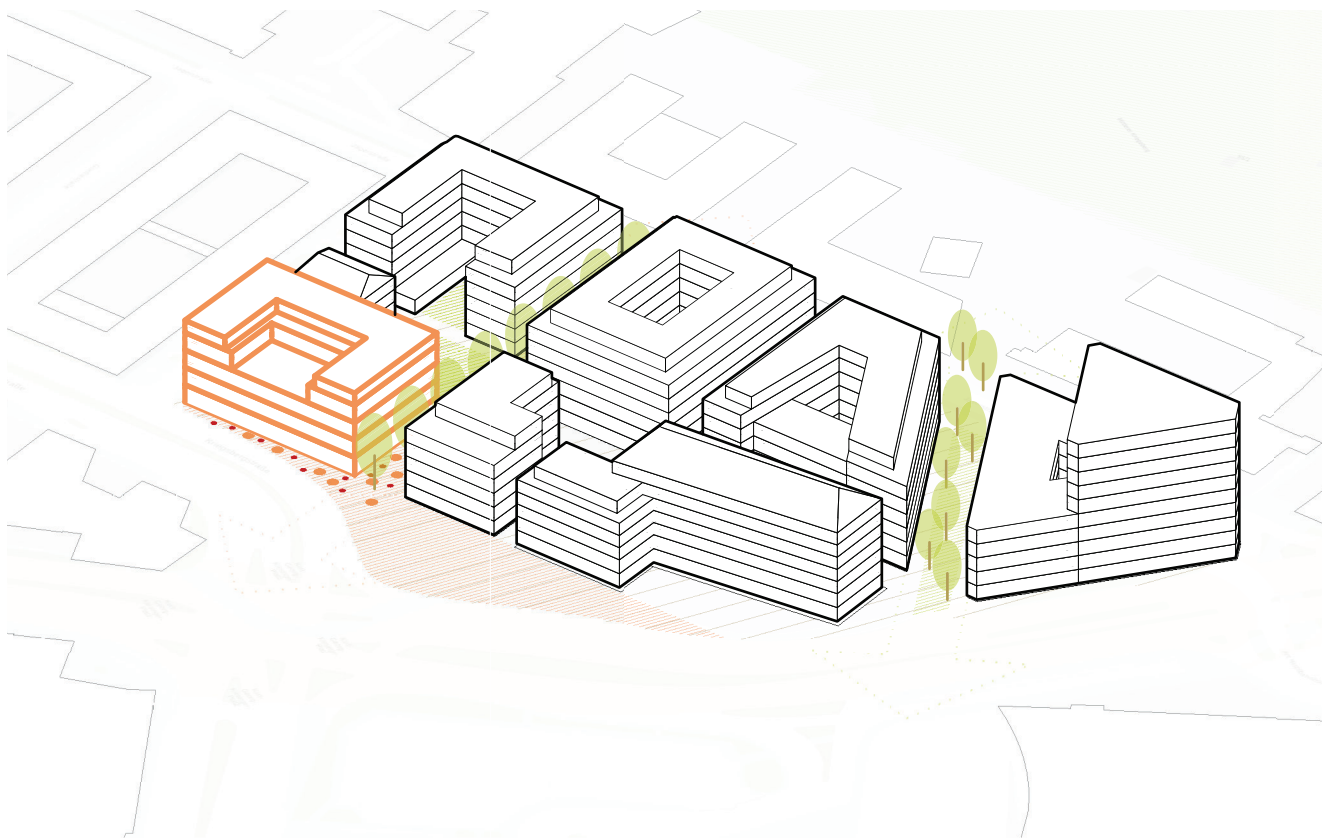
Baukosten KG 300+400 brutto

Hinweise

- ohne Kosten für Grundstück (KG100) (z.B. Erwerb),
- ohne Kosten für vorbereitende Maßnahmen (KG 200) (z.B. Abbruch bestehender Bauwerke, Baumfällung, Öffentliche Erschließung etc.)
- ohne Kosten für nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen (KG 470, z.B. Veranstaltungstechnik, Küchen)
- ohne Kosten für Außenanlagen und Freiflächen (KG500) (z.B.: Innenhof, Dachgarten etc.)
- ohne Kosten für Ausstattung und Kunstwerke (KG 600) (z.B. Möblierung)
- ohne Kosten für Baunebenkosten (KG 700) (z.B. Planungskosten) (Empfohlen: 30 % der Bauwerkskosten)
- ohne Kosten für Finanzierung (KG800)
- Kosten für Errichtung von KFZ- und Fahrradstellplätzen nur sofern sie in den dargestellten UGs enthalten sind

Es handelt sich um eine erste Grobkostenschätzung zum Zeitpunkt 09/2023. Es kann zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Kosten kommen. Gründe hierfür können z.B. sein:

- Baugrundrisiko: Gründung, Kampfmittel, Schadstoffe etc.)
- Marktrisiko (Preissteigerung Baupreise, Finanzierungskosten etc.)
- Standortabhängige Risiken (z.B. Aufwendiger Verbau bei dicht-bebautem Innenstadtstandort, Aufwendige Baulogistik bei Innenstadtstandort etc.)
- Anpassungen Raumprogramm
- Qualität



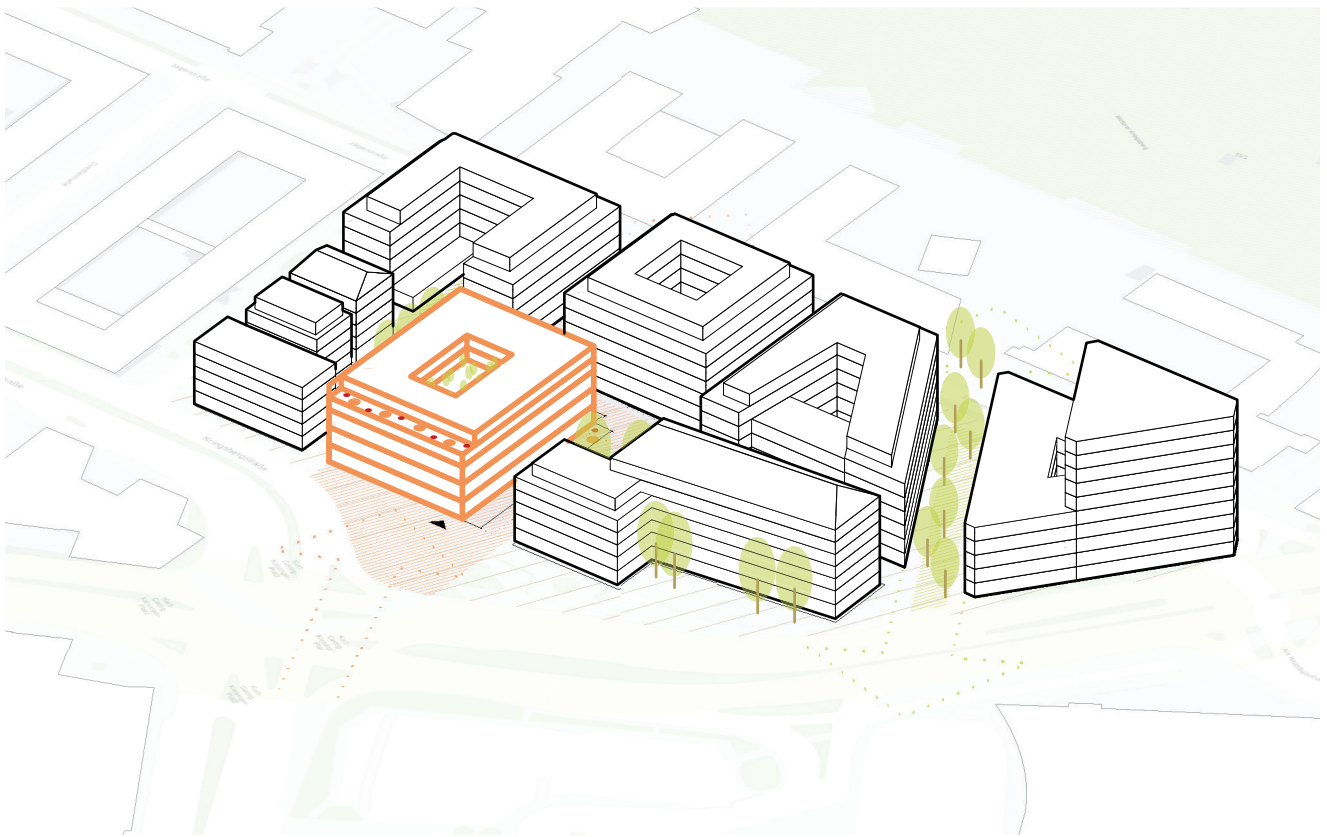
Bewertung



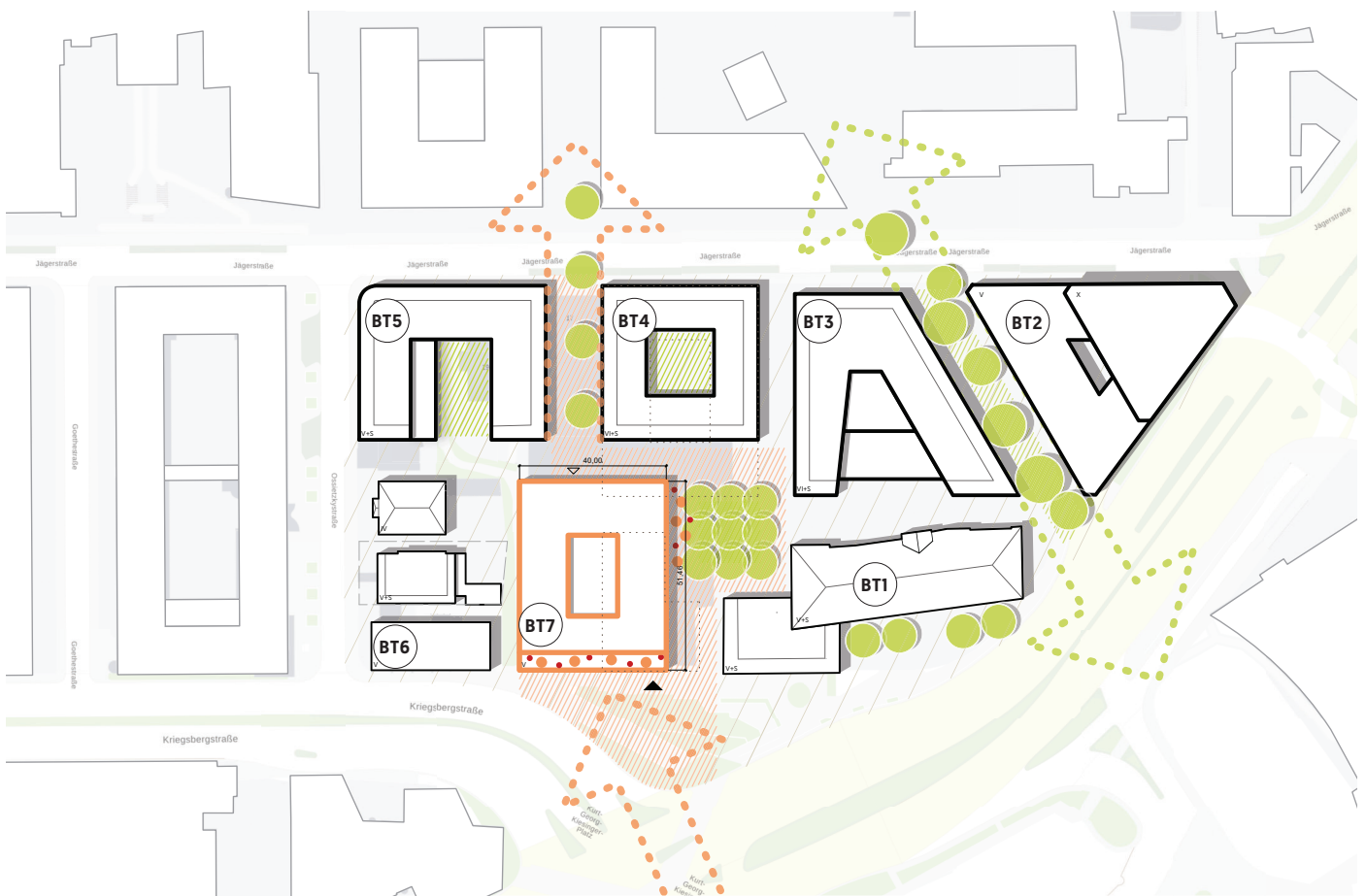
- + Einhaltung des B-Plan Entwurfs, Erhalt der Weinberg-Achse
 - + „Balkon zur Stadt“ Außenfläche auf dem Dach
 - + Ergänzungsflächen bspw für den Front Office Hub im Obergeschoss
 - + Schallschutz (Anlieferung & Haupteingang)
-



- geringe Planungssicherheit durch Abhängigkeit von Grundstücksverkauf Fliesen Körner
- Abriss zweier Gebäude
- ggf. Reduktion der EG Flächen durch Tiefgarageneinfahrt für Quartiersgarage
- geringe Flächenkapazität für Veranstaltungssäle, kein Flächen-Puffer
- geringere Sichtbarkeit im Stadtraum
- Hoher innerer Erschließungsaufwand



Isometrie



Lageplan, M 1:2.000

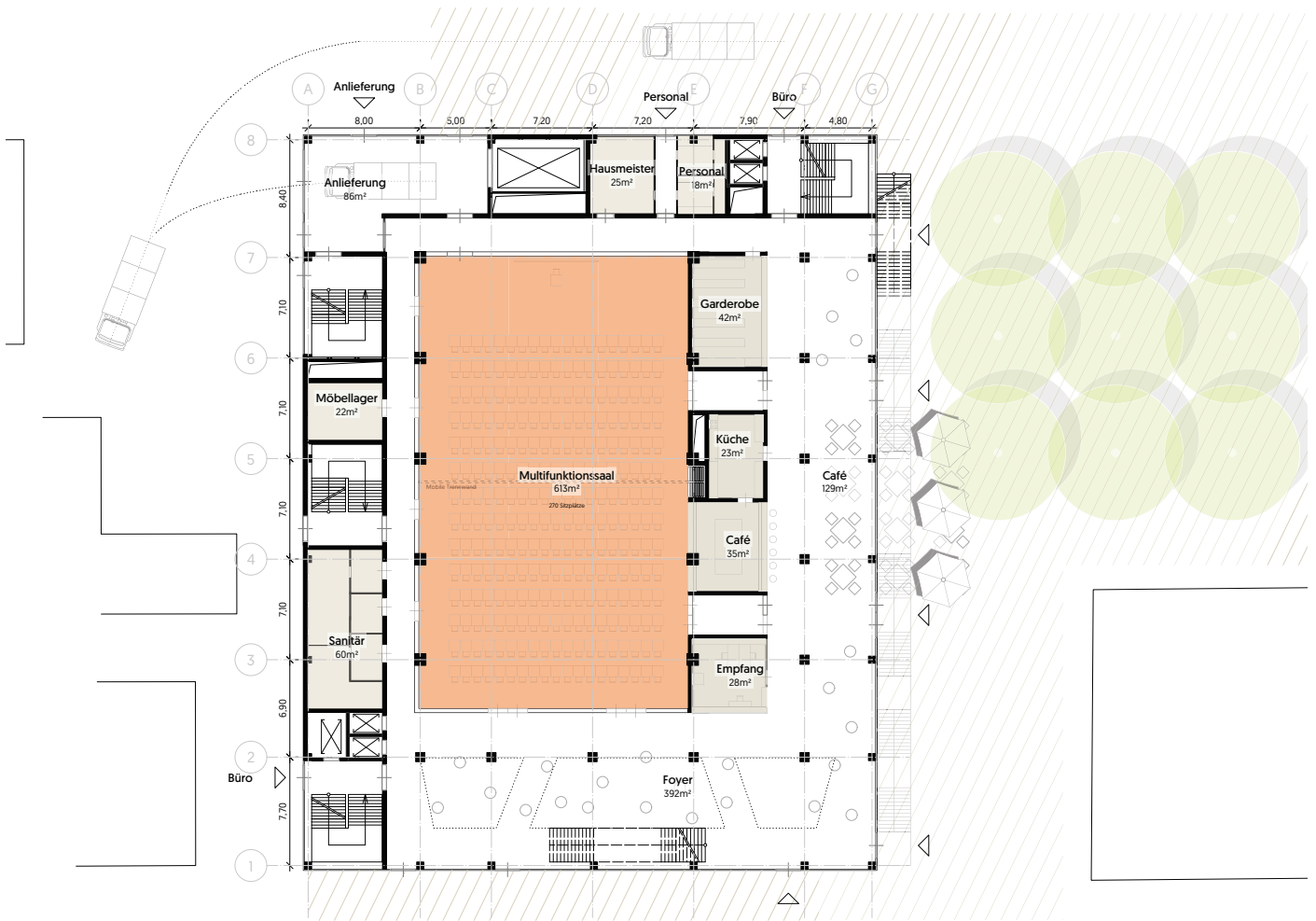
Ehemalige Bahndirektion

Entwurf, Variante 2

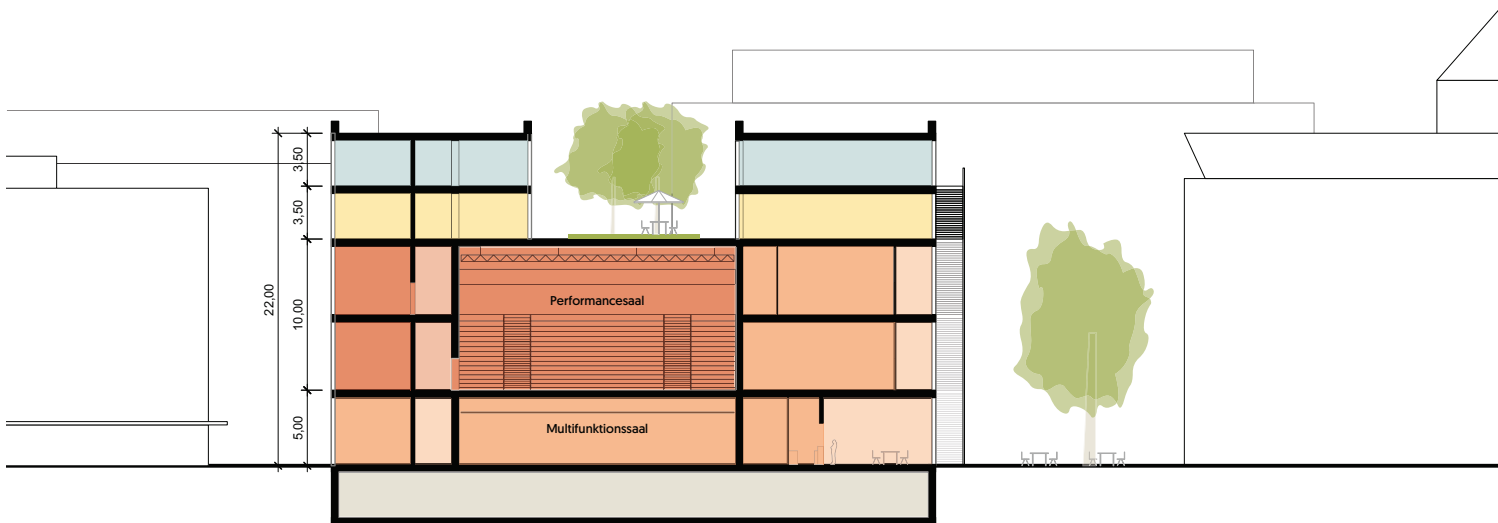
In Variante 2 wird das große Raumprogramm des HdK realisiert und das Haus auf BT 7 mittig zur Achse Arnulf-Klett-Platz direkt neben das Gebäude der ehemaligen Bahndirektion platziert um eine größere Sichtbarkeit im Stadtraum und eine bessere Adressbildung zu ermöglichen. Hierfür muss der vorhandene B-Planentwurf angepasst werden. In BT 6 werden die Bestandsgebäude erhalten, BT 4 wird in der Größe reduziert. Die Gebäude Kriegsbergstraße 28 und das dahinterliegende Parkhaus werden gemäß der vorliegenden Planung für das Areal abgebrochen. Die Achse zum Grünzug wird unterbrochen, es entsteht stattdessen eine Raumfolge mit Umlenkungen der Wegeführung. Die beiden Innenliegenden Freiräume/Plätze bleiben erhalten.



Schwarzplan, M 1:5.000



Grundriss EG, M 1:500



Schnitt, M 1:500

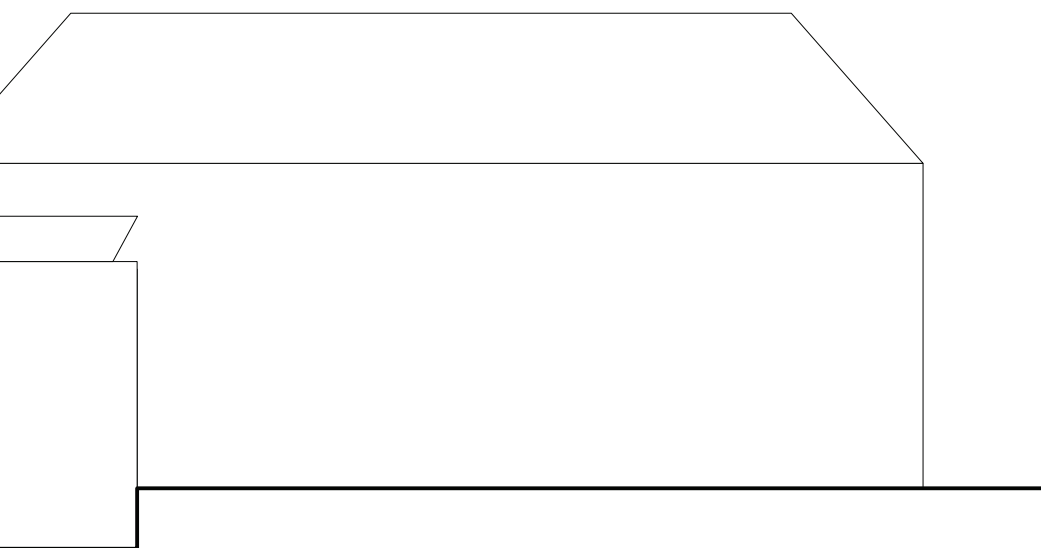
Die Adressbildung mit Hauptzugang geschieht zum Arnulf-Klett-Platz. Das Café orientiert sich zum zentralen Quartiersplatz und trägt zu dessen Belebung bei.

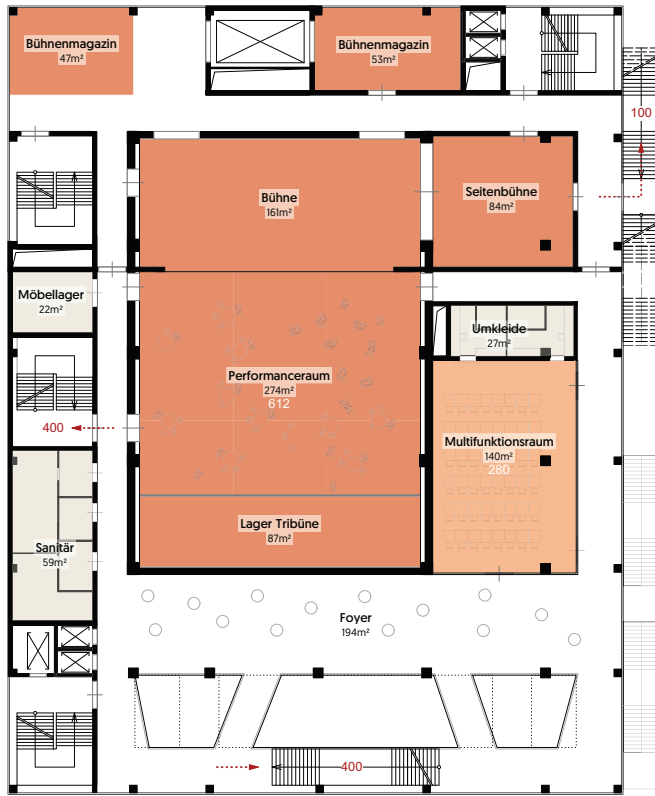
Eine skulptural gestaltete Außentreppe dient der Entfluchtung des Gebäudes und erschließt den Stadtbalkon im obersten Geschoss mit angegliederter Gastronomie und spektakulärem Ausblick über den Arnulf-Klett-Platz und den neuen Bahnhof.

Wie in Variante 1 werden auch in Variante 2 die großen Veranstaltungssäle übereinander angeordnet. Auf diese Weise werden die Veranstaltungsnutzungen auf die ersten drei Geschosse verteilt und die Fluchtwege entsprechend kurzgehalten. Darüber befinden sich Co-Working Spaces und Betreiberbüro mit Zugang zu einem begrünten Innenhof. Der Innenhof ist vollständig umschlossen, wodurch Geräuschbelästigungen der Nachbarschaft vermieden werden. Im obersten Geschoss sind externe Nutzungen wie z.B. weitere Büroflächen möglich.

Die Anlieferung erfolgt über die Jägerstraße durch das Quartier und ist im Inneren des Hauses platziert, wodurch lärmintensive Ladevorgänge gekapselt und eine Lärmbelastung der Nachbarschaft vermieden werden kann. Alternativ kann bei Realisierung der angedachten Tiefgarage die Anlieferung komplett über die Tiefgarage mit Einfahrt über die Ossietzkystraße erfolgen.

Das Raumprogramm ist bei einer BGF von 10.900 m² vollumfänglich umsetzbar.

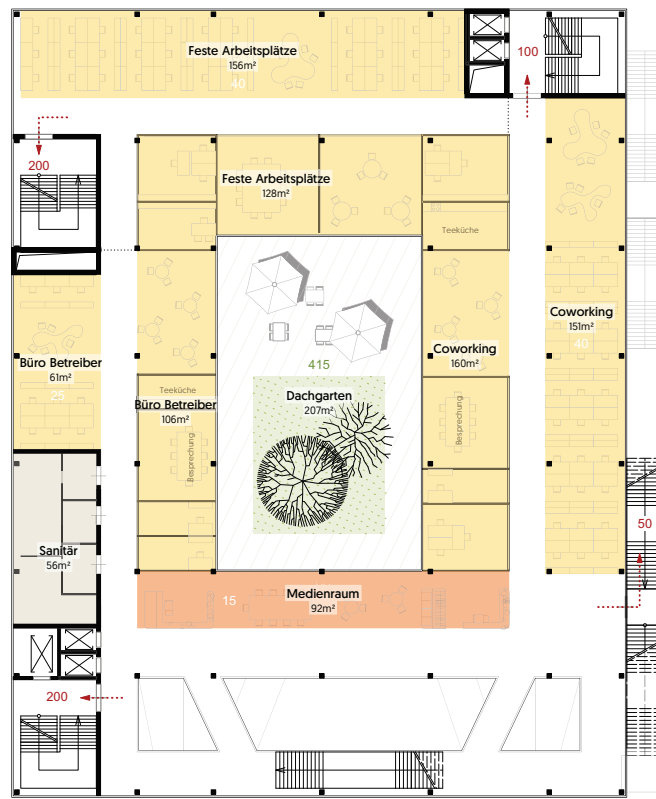




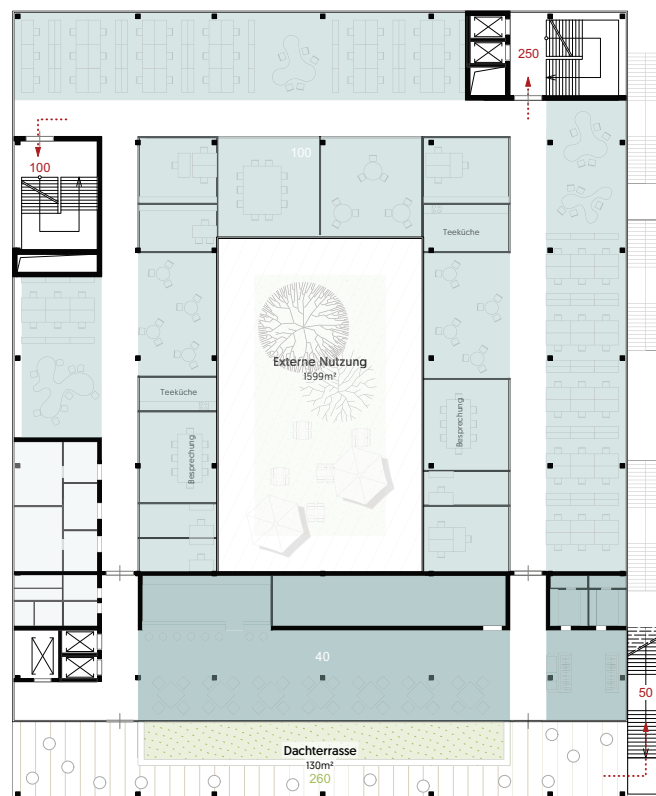
Grundriss 2.OG, M 1:500



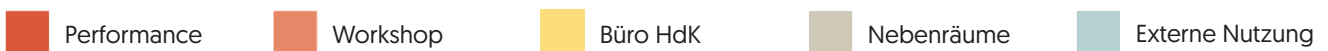
Grundriss 1.OG, M 1:500



Grundriss 4.OG, M 1:500



Grundriss 3.OG, M 1:500



IST-SOLL Vergleich, HdK an der ehem. Bahndirektion, V2

Bezeichnung		Anzahl	NF in m² SOLL MAX	IST V2	Beschreibung
1	Foyer		450	714	
1.1	Theke	1	30	30	28 Empfang/Kasse/Shop
1.2	Garderobe	1	100	100	100 für 1000 Personen, mit Schließfächern
1.3	Allgemeine Foyerfläche	1	320	320	586 Stehtische 250+ Personen, Sitzecken und Nischen
2	Veranstaltungsräume		720	840	
2.1	Performancesaal	1	600	600	611 Theaterbestuhlung 500 Personen, mit Teleskoptribüne, für flexible Nutzung des Raumes
2.2	Seitenbühne	1	25	25	84 angrenzend an Performancesaal, angrenzend an die Backstageräume
2.3	Bühnenmagazin	1	50	50	100 für Bühnenmaterial und Technik, angrenzend an Performancesaal
2.4	Regieraum	3	15	45	45 Tonregie, Lichtregie, Projektion/Video
3	Backstageräume		196	217	
3.1	Sozialraum gemischt	1	36	36	22 für insg 36 Personen
3.2	Garderobe			156	155
3.3	Studio/Probenraum klein	1	40	40	40 für Chor mit ca 20 Personen
4	Café/Bistro		285	274	Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Einrichtungen möglich
4.1	Küche	1	75	75	114 inkl. Lager
4.2	Essbereich	1	140	140	129 für ca 40 Personen
4.3	Personal			35	31
5	Workshopräume		1240	1172	
5.1	Multifunktionssaal	1	700	700	613 flexibel / teilbar, Tanz/Seminare/Konferenzen, Parlamentarische Bestuhlung 300 Personen
5.2	Multifunktionsraum	2	150	300	294 Carre-Bestuhlung je 45 Personen, Parlamentarisch je 60 Personen, ein Raum als Bewegungsraum ausgestattet
5.3	Umkleide Damen/ Herren	2	10	20	27 angrenzend an Multifunktionsräume
5.4	Sportgerätelager	1	20	20	40 angrenzend an Multifunktionsräume
5.5	Medienraum	1	100	100	92 mit Internetzugang, Schnittraum und Tonstudio
5.6	Küche	1	100	100	106 inkl. Lager etc., in Nähe von Multifunktionsraum für Veranstaltungen (Brunch Global etc.)
6	Co-Working		360	410	
7	Büro Betreiber		140	187	
8	Hausmeisterdienst		87	93	
9	Sonstiges		1145	923	
9.1	WC		135	235	
9.2	Erste Hilfe Raum	1	20	20	19 Nutzbar auch als Ruheraum für Schwangere etc. gemäß ASR
9.3	Umkleiden Personal	2	15	30	18 für insg. 30 Personen, inkl. Sanitär und Duschen,
9.4	Lager			450	513
9.5	Müllraum	1	60	60	52
9.6	Anlieferung	1			86 Entwurfsabhängig
Summe Nutzfläche			4623	4830	
	Verkehrsflächen	0,35	1448	2130	Ausgestaltung der Verkehrsflächen als kommunikative Begegnungszonen mit Sitznischen etc.
	Technikfläche	0,15	621	900	
	Konstruktionsfläche	0,24	993	1.250	
BGF HdK			7200	9110	
BGF Optional				1970	
	Büro extern	1		1970	
BGF R				11080	
	Dachgarten	1		400	
BGF S				400	

Fläche

In der ersten Studie wurden verschieden große Varianten zum Raumprogramm des Hauses der Kulturen entwickelt.

In dieser Variante kann die große Variante umgesetzt werden.

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	420
Multifunktionssaal	270
Multiräume	100
gesamt	780

**Ehemalige Bahndirektion, Variante 2
Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400**

Nr.	Kategorie	BGF in m ²	€/m ²	Kosten in € Referenz
1	Neubau oberirdisch	9.020	3.900	35.178.000 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
2	Neubau unterirdisch	2.060	1.950	4.017.000 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
Baukosten KG 300+400 netto		netto		39.195.000
		19%Mehrwertsteuer		7.447.050
Baukosten KG 300+400 brutto		brutto		46.642.050

Baukosten € / m² brutto

€/m²

4.210

Anteile	m ²	%	Baukosten in €
HdK	9.110	82%	38.349.195
Anteil Externe Nutzung	1.970	18%	8.292.855

Grobkostenschätzung

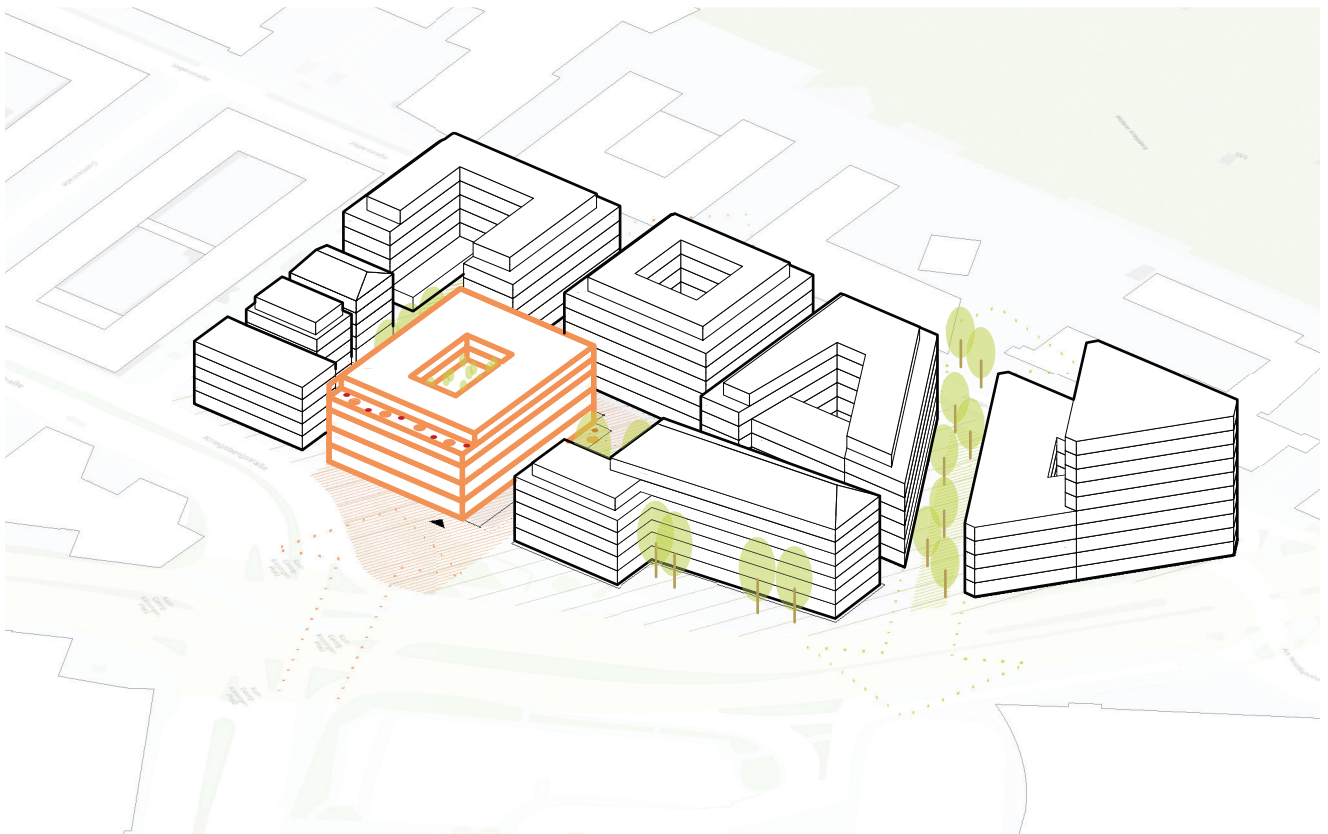
Baukosten KG 300+400 brutto

Hinweise

- ohne Kosten für Grundstück [KG100] (z.B. Erwerb),
- ohne Kosten für vorbereitende Maßnahmen [KG 200] (z.B. Abbruch bestehender Bauwerke, Baumfällung, Öffentliche Erschließung etc.)
- ohne Kosten für nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen [KG 470, z.B. Veranstaltungstechnik, Küchen]
- ohne Kosten für Außenanlagen und Freiflächen [KG500] (z.B.: Innenhof, Dachgarten etc.)
- ohne Kosten für Ausstattung und Kunstwerke [KG 600] (z.B. Möblierung)
- ohne Kosten für Baunebenkosten [KG 700] (z.B. Planungskosten) [Empfohlen: 30 % der Bauwerkskosten]
- ohne Kosten für Finanzierung [KG800]
- Kosten für Errichtung von KFZ- und Fahrradstellplätzen nur sofern sie in den dargestellten UGs enthalten sind

Es handelt sich um eine erste Grobkostenschätzung zum Zeitpunkt 09/2023. Es kann zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Kosten kommen. Gründe hierfür können z.B. sein:

- Baugrundrisiko: Gründung, Kampfmittel, Schadstoffe etc.)
- Marktrisiko (Preissteigerung Baupreise, Finanzierungskosten etc.)
- Standortabhängige Risiken (z.B. Aufwendiger Verbau bei dicht-bebautem Innenstadtstandort, Aufwendige Baulegistik bei Innenstadtstandort etc.)
- Anpassungen Raumprogramm
- Qualität



Bewertung



- + starke Präsenz im Stadtraum
 - + Flexibilität durch großzügiges Flächenangebot, Potential für Synergien innerhalb des Gebäudes durch weitere Nutzungen
 - + Erhalt des Bestands, Kriegsbergstraße 30 und Ossietzkystr 4
 - + Freiflächen in direkter Nähe
 - + „Stadtbalkon“ + geschützter Dachgarten
-



- Stadträumliche Achse wird unterbrochen
- Anpassung vom aktuellen B-Plan Entwurf nötig
- Verlust von ca. 3.000m² BGF in BT4 (soz. Wohnungsbau)
- Risiko einer Lärmbelästigung der zukünftigen Wohnbebauung in BT4 und 5
- Neue Verhandlungen mit P+B nötig
- Verzögerung der gesamten Gebietsentwicklung durch erneute Verhandlungs- und Entscheidungsprozesse möglich



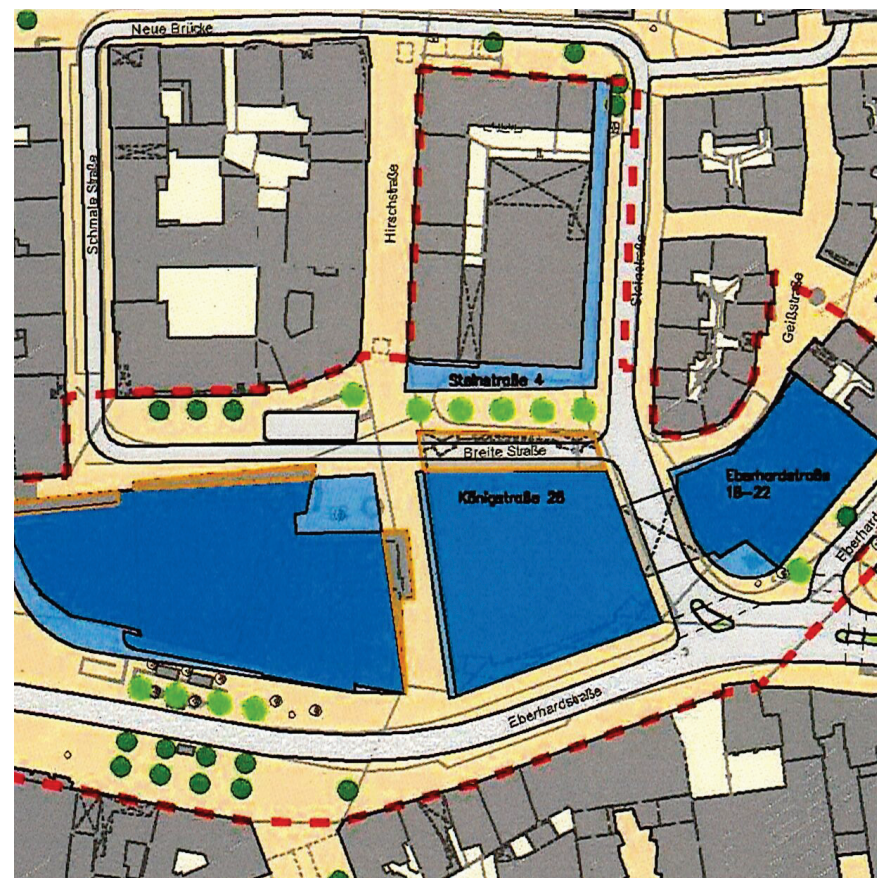
Standort

Galeria Kaufhof, Eberhardstr. 28

Der existierende Rahmenplanentwurf für das Gebiet sieht einen Abbruch des Gebäudes und eine Verkleinerung des Grundstücks vor, um aus Geißstraße und Breite Straße eine durchgängige Achse zu schaffen. Im Gegenzug wird der Block mit dem Q-Parkhaus vergrößert.

Zudem liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet 27 Innenstadt, eine Wohnquote von min. 20% bei Neubauvorhaben ist gefordert.

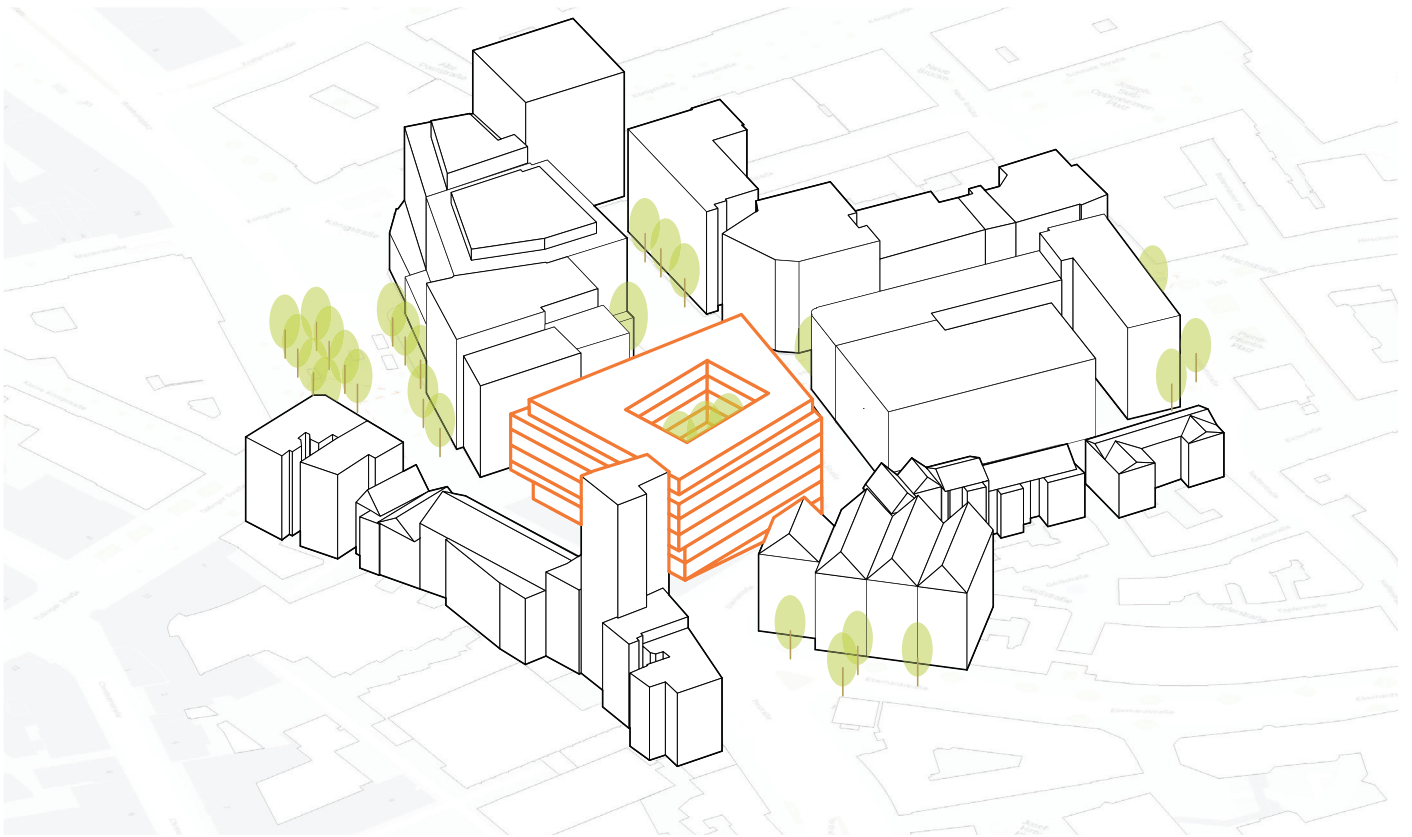
Der Studienentwurf geht vom Erhalt des Bestands und somit Bauen im bestehenden Baurecht aus. Hierdurch ist keine Anpassung des B-Plans nötig, wodurch eine schnellere Umsetzung möglich scheint. Dies setzt eine Abweichung vom Rahmenplanentwurf voraus.



Legende:

-  Bestand
-  Erweiterungsmöglichkeiten
-  Entfallende Bauteile
-  Baum Bestand
-  Baum Planung

Rahmenplanentwurf

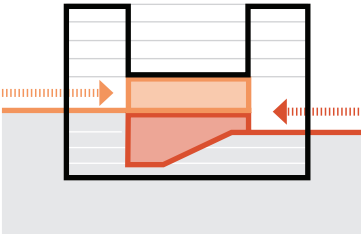


Isometrie



Lageplan, M 1:2.000

Entwurf

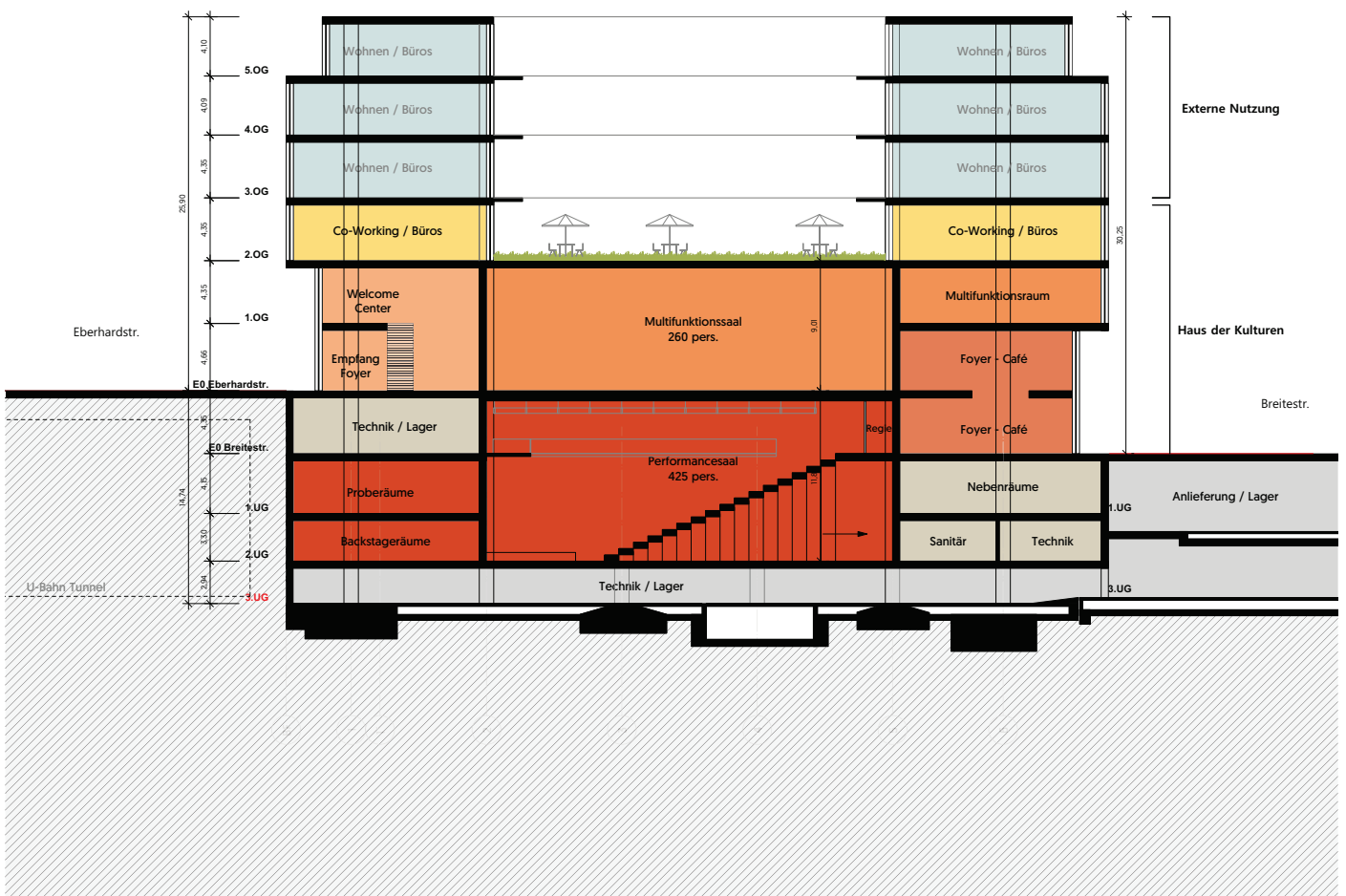


Der Studienentwurf macht sich die vorhandene Topographie zu Nutze, wodurch beide großen Veranstaltungssäle ebenerdig erschlossen und die Zahl der Treppenhäuser reduziert werden kann. Die Adressbildung erfolgt sowohl zur Eberhardstraße, wie auch zur Breite Straße. Das Foyer verbindet die beiden Ebenen als öffentliche Durchwegung und unterstützt somit das Ziel „Laufkundschaft“ in das HdK zu bringen. Ein Café trägt zur zusätzlichen Belebung des Stadtraums und des Platzes neben dem Club „Schocken“ bei. Beide Erdgeschosse präsentieren sich transparent und einladend zum öffentlichen Raum. Die Fassade kann komplett neu gestaltet werden.

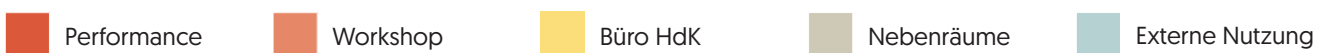
Das Gebäude bietet ausreichend Flächen um das große Raumprogramm unterzubringen. Die Veranstaltungsräume erstrecken sich dabei über Teile der vorhandenen UGs, das EG und das 1.OG. Darüber findet sich ein Geschoss mit Flächen für das Co-Working und Betreiberbüros mit Zugang zum begrünten, umschlossenen Innenhof. Darüber stehen drei weitere Geschosse (z.B. Büro/Wohnen) zur Verfügung.

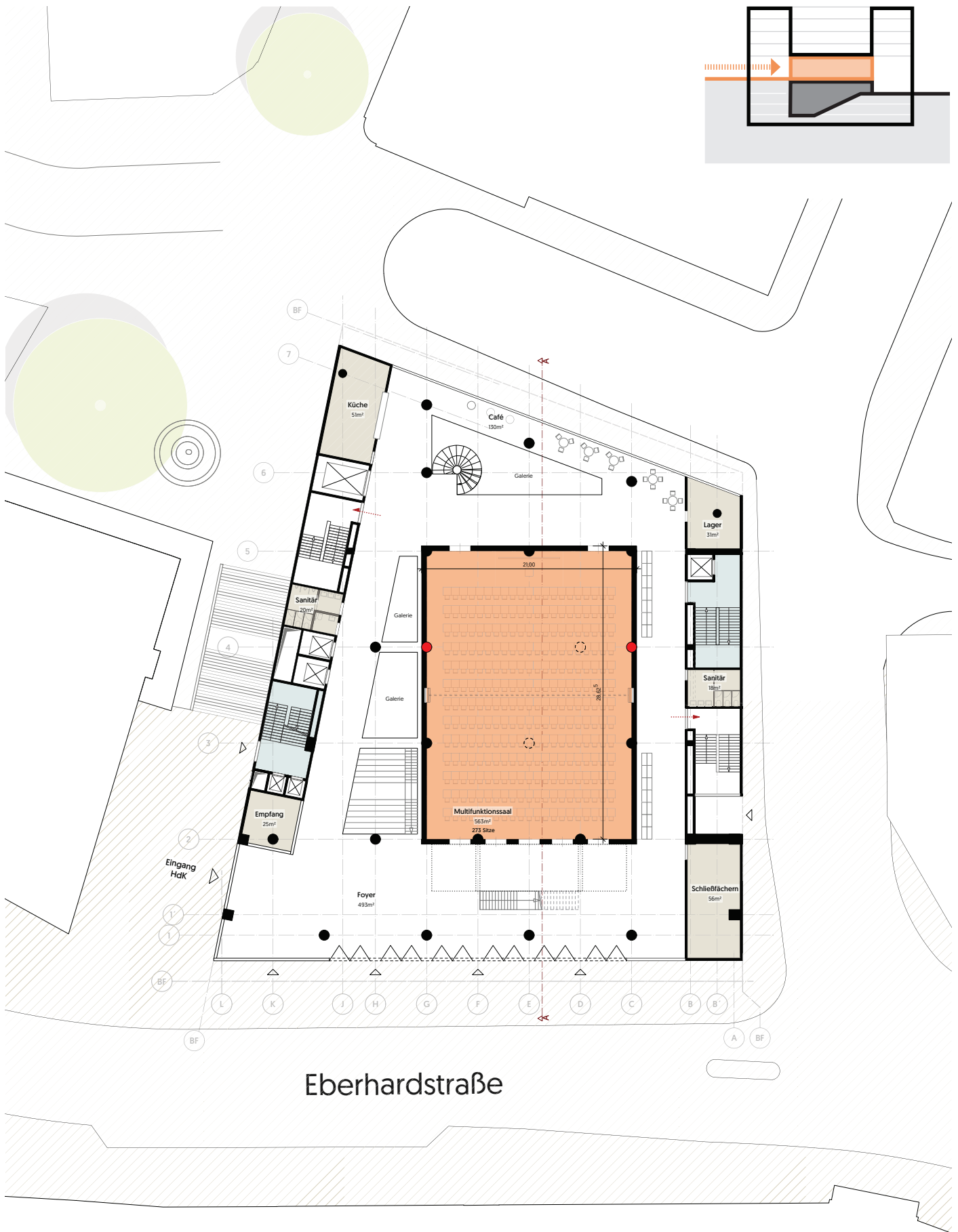
Die Anlieferung erfolgt über die bestehende Anbindung zur benachbarten Tiefgarage und kann geräuschlos im Inneren des Gebäudes abgewickelt werden.



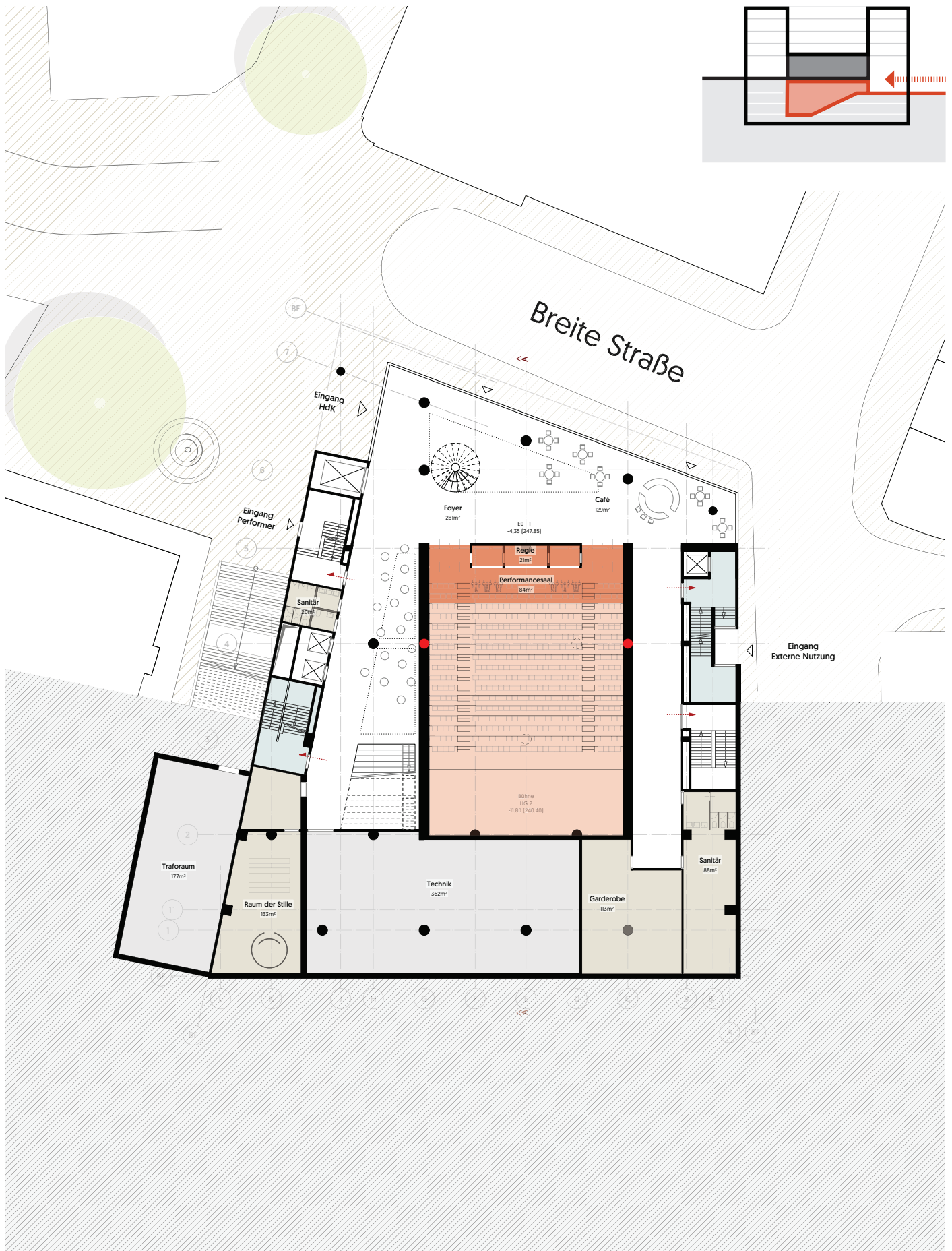


Schnitt, M 1:500



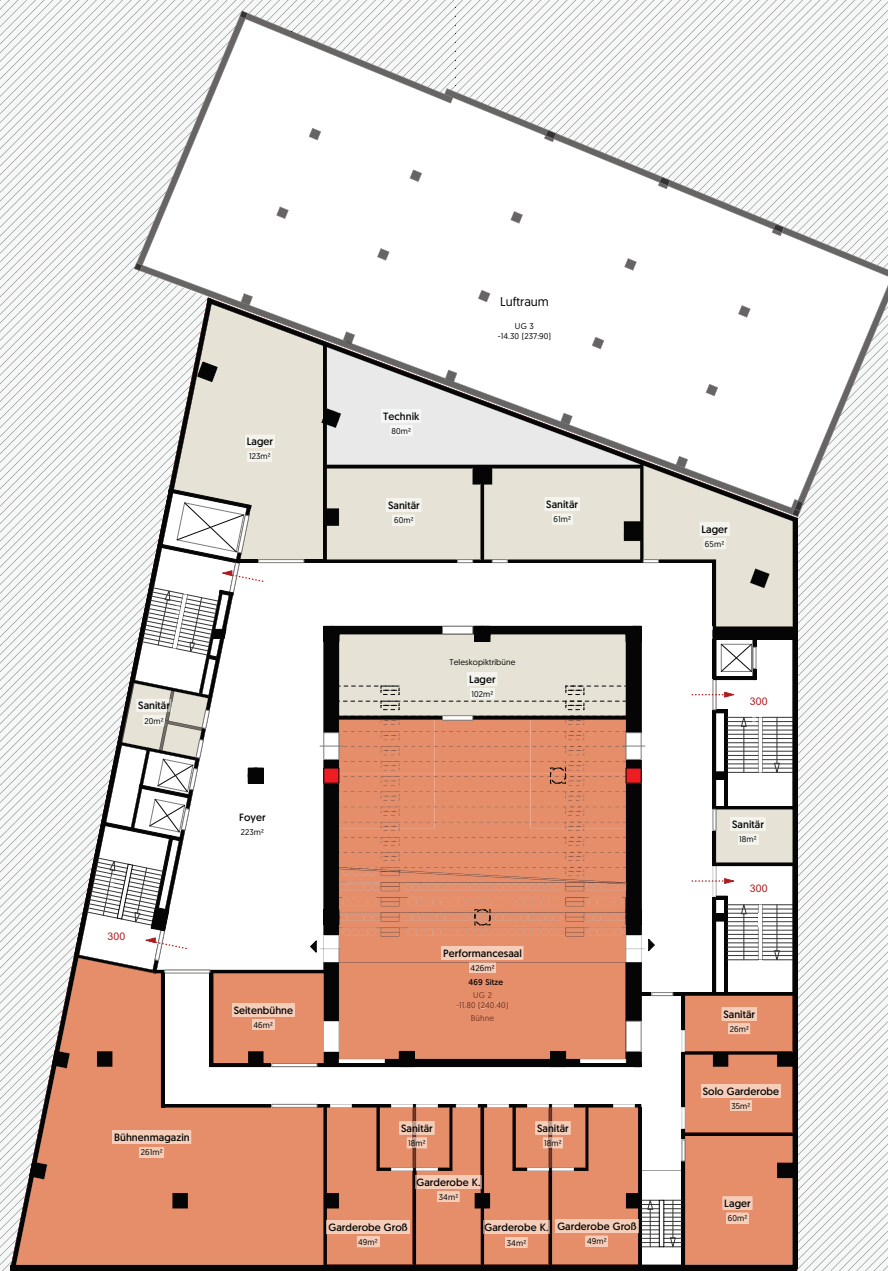


Grundriss EG Eberhardstraße, M 1:500

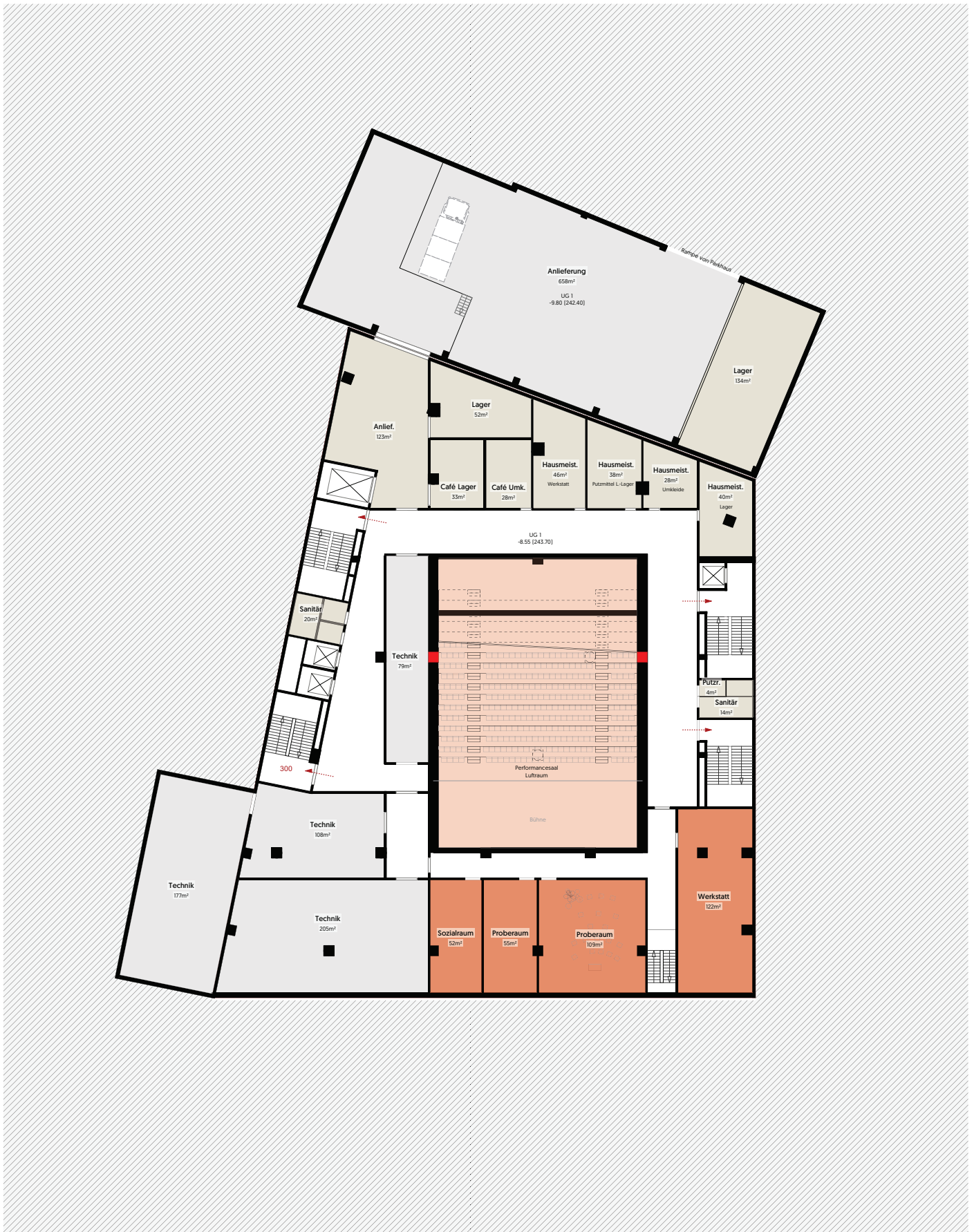


Grundriss EG Breite Straße, M 1:500





Grundriss 1. UG, M 1:500

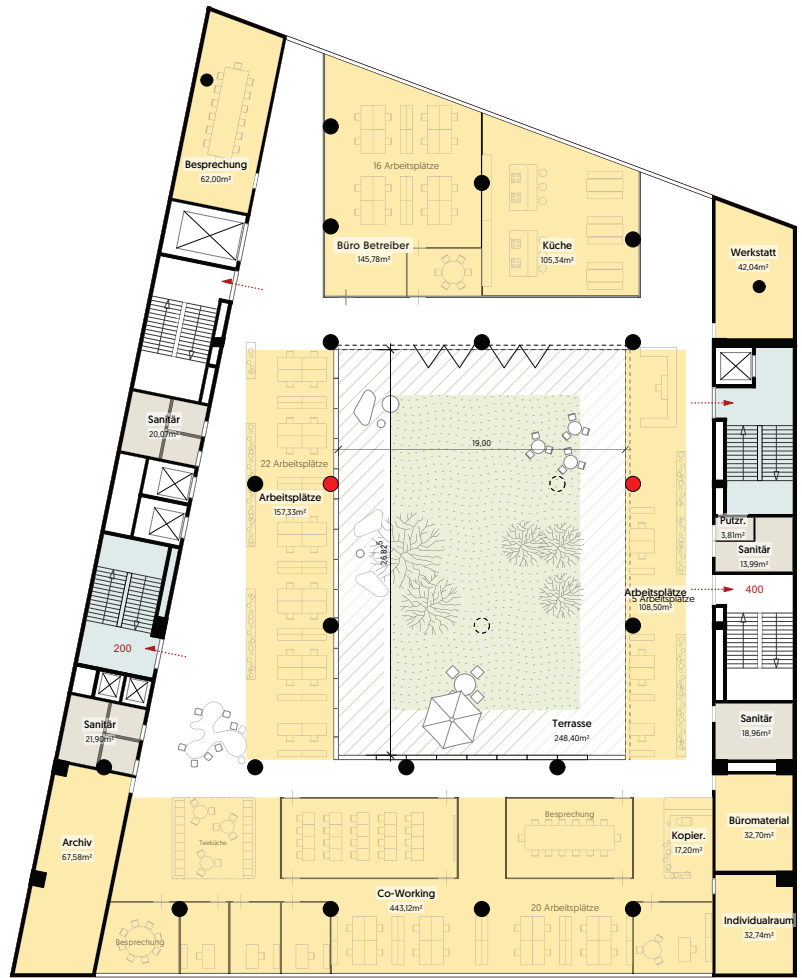


Grundriss 2.UG, M 1:500



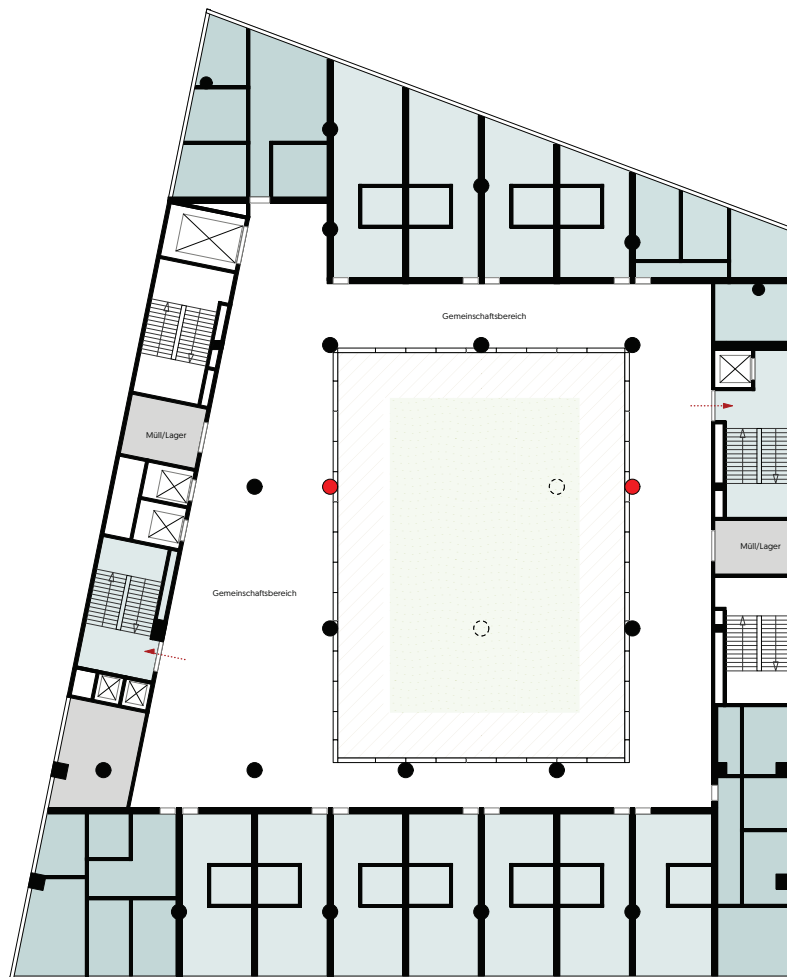


Grundriss 1. OG, M 1:500

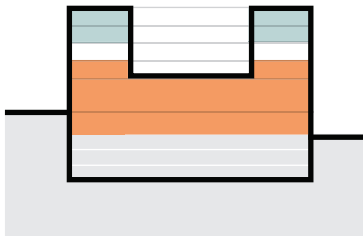






Grundriss 2.OG Bürogeschoss, M 1:500





Grundriss Regelgeschoss Wohnen, M 1:500



	Wohnen, 3.697m ² = 27%
	Zwischengeschoss (z.B. Büro Verwaltung) 2.244m ² = 17%
	HdK oberirdisch 7.504m ² = 56%
	Kellergeschosse

Die Sanierungssatzung für die Innenstadt fordert einen Anteil von min. 20% Wohnen aller Vollgeschosse. Laut LBO §2 (6) sind Vollgeschosse: „Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.“

Kellergeschosse sind gemäß dieser Definition keine Vollgeschosse und werden in der Ermittlung des Wohnanteils daher nicht mit angerechnet.

Laut bestehendem B-Plan handelt es sich um ein Misch-Kerngebiet. Laut Aussage des Stadtplanungsamts sind hier max. 30% Wohnanteil zulässig.

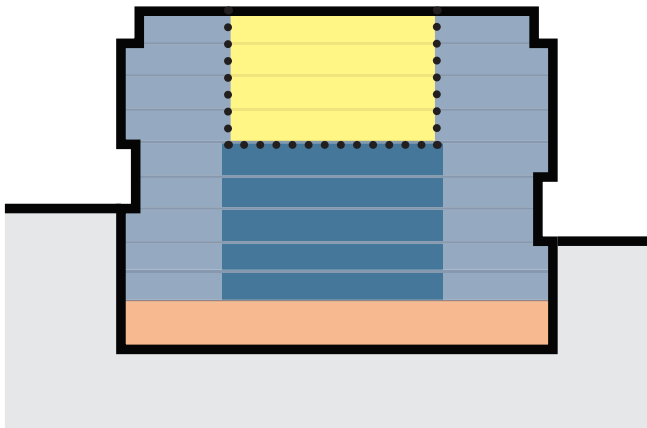
Ziel ist es also einen Wohnanteil zwischen 20 und 30 % zu erreichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, empfiehlt es sich die obersten beiden Geschosse für das Wohnen heranzuziehen. Hier kommt man auf einen Anteil von ca. 27%. Es verbleibt ein Geschoss zwischen dem Haus der Kulturen und den Wohnnutzungen, welches für andere Nutzungen (z.B. Büro) herangezogen werden kann und auch als schallschutztechnisches Puffergeschoss fungiert.

Fläche oberirdisch gesamt
13.445 m²

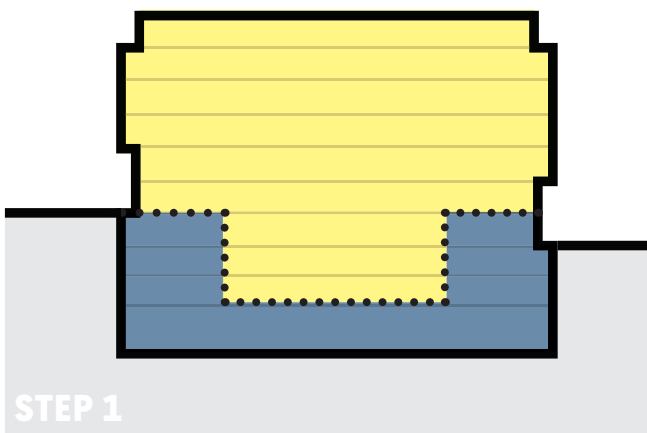
Anteil Wohnen an BGF
oberirdisch
27%

Favorit

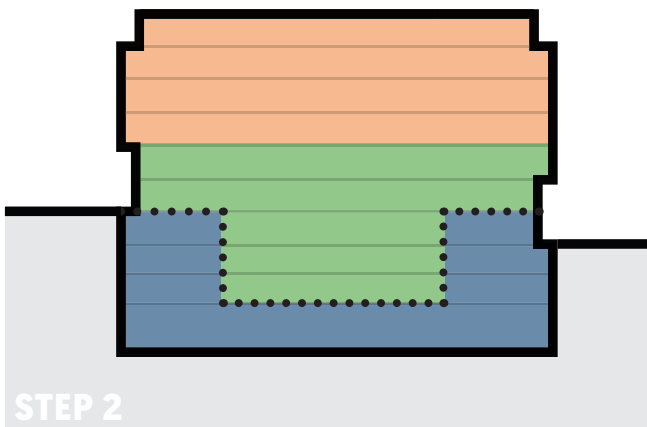


- Teilabbruch durch Einschneiden eines Licht-hofs in den Obergeschossen
- Erhalt und Sanierung des Bestands
- Abbruch und Neubau der Decken und Stützen
- Geschoss wird genutzt um neue Lasten auf bestehende Fundamente zu verteilen

Alternative



- Abbruch der Obergeschosse & Teilabbruch für Veranstaltungssäle in den Untergeschossen
- Beibehaltung der „Außenbereiche“ der Untergeschosse und des Garagenkellergeschosses



- Neubau der Büroebenen als leichte Holz-Hybrid-Konstruktionen
- Neubau der Veranstaltungssäle als Massivbau-konstruktion
- Beibehaltung der „Außenbereiche“ der Untergeschosse und des Garagenkellergeschosses

Statik

Ziel des vorliegenden Studienentwurfs ist der weitgehende Erhalt der bestehenden Tragstruktur. Um die großen Säle unterzubringen, müssen mittig zwei Stützen mit entsprechenden Deckenfeldern entfernt werden. In den oberen Geschossen entsteht an deren Stelle ein Lichthof. Über den Sälen werden neue Decken errichtet. Hieraus ergeben sich neue Lastpfade die auf die bestehenden Fundamente umgeleitet werden müssen. Da das gesamte Gebäude ca. 4m tief ins Grundwasser einbindet, sollte auf eine Verstärkung der vorhandenen Fundamente unbedingt verzichtet und die bestehende Wanne erhalten werden. Die nötige Lastumleitung kann beispielsweise in den unteren Geschossen erfolgen. Prinzipiell sind die im Bestand vorhandenen Deckenlasten geeignet um die Nutzung als Versammlungsstätte zu ermöglichen. Galerien sollten ohne Einschnitte in die vorhandenen Hauptträger erstellt werden.

Sollte sich dieses Vorgehen in der weiteren Betrachtung als nicht wirtschaftlich erweisen, gibt es alternativ die Möglichkeit die oberen Geschosse unter Erhalt der Wanne und Untergeschosse abzureißen, das HdK als Massivbau und die darüberliegenden Geschosse als leichte Holz-Hybrid-Konstruktionen zu errichten.

Risiken bestehen im Bereich der Betonsubstanz, insbesondere in den Untergeschossen. Eine augenscheinliche Begutachtung war mangels Zugänglichkeit zum Zeitpunkt der Studiererstellung nicht möglich. Sollten die Betonsubstanz der UGs in einem ähnlich schlechten Zustand wie das benachbarte Parkhaus sein, ist ein wirtschaftlicher Erhalt der Gebäudesubstanz fraglich.

Im Bereich des überbauten Straßenbereiches [Breite Straße, ehemals Milchstraße] sind Spannbetonträger verwendet worden. Gemäß der statischen Berechnung sind Spannglieder vom Typ Neptun 145/160 [Spannverfahren Philip Holzmann] verwendet worden. Entsprechend dem BAW-Brief Nr. 3 (11/2006) gehören diese Spannstähe des „alten Typs“, Produktion bis etwa 1965, vergüteter Spannstahl St 145/160 zu den spannungsrisssgefährdeten Stählen und müssen gesondert untersucht werden. **Es sollte umgehend eine Bauwerksuntersuchung veranlasst werden.**

Für eine detaillierte Betrachtung der Statik siehe Gutachten von sbp.

IST-SOLL Vergleich, HdK an der ehem. Galeria Kaufhof

Bezeichnung		Anzahl	NF in m²	SOLL MAX	IST V2	Beschreibung
1	Foyer			450	1209	
1.1	Theke	1	30	30	25	Empfang/Kasse/Shop
1.2	Garderobe+Schließfächern	1	100	100	186	für 1000 Personen, mit Schließfächern
1.3	Allgemeine Foyerfläche	1	320	320	997	Stehische 250+ Personen, Sitzecken und Nischen
2	Veranstaltungsräume			720	948	
2.1	Performancesaal	1	600	600	612	Theaterbestuhlung 500 Personen, mit Teleskoptribüne, für flexible Nutzung des Raumes
2.2	Seitenbühne	1	25	25	116	angrenzend an Performancesaal, angrenzend an die Backstageräume
2.3	Bühnenmagazin	1	50	50	200	für Bühnenmaterial und Technik, angrenzend an Performancesaal
2.4	Regieraum	3	15	45	21	Tonregie, Lichtregie, Projektion/Video
3	Backstageräume			312	662	
3.1	Sozialraum gemischt	1	36	36	52	für insg 36 Personen
3.2	Garderobe			120	201	
3.3	Sanitär			36	63	
3.4	Studio/Probenraum klein	1	40	40	55	für Chor mit ca 20 Personen
3.5	Studio/Proberaum groß	1	80	80	109	für 20 Personen mit Musikinstrumenten
3.6	Werkstatt				122	optional
3.7	Lager				60	optional
4	Café/Bistro			250	371	Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Einrichtungen möglich
4.1	Küche	1	75	75	84	inkl. Lager
4.2	Essbereich	1	140	140	259	für ca 40 Personen
4.3	Personal			35	28	
5	Workshopräume			1320	1236	
5.1	Multifunktionssaal	1	700	700	563	flexibel / teilbar, Tanz/Seminare/Konferenzen, Parlamentarische Bestuhlung 300 Personen
5.2	Multifunktionsraum	2	150	300	391	Carre-Bestuhlung je 45 Personen, Parlamentarisch je 60 Personen, ein Raum als Bewegungsraum ausgestattet
5.3	Umkleide Damen/ Herren	2	10	20	19	angrenzend an Multifunktionsräume
5.4	Sportgerätelager	1	20	20	22	angrenzend an Multifunktionsräume
5.5	Medienraum	1	100	100	62	mit Internetzugang, Schnittraum und Tonstudio
5.6	Küche	1	100	100	105	inkl. Lager etc., in Nähe von Multifunktionsraum für Veranstaltungen (Brunch Global etc.)
5.7	Werkstatt	1	40	40	42	
5.8	Individualraum	2	20	40	33	
6	Co-Working			360	534	
7	Büro			570	575	
8	Hausmeisterdienst			87	112	
9	Welcome Center			204	268	
11	Sonstiges			745	1534	
11.1	WC			135	244	
11.3	Müllraum	2	15	30	30	
11.4	Lager			450	457	
	Anlieferung	1			781	Entwurfsabhängig
12	Begegnungsräume				506	
	Außenterrasse im OG				248	
	Raum der Stille				133	
Summe Nutzfläche				5338	7955	
	Verkehrsflächen	0,35		1868	2800	Ausgestaltung der Verkehrsflächen als kommunikative Begegnungszonen mit Sitznischen etc.
	Technikfläche	0,15		801	1011	
	Konstruktionsfläche	0,24		1281	1108	
BGF HdK				9288	12874	
BGF Extern					5940	
BGF UG 3					3905	
BGF R					22720	

Fläche

In der ersten Studie wurden verschieden große Varianten zum Raumprogramm des Hauses der Kulturen entwickelt.

In dieser Variante kann die große Variante umgesetzt werden. Zusätzlich stehen noch deutliche Flächenreserven zur Verfügung die z.B. für Synergien mit weiteren Einrichtungen genutzt werden können.

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	470
Multifunktionssaal	275
Multiräume	120
gesamt	865

Galeria Kaufhof
Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400

Nr.	Kategorie	BGF in m ²	€/m ²	Kosten in € Referenz
1	Umbau Bestand oberirdisch	13.445	3.380	45.444.100 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
2	Umbau Bestand unterirdisch	1.125	3.380	3.802.500 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
3	Umbau Bestand unterirdisch (Lager/Technik)	8.150	1.300	10.595.000
Baukosten KG 300+400 netto		netto		59.841.600
		19%Mehrwertsteuer		11.369.904
Baukosten KG 300+400 brutto		brutto		71.211.504

Baukosten € / m ² brutto	€/m ²
	3.134

Anteile	m ²	%	Baukosten in €
HdK	12.874	57%	40.590.557
Anteil Externe Nutzung	9.846	43%	30.620.947

Grobkostenschätzung

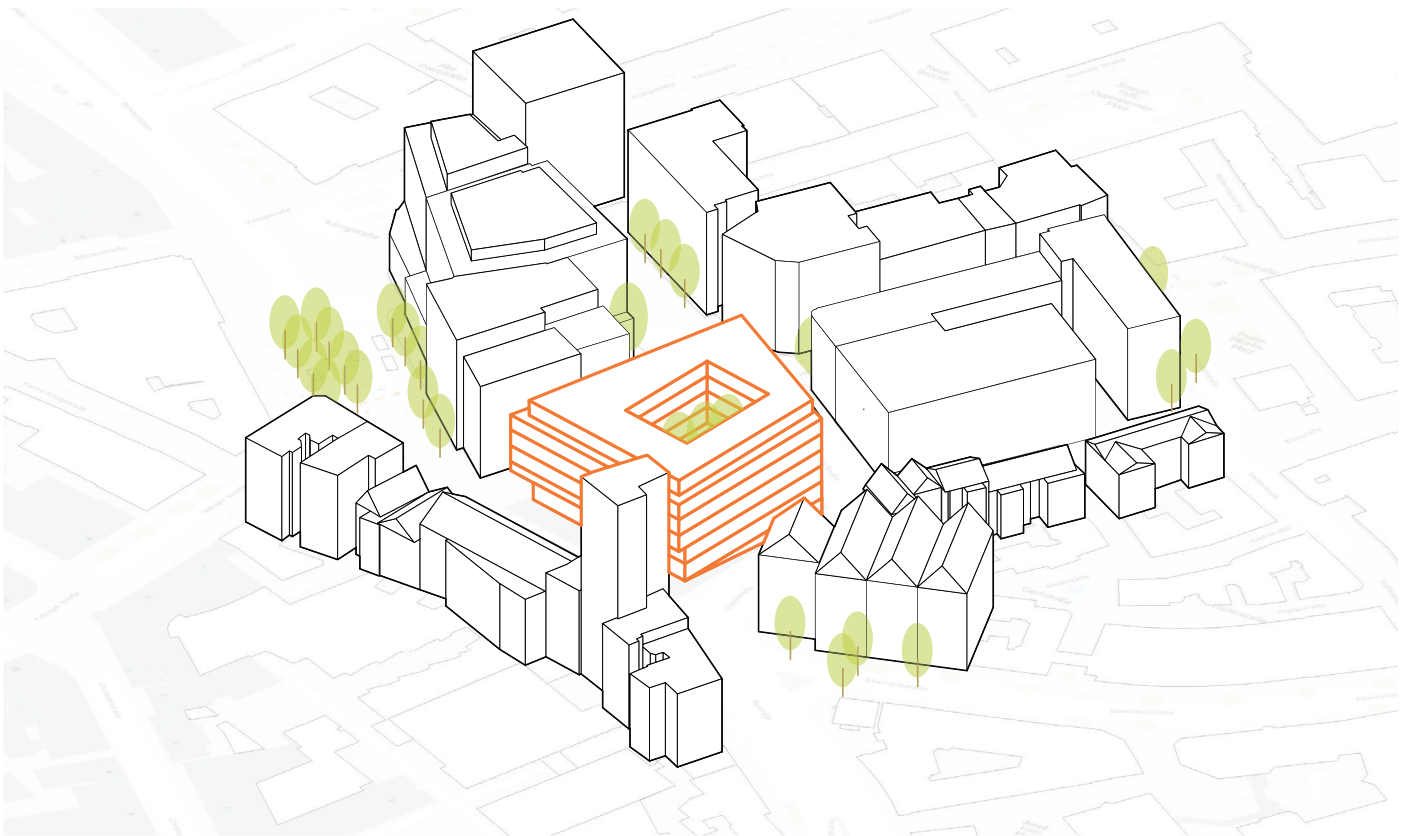
Baukosten KG 300+400 brutto

Hinweise

- ohne Kosten für Grundstück (KG100) [z.B. Erwerb],
- ohne Kosten für vorbereitende Maßnahmen (KG 200) [z.B. Abbruch bestehender Bauwerke, Baumfällung, Öffentliche Erschließung etc.]
- ohne Kosten für nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen (KG 470, z.B. Veranstaltungstechnik, Küchen)
- ohne Kosten für Außenanlagen und Freiflächen (KG500) [z.B.: Innenhof, Dachgarten etc.]
- ohne Kosten für Ausstattung und Kunstwerke (KG 600) [z.B. Möblierung]
- ohne Kosten für Baunebenkosten (KG 700) [z.B. Planungskosten] (Empfohlen: 30 % der Bauwerkskosten)
- ohne Kosten für Finanzierung (KG800)
- Kosten für Errichtung von KFZ- und Fahrradstellplätzen nur sofern sie in den dargestellten UGs enthalten sind

Es handelt sich um eine erste Grobkostenschätzung zum Zeitpunkt 09/2023. Es kann zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Kosten kommen. Gründe hierfür können z.B. sein:

- Baugrundrisiko: Gründung, Kampfmittel, Schadstoffe etc.]
- Marktrisiko [Preissteigerung Baupreise, Finanzierungskosten etc.]
- Standortabhängige Risiken [z.B. Aufwendiger Verbau bei dicht-bebautem Innenstadtstandort, Aufwendige Baulegistik bei Innenstadtstandort etc.]
- Anpassungen Raumprogramm
- Qualität



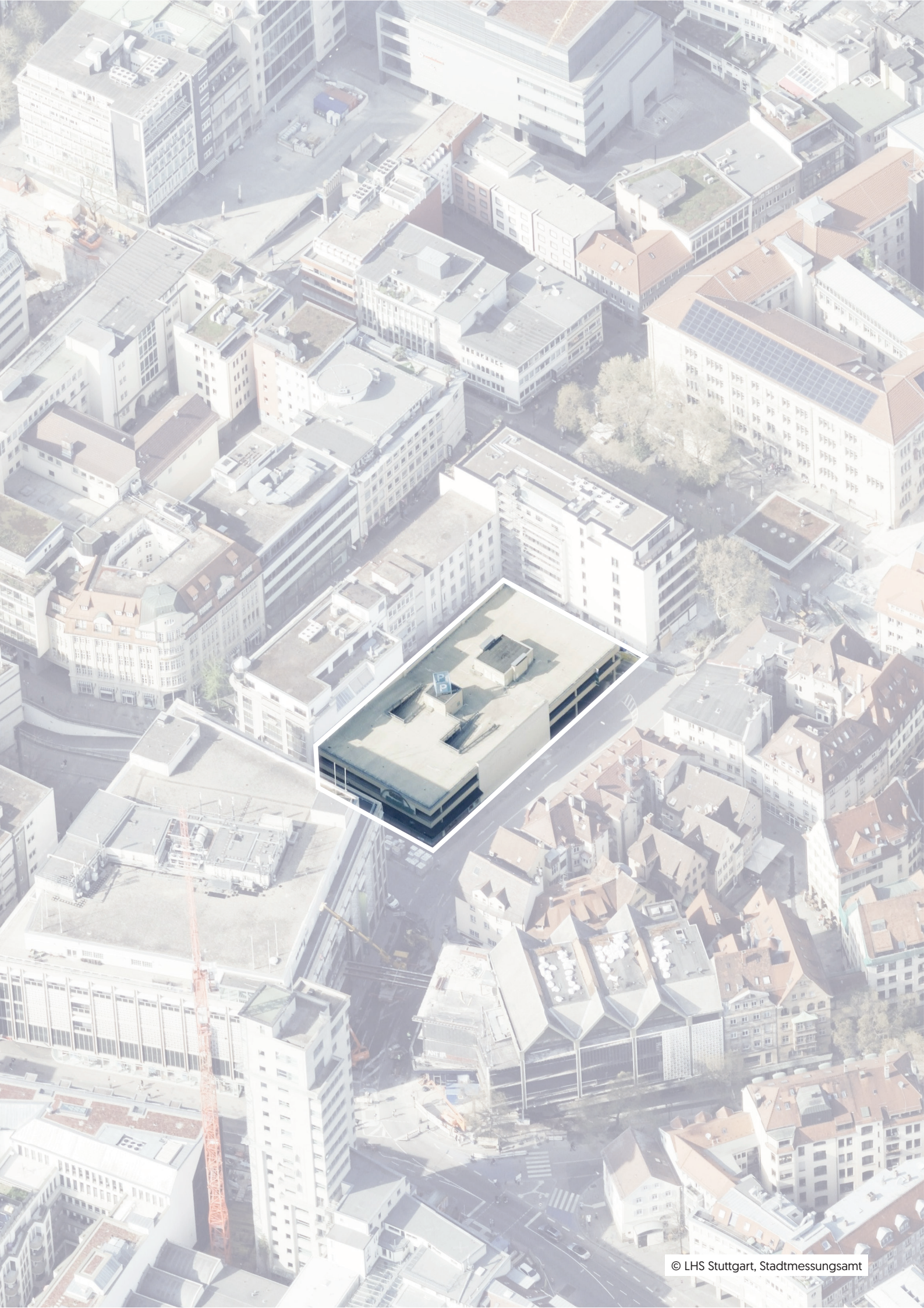
Bewertung



- + zentrale Lage und Adressbildung
- + geringer Genehmigungszeitraum durch Bauen im bestehenden Recht [Vermeidung B-Planverfahren]
- + gute Ökobilanz durch Umnutzung [wegweisende Umnutzung eines Kaufhauses zu kulturellen Zwecken im Innenstadtbereich]
- + Großes Raumprogramm möglich
- + Gute Erschließungssystematik durch Topographie möglich
- + Flexibilität durch großzügiges Flächenangebot, Potential für Synergien innerhalb des Gebäudes durch weitere Nutzungen
- + Möglichkeit zur Belebung der Breitestraße
- + Nachtausgänge zur Eberhardstraße [Schallschutz, weitere Prüfung nötig]
- + Bereits im Eigentum der Stadt -> schnelle Verfügbarkeit
- + Geringere Investitionskosten pro m² durch Erhalt der Substanz
- + Umsetzung Wohnungen nach Sanierungssatzung möglich



-
- Vorkaufsrecht wurde mit Verwaltungs- und Wohnnutzung verknüpft, daher ist zusätzliche Nutzung durch HdK und andere Nutzungen zu prüfen.
 - Kostenrisiko durch Aufrüstungsbedarf der Tragstruktur & Bauen im Grundwasser
 - Planungsrisiko durch Unklarheit des Zustands der Tiefgarage
 - Abweichung von bestehendem Rahmenplan

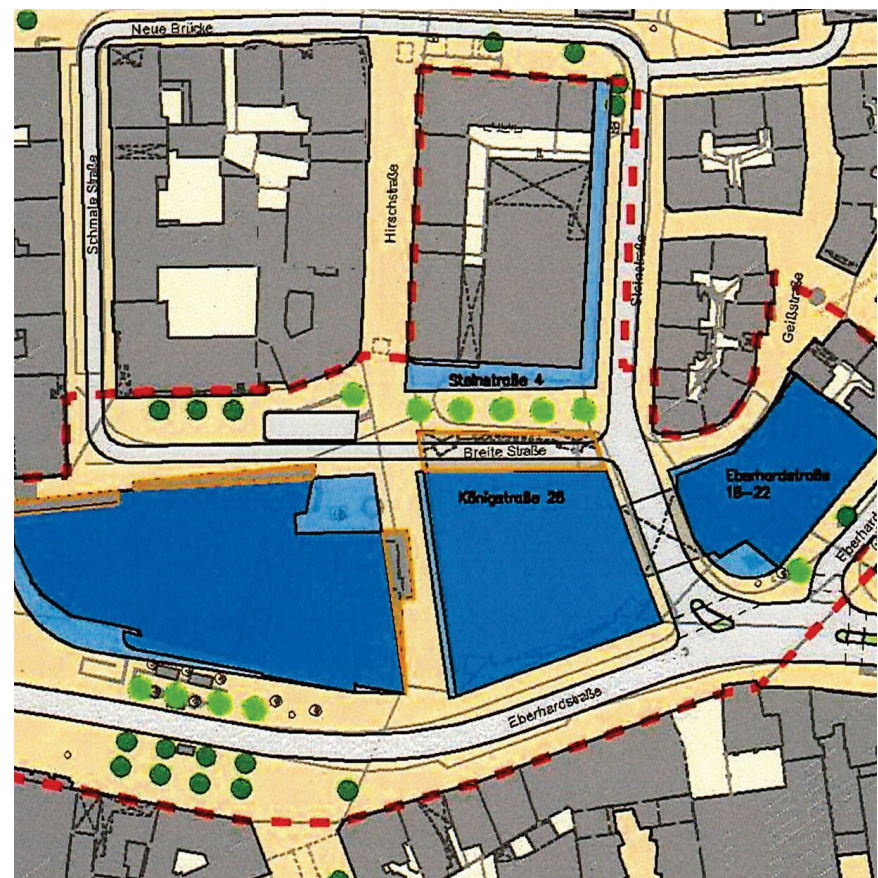


Standort






Parkhaus Q, Steinstraße

Der Standort liegt wie Galeria Kaufhof auch im Bereich des Rahmenplanentwurfs und Sanierungsgebiet. Im Vergleich zum Kaufhof verfolgt der Studienentwurf allerdings die Einhaltung des Rahmenplans und die damit verbundene Grundstückserweiterung. Hierfür ist die Erstellung eines neuen B-Plans notwendig, wodurch mit einer späteren Umsetzung der Baumaßnahme zu rechnen ist. Die bestehende Tiefgarage dient auch der Erschließung benachbarter Tiefgaragen wie die des Emilu Hotels. Diese müssen erhalten bleiben. Bei Bedarf kann auch die Anlieferung des Kaufhofes erhalten bleiben.

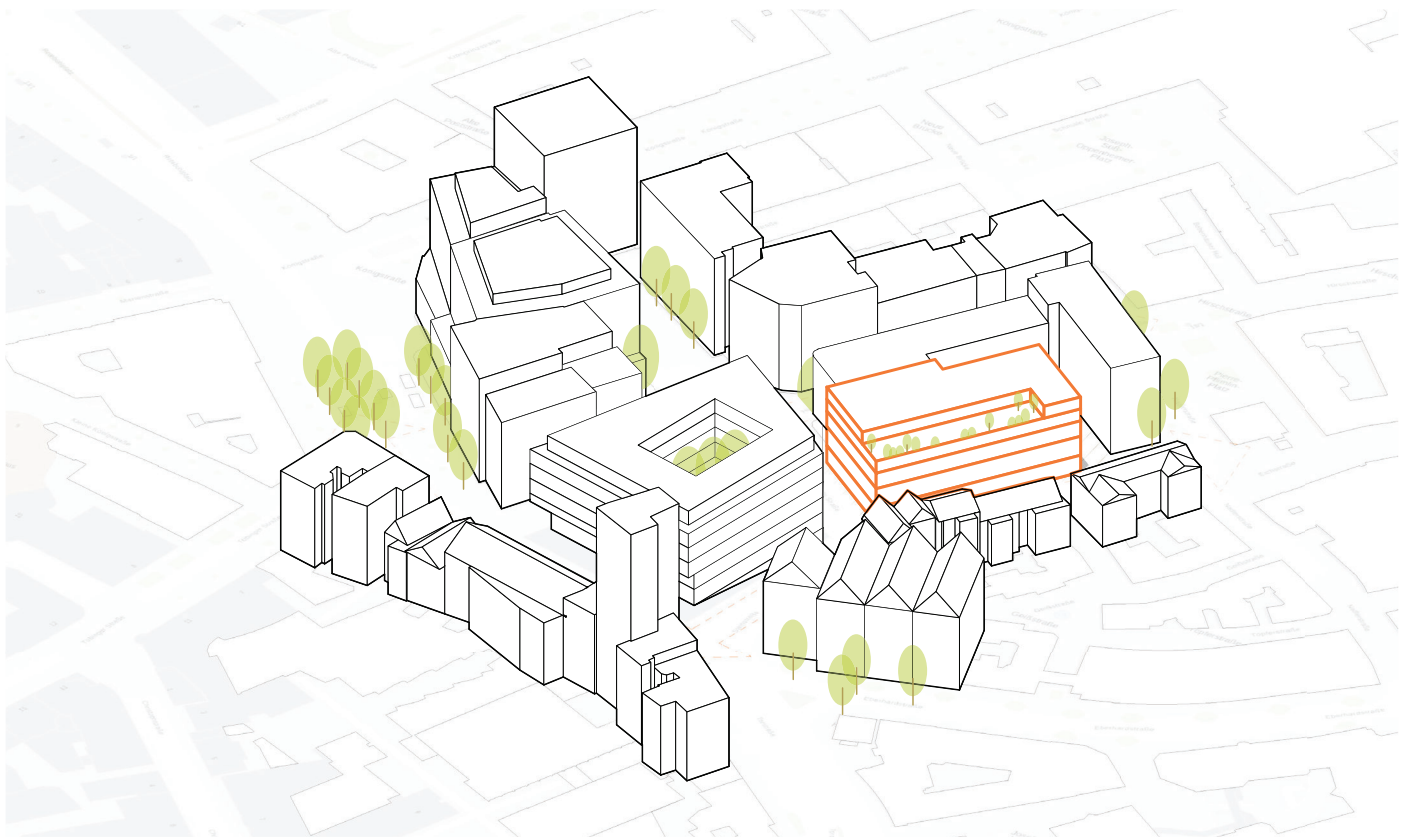
Ebenfalls sieht der Studienentwurf den Erhalt der Wanne der bestehenden Tiefgarage vor, da das Gebäude ins Grundwasser einbindet.



Legende:

	Bestand
	Erweiterungsmöglichkeiten
	Entfallende Bauteile
	Baum Bestand
	Baum Planung

Rahmenplanentwurf



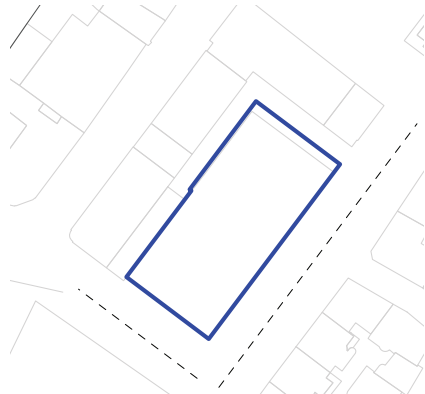
Isometrie



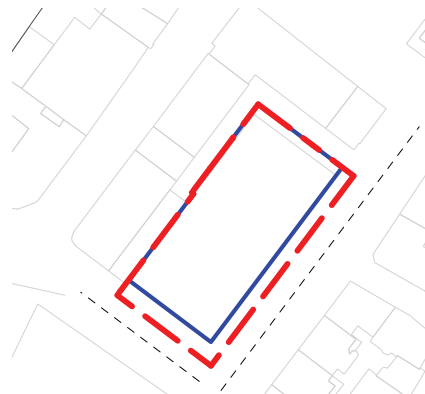
Lageplan, M 1:2.000

Entwurf

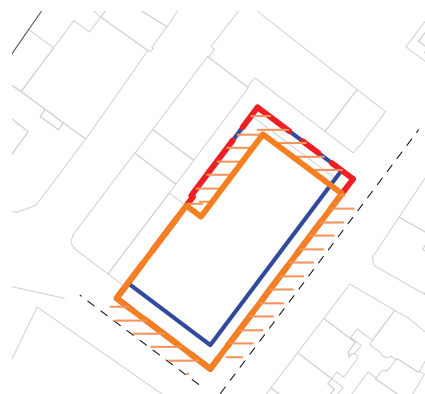
Ausgehend vom bestehenden Grundstück wurde die Grundstückserweiterung gemäß Rahmenplanentwurf zeichnerisch ermittelt. Anschließend wurden die Abstandsflächen basierend auf einer angenommenen Gebäudehöhe von 22,5m ermittelt und auf dem Grundstück platziert. Das so ermittelte Baufenster diente als Grundlage für die Erstellung des Studienentwurfs.



Bestandsgrundstück



Grundstück - Rahmenplan



Abstandsfläche

- Grundstück aktuell
- - - Erweiterungsmöglichkeit
- Footprint Gebäude
- - - Abstandslinie angr. Beb.
- /// Abstandsfläche

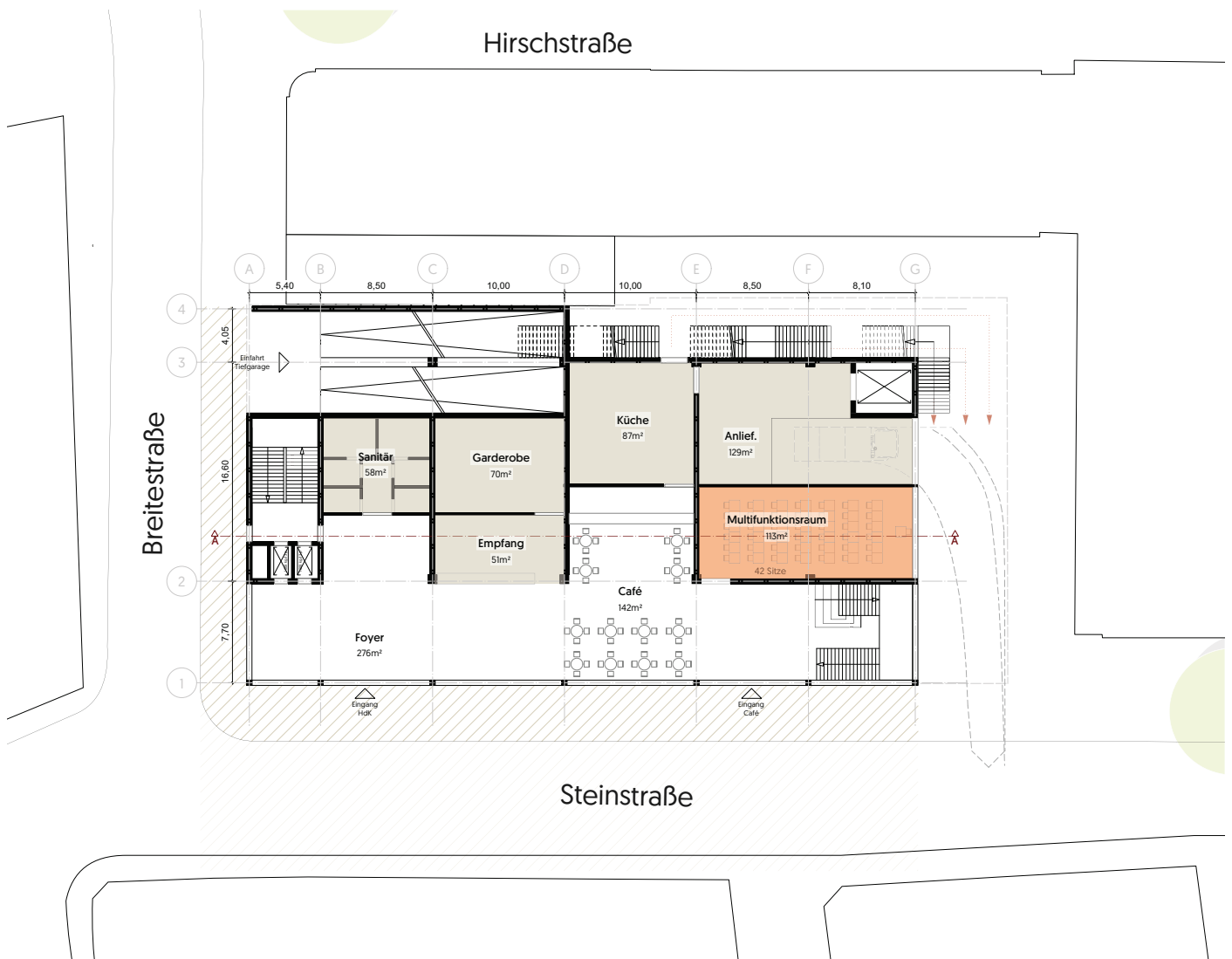
Hinweis:

Bei der dargestellten Grundstücksgrenze handelt es sich um eine zeichnerische Annahme aufgrund des als pdf vorliegenden Rahmenplans und ist nicht zur Übernahme in die weitere Planung geeignet. Zur weiteren Planung ist ein amtlicher Lageplan zu erstellen.

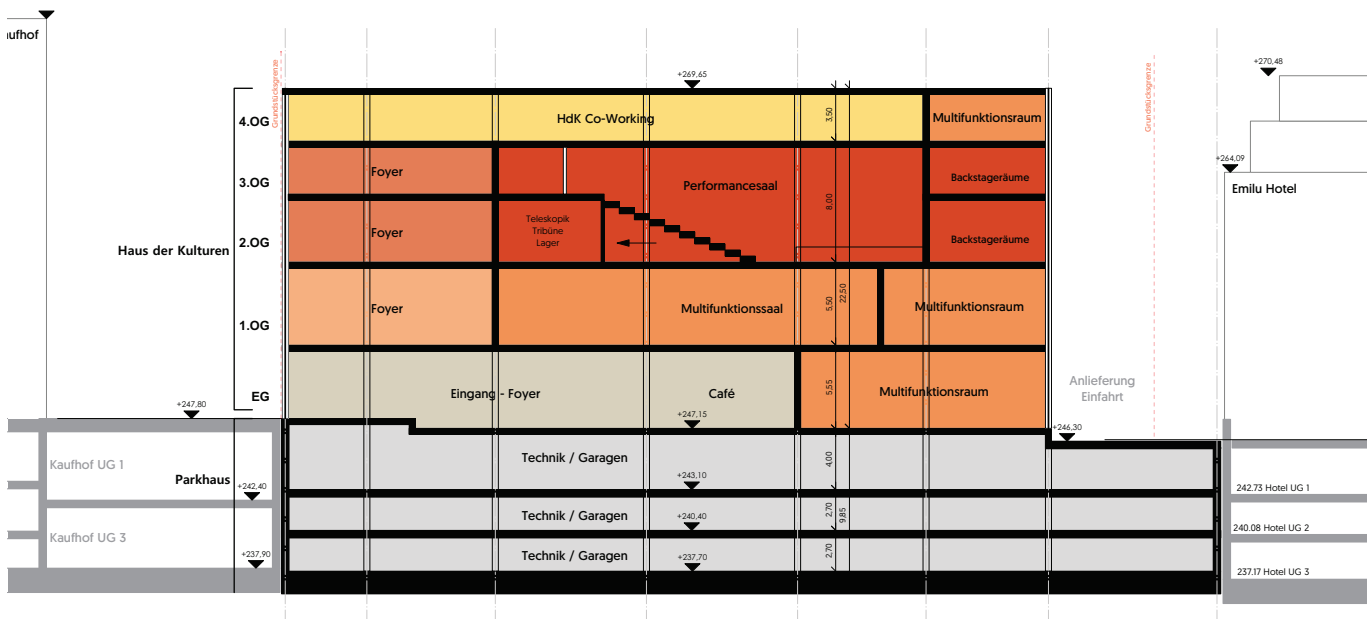
Abstandsflächen basierend auf einer angenommenen Gebäudehöhe von 22,5 m.
Abstandsflächen 0.2H



Schwarzplan, M 1:5.000



Grundriss EG, M 1:500

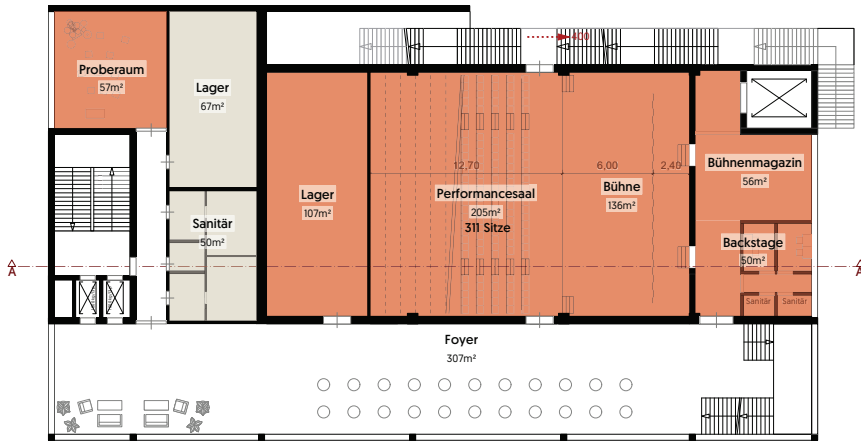


Schnitt, M 1:500

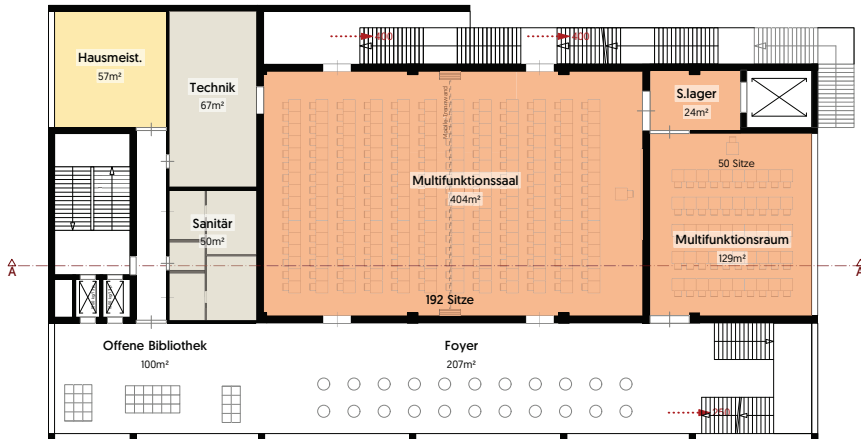
Eine erste statische Begutachtung hat ergeben, dass die Tiefgaragengeschosse in sehr schlechtem Zustand sind und ein Erhalt wahrscheinlich nicht wirtschaftlich möglich ist. Der Studienentwurf geht daher von einem Komplettabbruch und Neubau des Gebäudes aus. Lediglich die bestehende Wanne wird erhalten, um ein Bauen im Grundwasser zu vermeiden.

Dies gibt die Möglichkeit die Tiefgaragenzufahrt neu zu ordnen. Statt wie bisher über die Steinstraße wird die TG nun über die Breite Straße erschlossen (nur Zufahrt PKW). Lediglich die Anlieferung erfolgt weiterhin über die Steinstraße. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit zur Verkehrsberuhigung der Steinstraße. Dementsprechend erfolgt auch die Adressbildung zur Steinstraße.

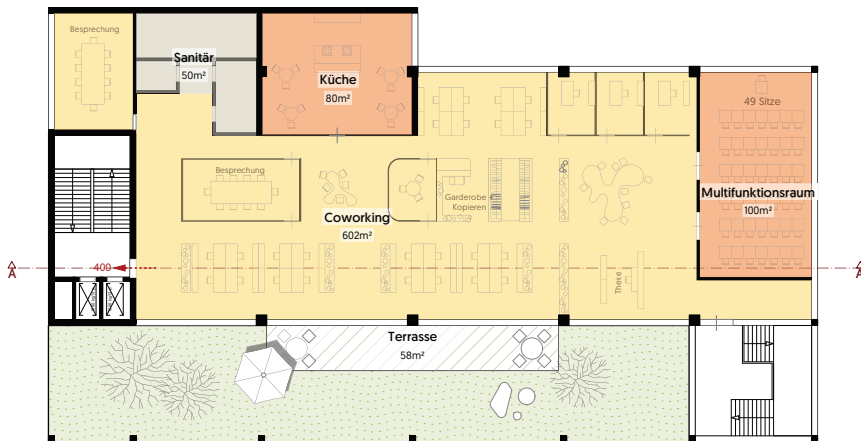
Dem Studienentwurf liegt das kleine Raumprogramm zugrunde. Aufgrund der Anlieferung und der TG-Zufahrt kann im EG nur das Foyer mit dazugehörigen Nebenräumen und einem Café angeordnet werden. Die Veranstaltungsräume liegen komplett in den Obergeschossen mit dem Multifunktionssaal im 1. OG und dem Performancesaal inkl. Nebenräumen im 2.-3 OG. Die Entfluchtung erfolgt mittels übereinanderliegender Außentreppen unter Inanspruchnahme der Abstandsflächen. Im 4. OG finden sich ein weiterer Multifunktionsraum, die Gemeinschaftsküche, CO-Working-Spaces und das Betreiberbüro. Zudem kann hier eine Dachterrasse realisiert werden. Eventuell kann die Dachterrasse zu Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung (Lärm) führen und muss ggf. verglast werden.



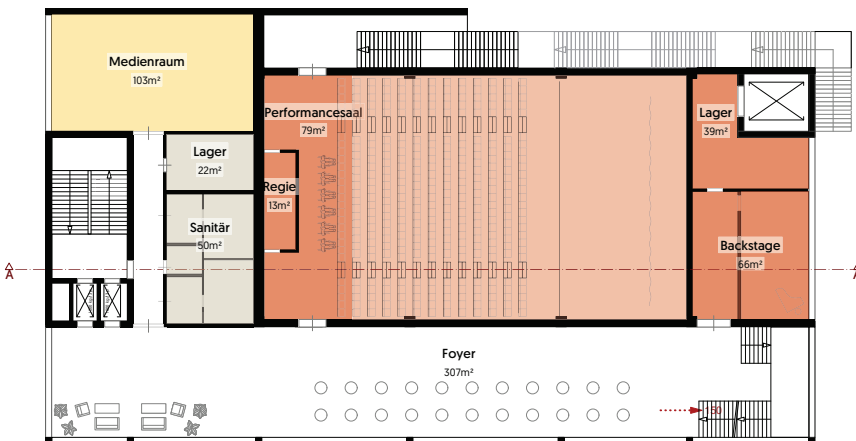
Grundriss 2.OG, M 1:500



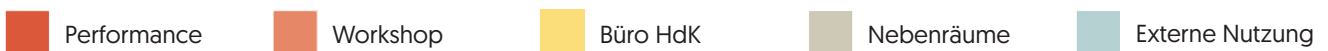
Grundriss 1.OG, M 1:500

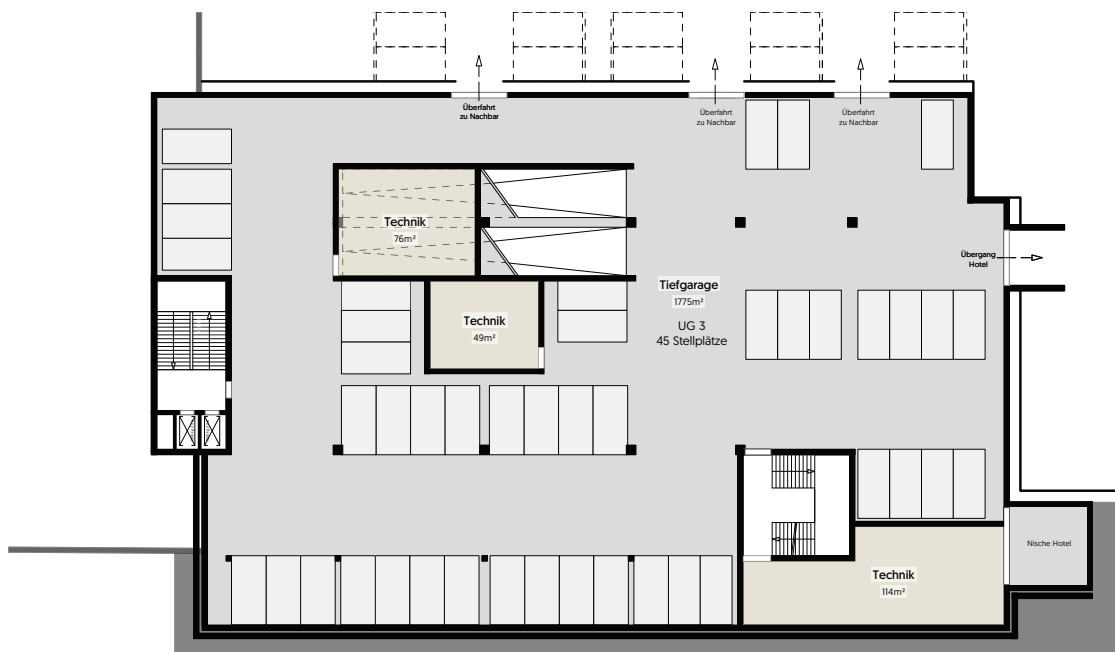
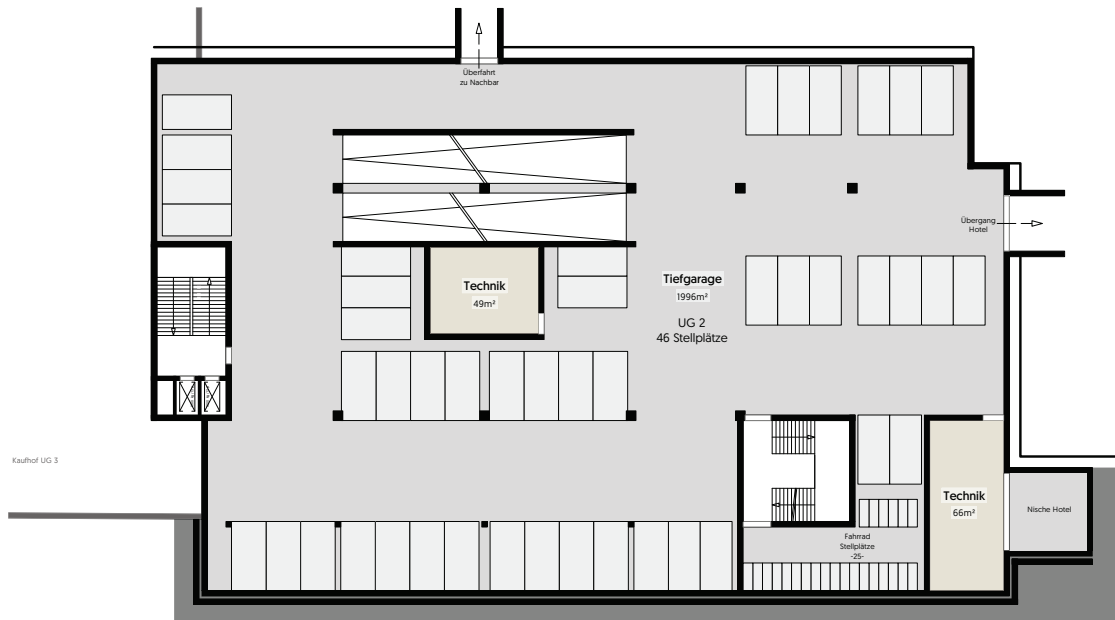
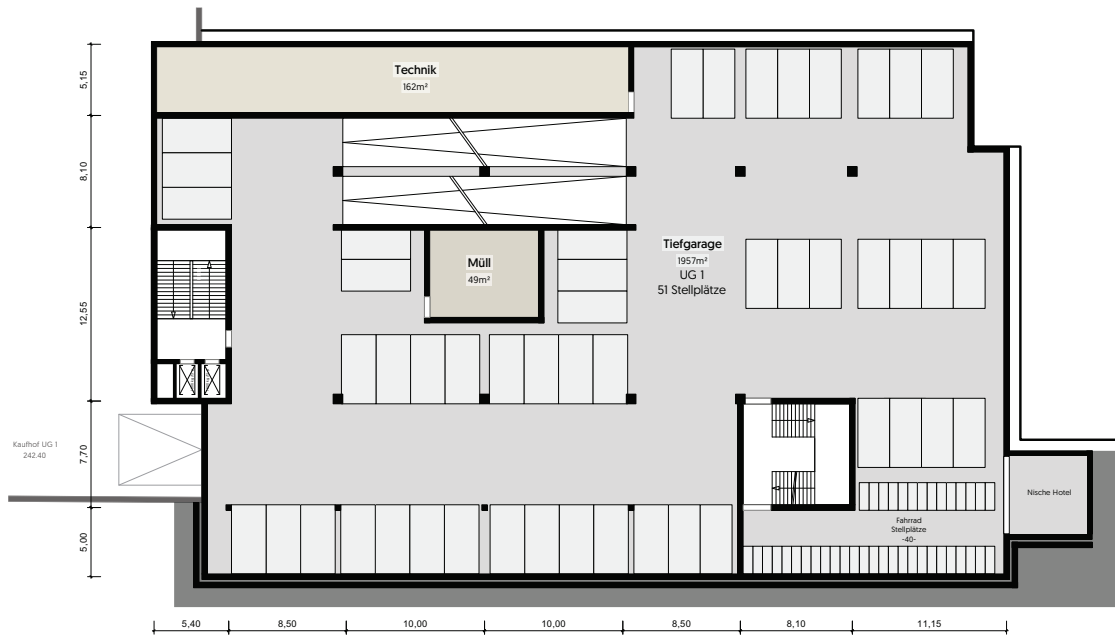


Grundriss 4.OG, M 1:500



Grundriss 3.OG, M 1:500





Grundrisse UG, M 1:500

IST-SOLL Vergleich, HdK an der ehem. Parkhaus Q, Steinstraße

Bezeichnung		Anzahl	NF in m²	SOLL MIN	IST V1	Beschreibung
1	Veranstaltungsräume			630,0	808	
1.1	Performancesaal	1	400	400,0	527	Theaterbestuhlung 300 Personen, mit Teleskoptribüne, für flexible Nutzung des Raumes
1.2	Seitenbühne	1	20	20,0		angrenzend an Performance und Backstage
1.3	Bühnenmagazin	1	50	50,0	56	für Bühnenmaterial und Technik, angrenzend an Performancesaal
1.4	Regieraum	2	15	30,0	13	Tonregie, Lichtregie, Projektion/Video
1.5	Backstage	2	45	90,0	154	je 6 Personen inkl Sanitär
1.6	Studio/Probenraum	1	40	40,0	57	für Chor mit ca 20 Personen
2	Workshopräume			890	952	
2.1	Multifunktionssaal	1	360	360	404	160 Personen bei parlament. Bestuhlung, Teilbar in 2 Räume mit je 180m² ODER 3 Räume 180/60/60m²
2.2	Multifunktionsraum groß	1	150	150	129	Carre-Bestuhlung je 45 Personen, Parlamentarisch je 60 Personen, als Bewegungsraum ausgestattet
2.3	Multifunktionsraum klein	2	90	180	213	Carre-Bestuhlung je 25Personen, Parlamentarisch je 40 Personen, ein Raum als Bewegungsraum ausgestattet
2.4	Umkleide Damen/ Herren	2	10	20		angrenzend an Multifunktionsräume
2.5	Sportgerätelager	1	20	20	24	angrenzend an Multifunktionsräume
2.6	Medienraum	1	60	60	103	mit Internetzugang, Schnittraum und Tonstudio
2.7	Küche	1	100	100	80	inkl. Lager etc., in Nähe von Multifunktionsraum für Veranstaltungen (Brunch Global etc.)
3	Aufenthaltsflächen			590	1445	Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Einrichtungen möglich
3.1	Foyer & Begegnungszonen	1	300	300	1096	Stehtische 250+ Personen, Sitzcken und Nischen
3.2	Empfang, Theke	1	30	30	51	Empfang/Kasse/Shop
3.3	Garderobe	1	70	70	70	für 500 Personen, mit Schließfächern
3.4	Café, Küche	1	50	50	87	inkl. Lager
3.5	Café, Essbereich	1	140	140	143	für ca 40 Personen
4	Arbeitsräume Betreiber			270	659	
4.1	Büro Betreiber			160	602	für 5-6 Personen
4.2	Hausmeister			40	57	
4.3	Umkleiden Personal extern	2	15	30		für insg. 30 Personen, inkl. Sanitär und Duschen,
5	Sonstiges			490	524	
5.1	WC Gäste			195	257	
5.2	Erste Hilfe Raum	1	15	15		Nutzbar auch als Ruheraum für Schwangere etc. gemäß ASR
5.3	Lager	1	250	250	88	auch mehrere Räume über das Gebäude verteilt möglich
5.4	Müllraum	1	30	30	49	
5.5	Anlieferung	1			65	Entwurfsabhängig
6	Optionale Flächen				100	
6.1	Offene Bibliothek				100	
Summe Nutzfläche				2870	4489	
	Verkehrsflächen	0,35		1005	545	Ausgestaltung der Verkehrsflächen als kommunikative Begegnungszonen mit Sitznischen etc.
	Technikfläche	0,15		431	583	
	Konstruktionsfläche	0,24		689	923	
BGF HdK				4994	6540	
BGF Optional					6712	
	Tiefgarage				6712	
BGF R					13.252	

Fläche

In der ersten Studie wurden verschieden große Varianten zum Raumprogramm des Hauses der Kulturen entwickelt.

In dieser Variante kann die kleine Variante umgesetzt werden.

BesucherInnenzahlen

Performancesaal	311
Multifunktionssaal	192
Multiräume	141
<hr/>	
gesamt	644

Parkhaus Q, Steinstraße
Grobkostenschätzung, Baukosten KG 300+400

Nr.	Kategorie	BGF in m ²	€/m ²	Kosten in € Referenz
1	Umbau Bestand oberirdisch	5.995	3.900	23.380.500 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
2	Umbau Bestand unterirdisch	545	1.300	708.500 Vergleichswerte aus BKI und eigenen Projekten
3	Umbau Tiefgarage, erh. Komplexität	6.712	3.250	21.814.000
Baukosten KG 300+400 netto		netto		45.903.000
		19%Mehrwertsteuer		8.721.570
Baukosten KG 300+400 brutto		brutto		54.624.570

Baukosten € / m ² brutto	€/m ²
	4.122

Anteile	m ²	%	Baukosten in €
HdK	6.540	49%	26.766.039
Anteil Externe Nutzung	6.712	51%	27.858.531

Grobkostenschätzung

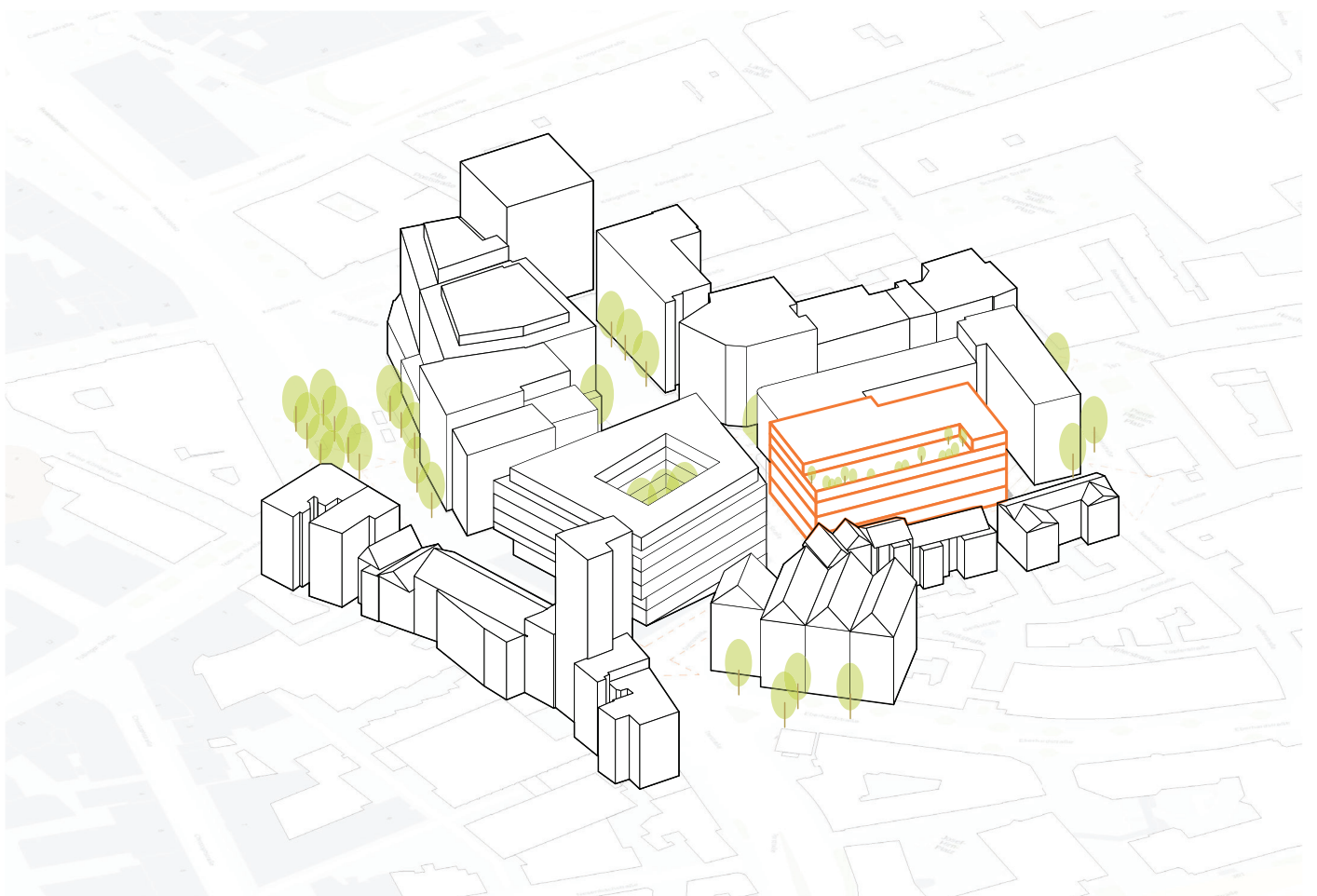
Baukosten KG 300+400 brutto

Hinweise

- ohne Kosten für Grundstück [KG100] (z.B. Erwerb),
- ohne Kosten für vorbereitende Maßnahmen [KG 200] (z.B. Abbruch bestehender Bauwerke, Baumfällung, Öffentliche Erschließung etc.)
- ohne Kosten für nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen [KG 470, z.B. Veranstaltungstechnik, Küchen]
- ohne Kosten für Außenanlagen und Freiflächen [KG500] (z.B.: Innenhof, Dachgarten etc.)
- ohne Kosten für Ausstattung und Kunstwerke [KG 600] (z.B. Möblierung)
- ohne Kosten für Baunebenkosten [KG 700] (z.B. Planungskosten) [Empfohlen: 30 % der Bauwerkskosten]
- ohne Kosten für Finanzierung [KG800]
- Kosten für Errichtung von KFZ- und Fahrradstellplätzen nur sofern sie in den dargestellten UGs enthalten sind

Es handelt sich um eine erste Grobkostenschätzung zum Zeitpunkt 09/2023. Es kann zu wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Kosten kommen. Gründe hierfür können z.B. sein:

- Baugrundrisiko: Gründung, Kampfmittel, Schadstoffe etc.]
- Marktrisiko [Preissteigerung Baupreise, Finanzierungskosten etc.]
- Standortabhängige Risiken (z.B. Aufwendiger Verbau bei dicht-bebautem Innenstadtstandort, Aufwendige Baulogistik bei Innenstadtstandort etc.)
- Anpassungen Raumprogramm
- Qualität



Bewertung



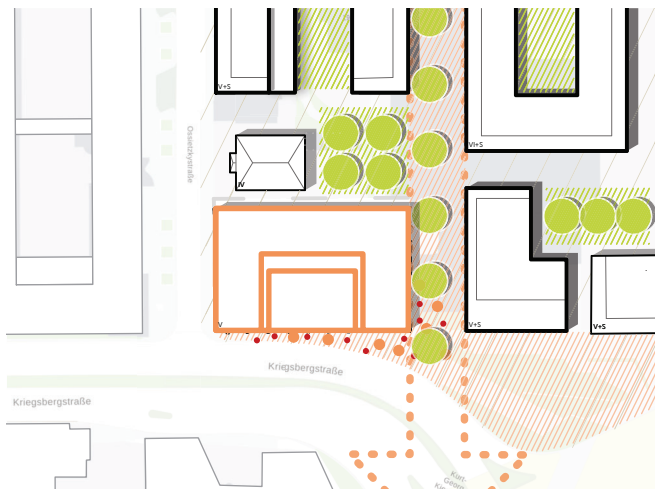
- + zentrale Lage
 - + Möglichkeit Rahmenplan umzusetzen
 - + Bereits im Eigentum der Stadt
-



- Bestandserhalt nicht möglich
- Veranstaltungsräume im Obergeschoss
- Risiko Lärmbelästigung angrenzender Wohnbebauung
- Komplexität Durchfahrten zu benachbarten Tiefgaragen
- hohes Kostenrisiko (Bauen im Grundwasser)
- Kein Wohnen auf dem Grundstück umsetzbar

Resümee

Standortvergleich

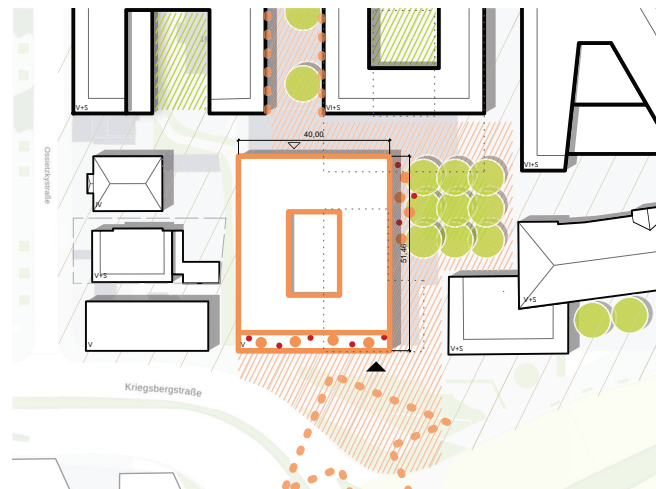


Bahndirection BT6 Variante 1

6.880m² BGF HdK
620 Verant. Gäste

35.039.550,- € gesamt,
28.832.185,- € HdK (82%)
4.191 €/m²

- + Einhaltung des B-Plan Entwurfs, Erhalt der Weinberg-Achse
- + „Balkon zur Stadt“ Außenfläche auf dem Dach
- + Ergänzungsflächen bspw. für den Front Office Hub im Obergeschoss
- + Schallschutz (Anlieferung & Haupteingang)
- geringe Planungssicherheit durch Abhängigkeit von Grundstücksverkauf Fliesen Körner
- Abriss zweier Gebäude
- ggf. Reduktion der EG Flächen durch Tiefgarageneinfahrt für Quartiersgarage
- geringe Flächenkapazität für Veranstaltungssäle, kein Flächen-Puffer
- geringere Sichtbarkeit im Stadtraum
- Hoher innerer Erschließungsaufwand

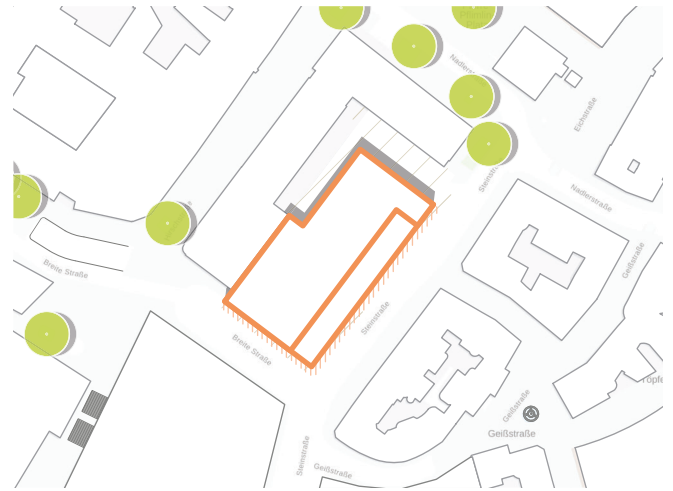


Bahndirection BT7 Variante 2

9.110m² BGF HdK
780 Verant. Gäste

46.642.050,- € gesamt,
38.349.195,- € HdK (82%)
4.210 €/m²

- + starke Präsenz im Stadtraum
- + Flexibilität durch großzügiges Flächenangebot, Potential für Synergien innerhalb des Gebäudes durch weitere Nutzungen
- + Erhalt des Bestands, Kriegsbergstraße 30 und Ossietzkystr 4
- + Freiflächen in direkter Nähe
- + „Stadtbalkon“ + geschützter Dachgarten
- Stadträumliche Achse wird unterbrochen
- Anpassung vom aktuellen B-Plan Entwurf nötig
- Verlust von ca. 3.000m² BGF in BT4 (soz. Wohnungsbau)
- Risiko einer Lärmbelästigung der zukünftigen Wohnbebauung in BT4 und 5
- Neue Verhandlungen mit P+B nötig.
- Verzögerung der gesamten Gebietsentwicklung durch erneute Verhandlungs- und Entscheidungsprozesse möglich



Kaufhof

12.875m² BGF HdK
865 Verant. Gäste

71.211.504,- € gesamt,
40.590.557,- € HdK (57%)
 3.134 €/m²

- + zentrale Lage und Adressbildung
- + geringer Genehmigungszeitraum durch Bauen im bestehenden Recht (Vermeidung B-Planverfahren)
- + gute Ökobilanz durch Umnutzung (wegweisende Umnutzung eines Kaufhauses zu kulturellen Zwecken im Innenstadtbereich)
- + Großes Raumprogramm möglich
- + Gute Erschließungssystematik durch Topographie möglich
- + Flexibilität durch großzügiges Flächenangebot, Potential für Synergien innerhalb des Gebäudes durch weitere Nutzungen
- + Möglichkeit zur Belebung der Breitestraße
- + Nachtausgänge zur Eberhardstraße (Schallschutz, weitere Prüfung nötig)
- + Bereits im Eigentum der Stadt -> schnelle Verfügbarkeit
- + Geringere Investitionskosten pro m² durch Erhalt der Substanz
- + Umsetzung Wohnungen nach Sanierungssatzung möglich
- Vorkaufsrecht wurde mit Verwaltungs- und Wohnnutzung verknüpft, daher ist zusätzliche Nutzung durch HdK und andere Nutzungen zu prüfen.
- Kostenrisiko durch Aufrüstungsbedarf der Tragstruktur & Bauen im Grundwasser
- Planungsrisiko durch Unklarheit des Zustands der Tiefgarage
- Abweichung von bestehendem Rahmenplan

Parkhaus Steinstraße

6.540m² BGF HdK
644 Verant. Gäste

54.624.570,- € gesamt,
26.766.039,- € HdK (49%)
 4.122 €/m²

- + zentrale Lage
- + Möglichkeit Rahmenplan umzusetzen
- + Bereits im Eigentum der Stadt
- Bestandserhalt nicht möglich
- Veranstaltungsräume im Obergeschoss
- Risiko Lärmbelästigung angrenzender Wohnbebauung
- Komplexität Durchfahrten zu benachbarten Tiefgaragen
- hohes Kostenrisiko (Bauen im Grundwasser)
- Kein Wohnen auf dem Grundstück umsetzbar

Resümee

Empfehlung

Weitere Untersuchungen

Wir empfehlen im weiteren Verlauf die folgenden Untersuchungen durchführen zu lassen:

- Schallschutzgutachten
- Bodengutachten
- Bauphysikalisches Gutachten
- Haustechnisches Gutachten

Bei Bestand empfehlen wir zusätzlich die folgenden Untersuchungen:

- Bautechnologische Untersuchung
- Schadstoffuntersuchung
- Variantenuntersuchung Neubau vs. Abbruch inkl. Betrachtung CO₂

Hinweise

Galeria Kaufhof

Im Bereich des überbauten Straßenbereiches (Breite Straße, ehemals Milchstraße) sind Spannbetonträger verwendet worden. Gemäß der statischen Berechnung sind Spannglieder vom Typ Neptun 145/160 (Spannverfahren Philip Holzmann) verwendet worden. Entsprechend dem BAW-Brief Nr. 3 (11/2006) gehören diese Spannstähle des „alten Typs“, Produktion bis etwa 1965, vergüteter Spannstahl St 145/160 zu den spannungsrissegefährdeten Stählen und müssen gesondert untersucht werden. Es sollte umgehend eine Bauwerksuntersuchung veranlasst werden.

Parkhaus Steinstraße

Da im Untergeschoß Wasser in flüssiger Form von außen eintritt, sollten hier vom Eigentümer entsprechende Sicherungsmaßnahmen ggf. mit einer Bauwerksuntersuchung veranlasst werden.

[Siehe Gutachten sbp]

'asp'
Architekten

STUTTGART



HAUS DER
KULTUREN 