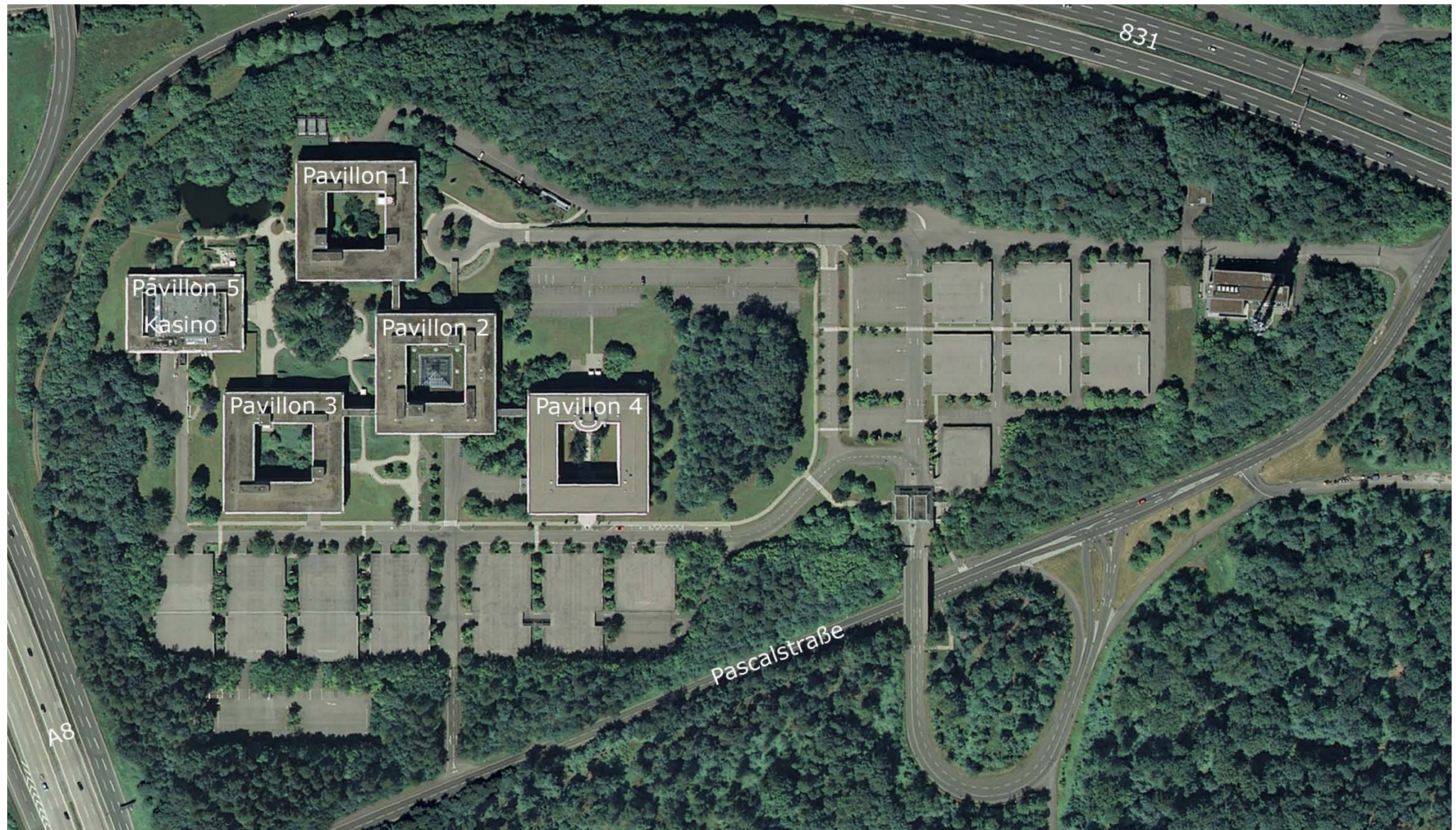




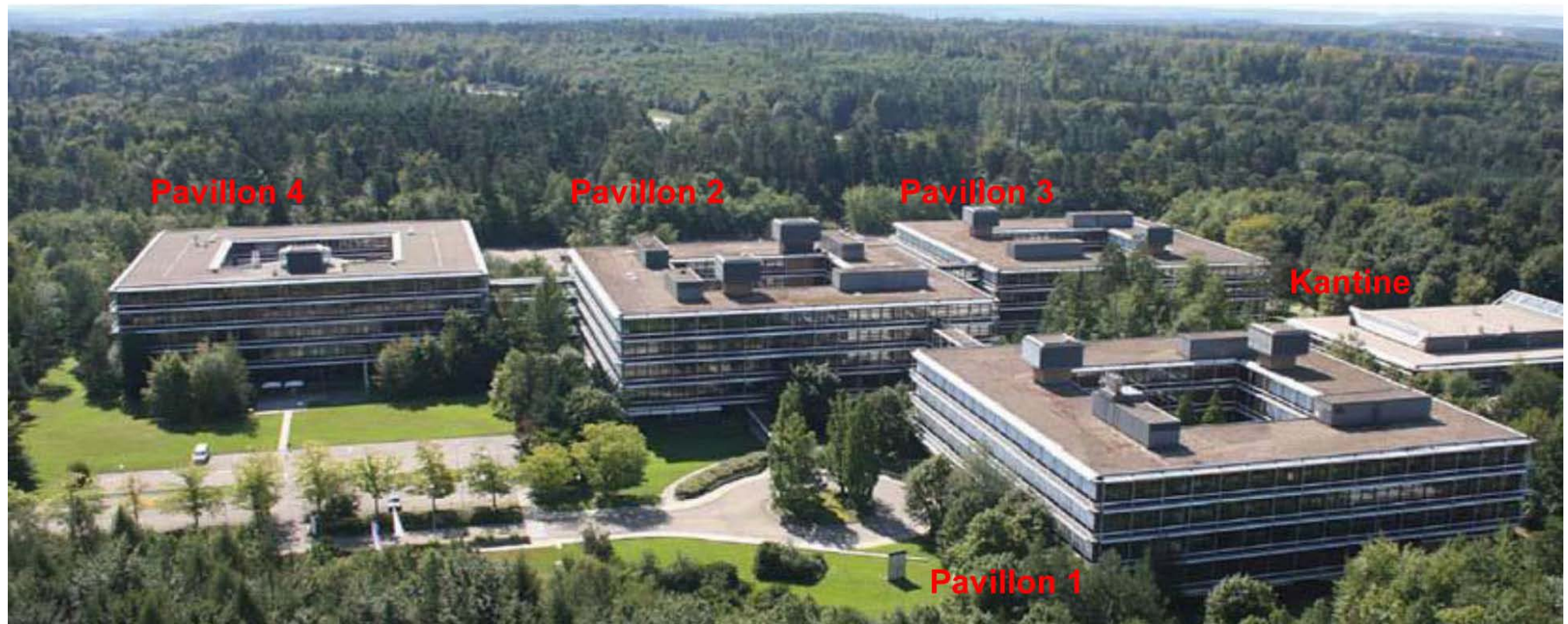
**Eiermann Campus
in Stuttgart-Vaihingen
Bedeutung und Visionen
Öffentliche Sitzung
Rathaus 02.12.2013**

Foto SFP



Luftaufnahme

Daten



- Grundstücksgröße: ca. 195 000 m²
- Bestand Pav. 1-5: ca. 55 000 m² BGF
- Parkierung: ca. 2200 Stellplätze
- Gültiges Planungsrecht B-Plan 1969
maximale Bebaubarkeit ca. 75 000 m² BGF

Chronologie

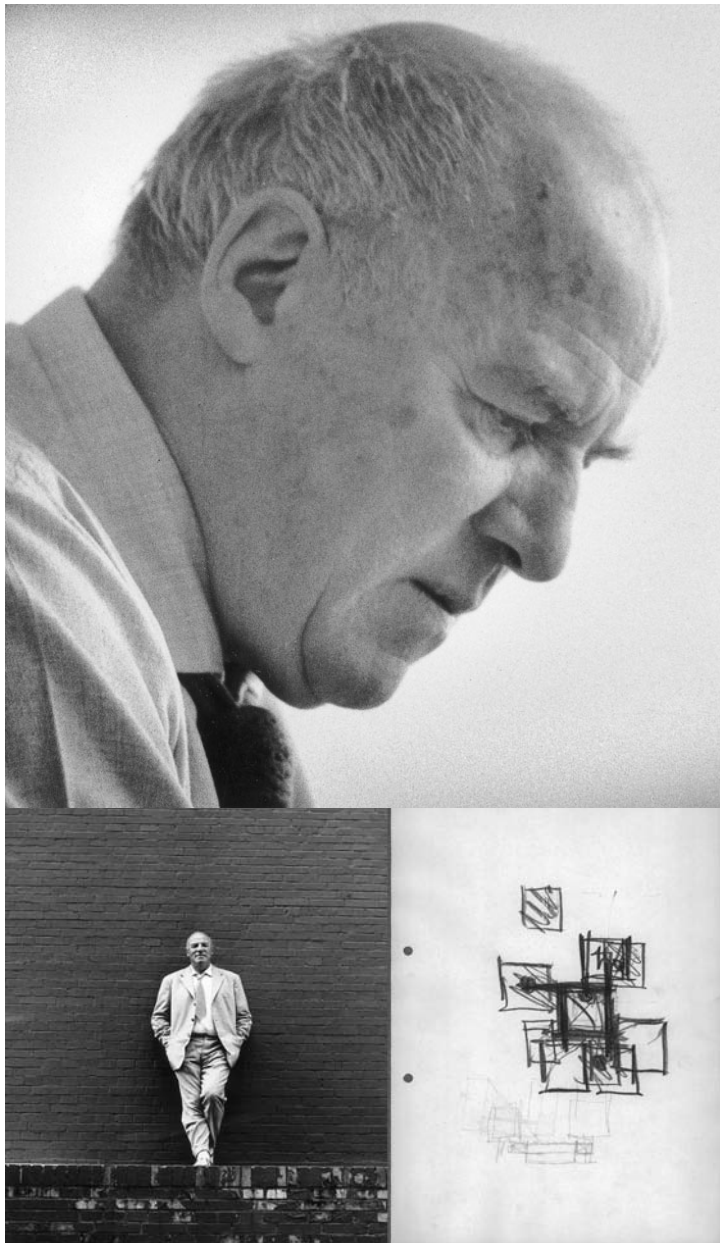
- 1967 -1972** Realisierung Pavillon 1-3, Kantine Architekten Egon Eiermann, Heinz Kuhlmann, Imre Biró, Lazlo Biró, Hans Peter Wieland.
Landschaftsarchitekt Walter Rossow.
- 1983** Realisierung Pavillon 4 Architekten Kammerer, Belz, Kucher und Partner
- 2000** IBM verkauft an Einhundertzweite Hanseatische Grundstücks GmbH & Co. KG
- 2001** Kulturdenkmal, bezogen auf die Sachgesamtheit: Pavillon 1-5, Kantine und Außenanlage.
- bis ca. 2005** bauliche Nutzungsänderungen und Umbauten in Abstimmung mit Eiermann Gesellschaft und Denkmalschutzbehörde: Innenausbau Kantine, Pavillon 2 Halle mit Café, Architekturbüro Petry + Wittfoth. Änderungen Büroflächen, Asbestsanierung, div. Änderung Innenausbauten
- 2007** Verkauf an CBRE Investors
- Ende 2009** Umzug IBM und Leerstand (ca. 55.000 m² Nutzfläche)

- 2009-2011** Baugesuch-/genehmigung für Pavillon 2 und 4 für Umbau bestehender Büroflächen zu Büro-Nutzungseinheiten, Bauhistorische Bestandserfassung für Pavillon 1, 2, 3 Umbau Marketing Suite und Eingang Pavillon 4, Sanierung und Umbau Empfangsbereich und Konferenzzone Pavillon 2. (SFP)
Gestaltung und Instandhaltung Freianlagen, Historische Bestandsaufnahme. (Landschaftsarchitekturbüro Luz)
- Juni 2011** Insolvenz der Projektgesellschaften, die für den IBM Campus von CBRE Investors gegründet wurden.
- 2012** Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie Drees+Sommer für die Gläubigerbank.
- März 2013** **Die Insolvenzverwalter stellen einen Abbruchantrag.**
- seit** Untersuchungen zum Erhalt des denkmalgeschützten IBM Campus unter
Juni 2013 Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit im Auftrag der Stadt Stuttgart (DreSo/SFP). Sitzungen: Gemeinderat LHS, UTA, Bezirksbeirat Vaihingen, Fachkolloquien, Städtebauausschuss.
- 26.09.2013** **Zielbeschluss durch den Gemeinderat zur Entwicklung des „Eiermann Campus“: Das Ziel ist der Erhalt der historischen Gebäude und Aussenanlagen.**

Ehemaliger IBM Campus, Stuttgart Vaihingen



historische Aufnahme



Beim Richtfest des Neubaus für die IBM in Stuttgart hatte Egon Eiermann formuliert:es ist viel wichtiger, von der Qualität zu sprechen. Die Qualität ist das einzige, worauf es ankommt. Das Detail in seiner Qualität ist das einzig Noble, was wir überhaupt kennen. Menge zu machen ist kein Problem. Qualität zu machen ist das einzige Problem überhaupt. Es gibt gar kein anderes. Wir haben deshalb in langer Arbeit versucht, Details zu erarbeiten, die qualitativ hochwertig sind und die unerhörte Anforderungen an die einzelnen Firmen stellen.

Dieses hohe ethische Berufsprinzip hat er zeit seines Lebens verfolgt, und dieses Prinzip hat seine Vollendung in den beiden letzten, posthum vollendeten Bauten, der Olivetti-Zentrale in Frankfurt und der Hauptverwaltung der IBM in Stuttgart, erreicht.

Es gibt positive Beispiele von bedeutenden Eiermanngebäuden, die in der Vergangenheit erfolgreich saniert wurden: Das ehemalige Abgeordneten Hochhaus des deutschen Bundestages in Bonn, das Verwaltungs- und Ausbildungszentrum der Deutschen Olivetti in Frankfurt am Main (sanziert durch einen Privatinvestor), die Deutsche Botschaft in Washington (wird aktuell saniert). Abbildung 1-3



1. Langer Eugen



2. Hauptverwaltung Olivetti



3. Deutsche Botschaft Washington

historische und aktuelle Fotos



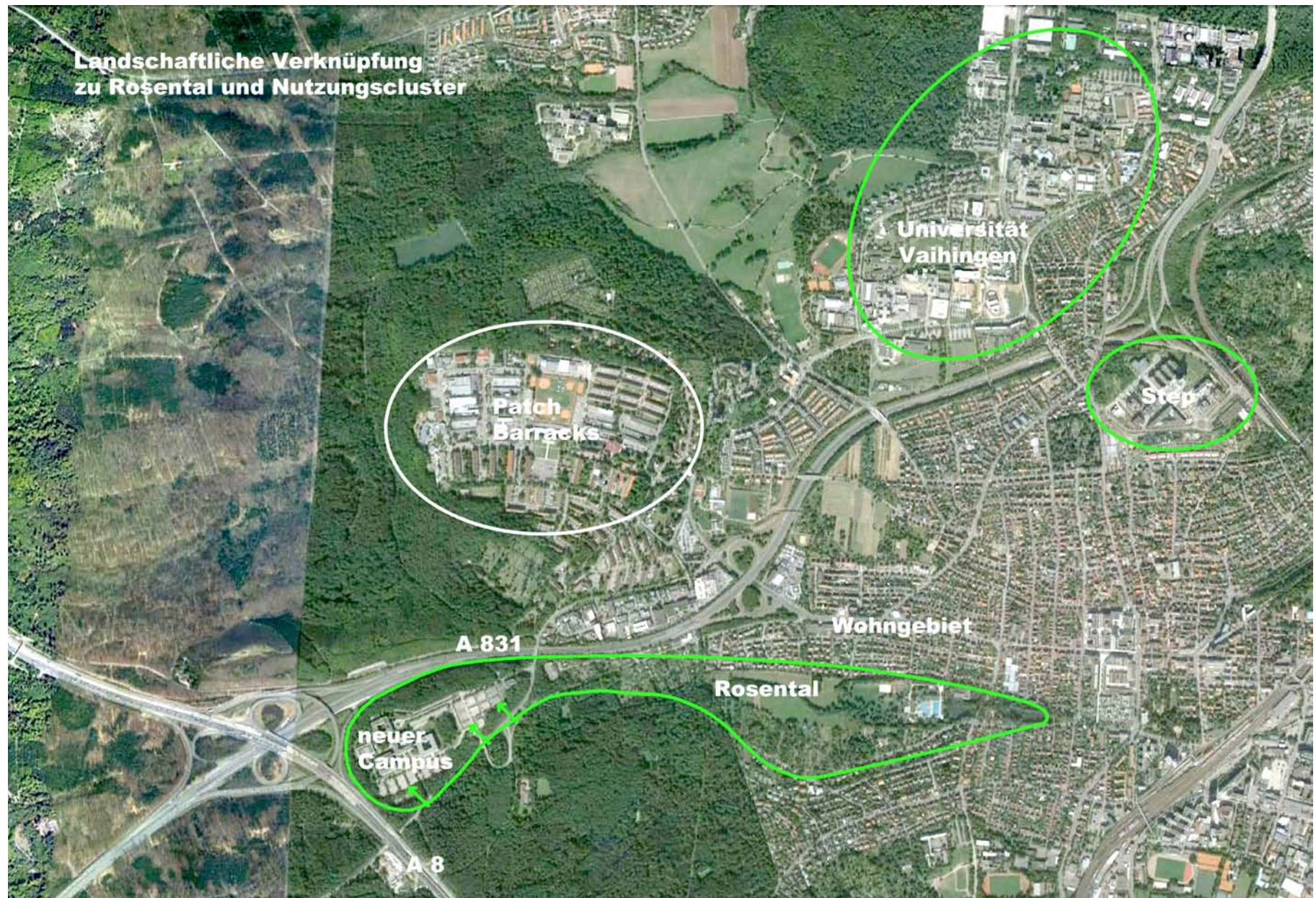
historische und aktuelle Fotos

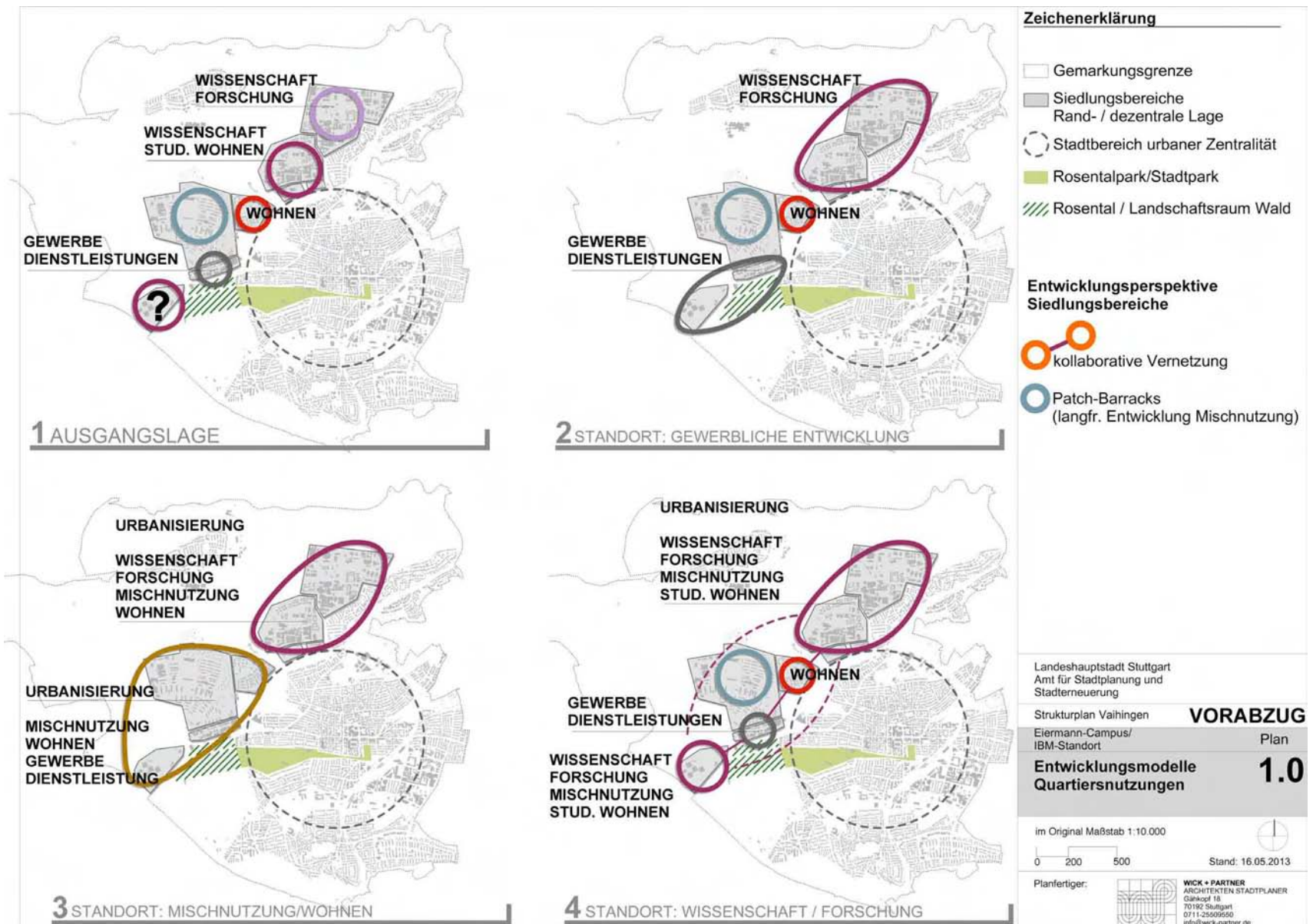


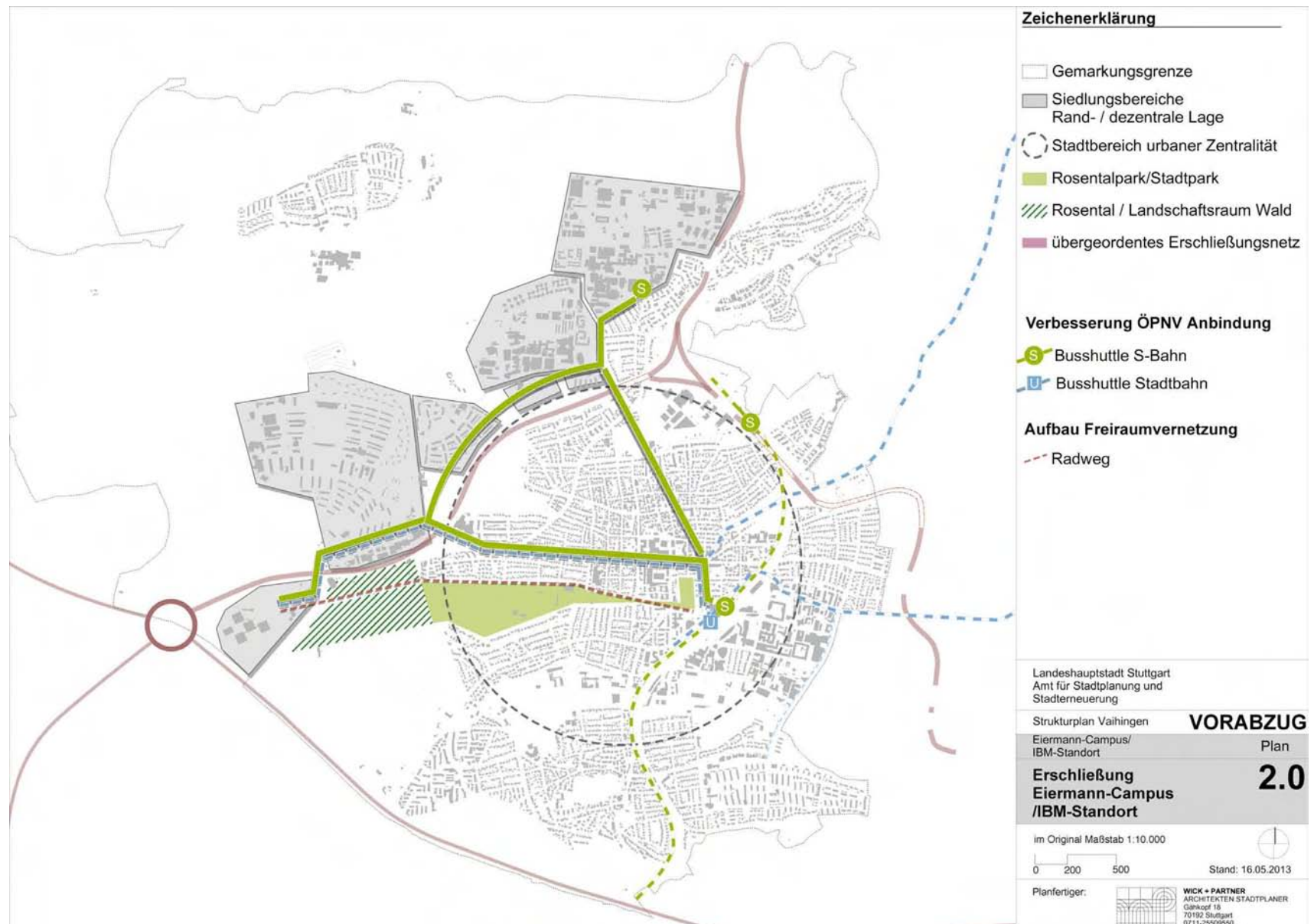
historische und aktuelle Fotos



Übergeordnete landschaftliche Einbindung

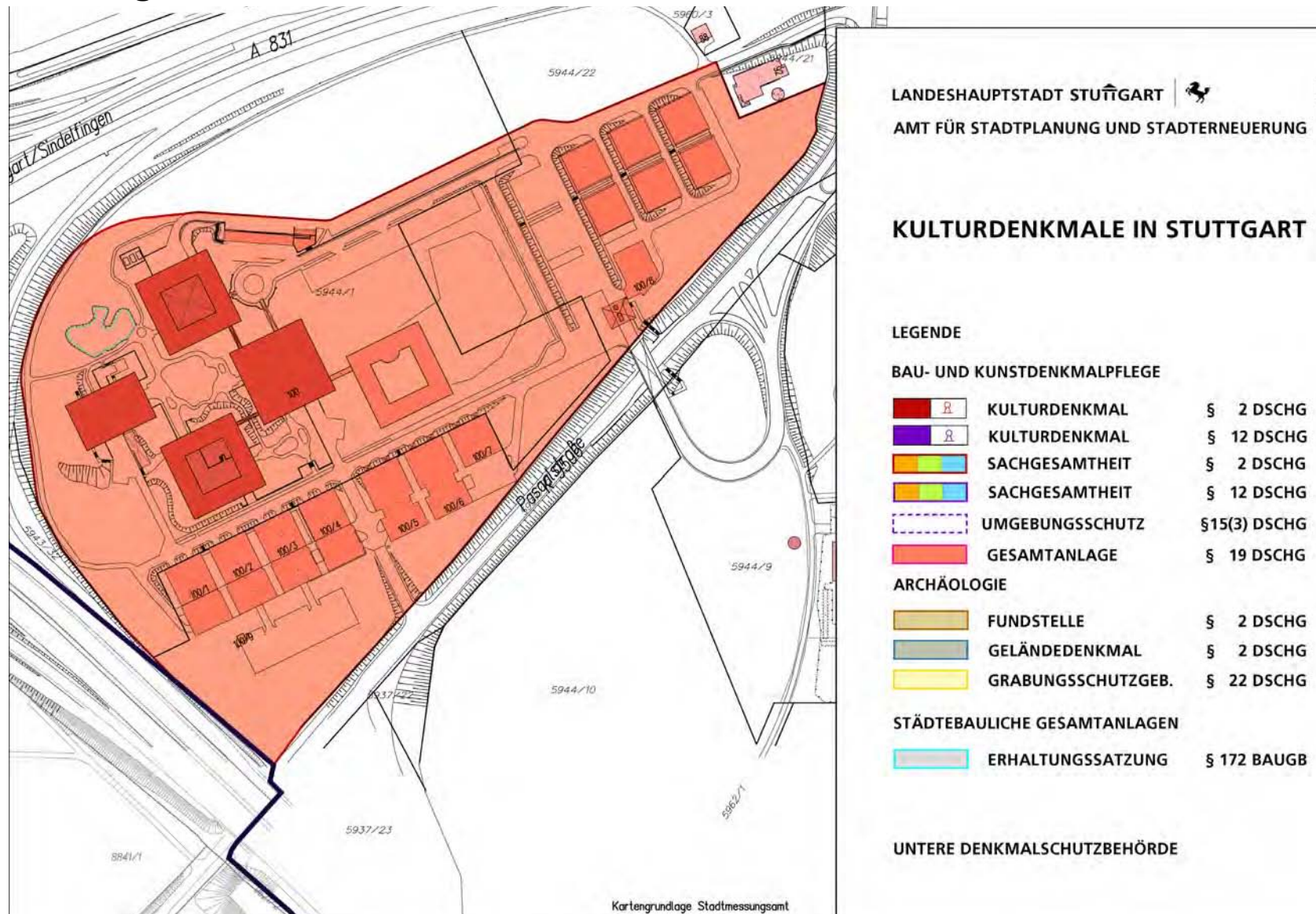




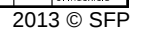


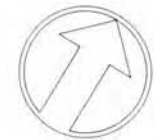
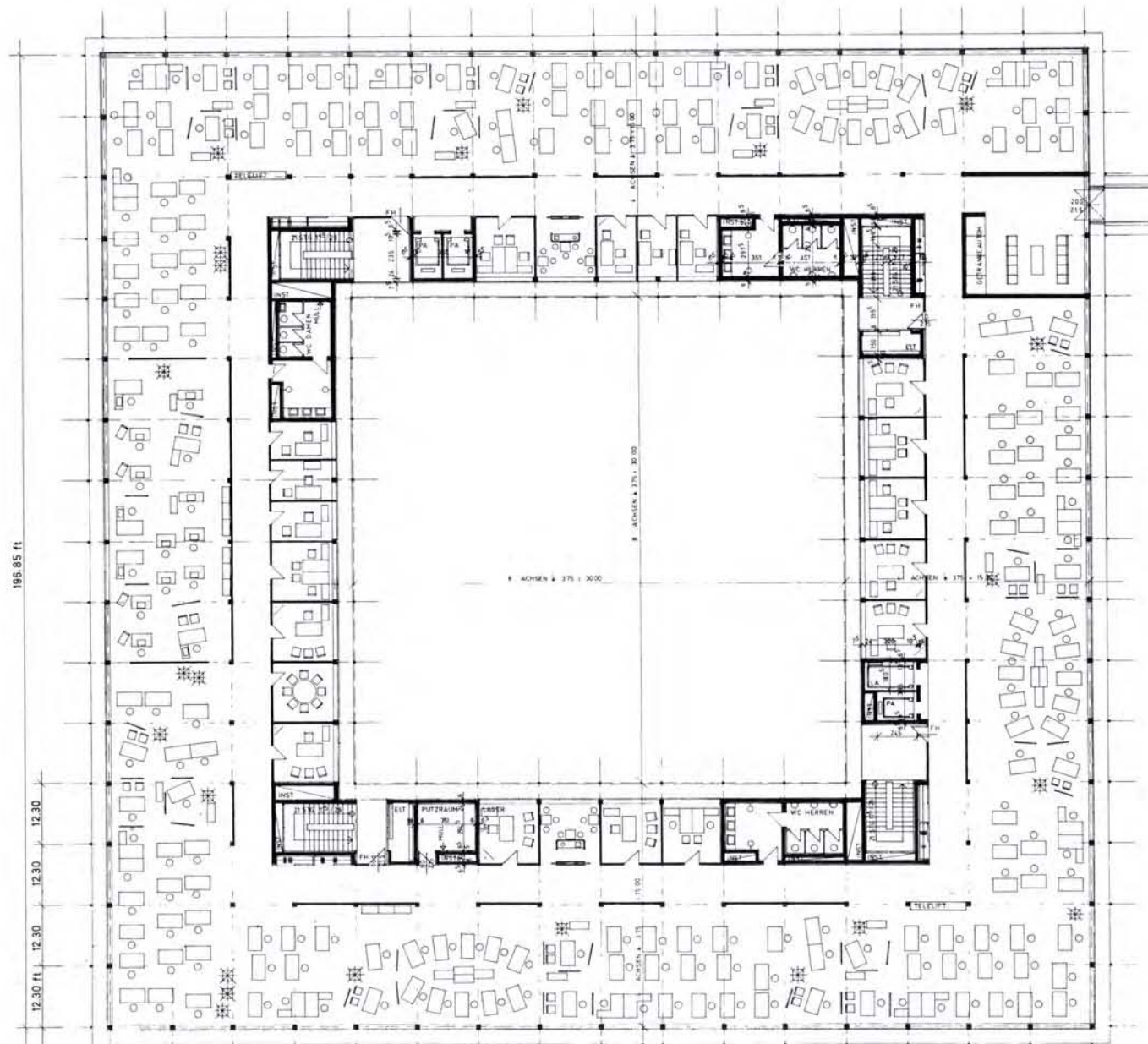
Denkmalschutz

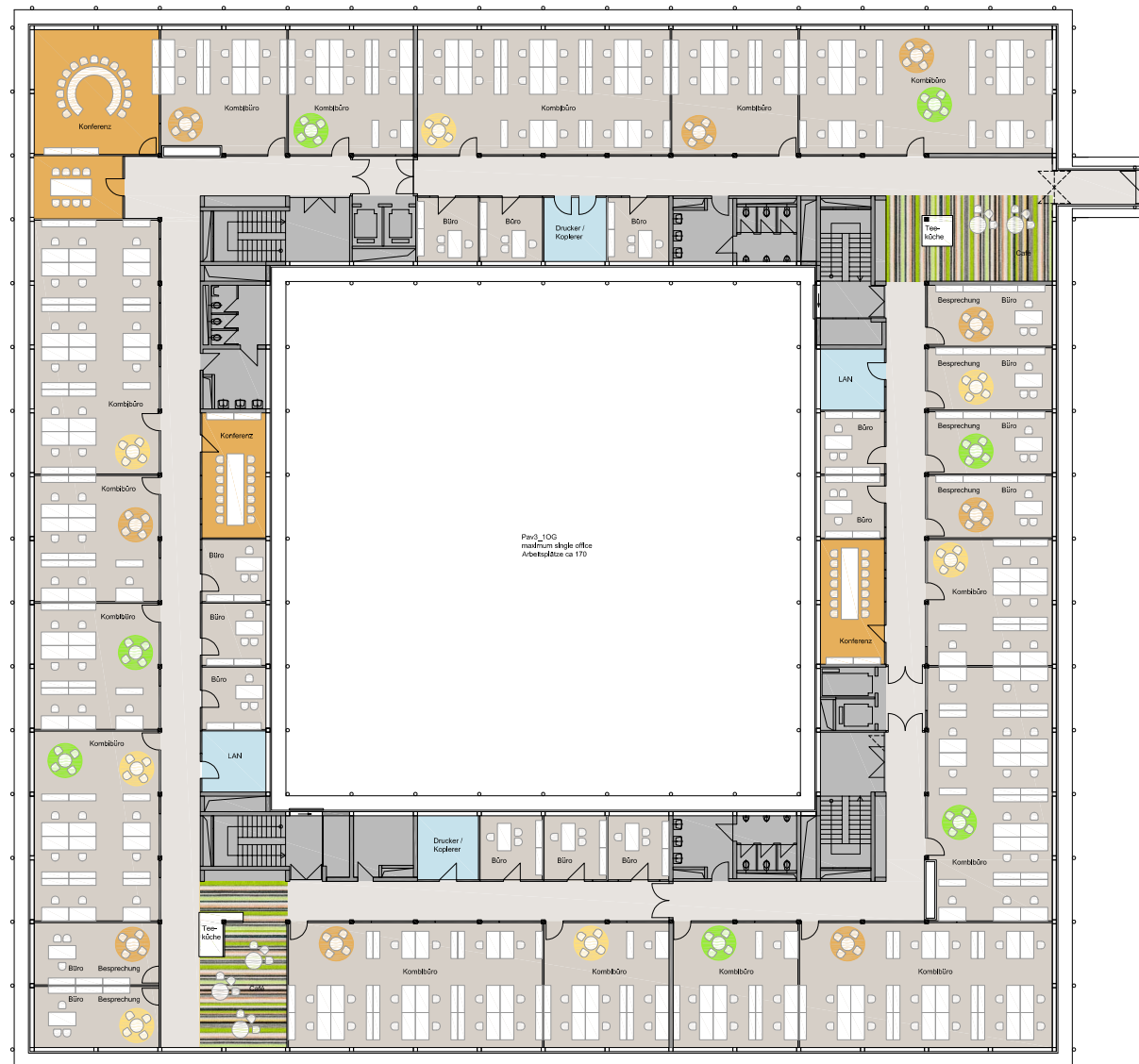
Schutzgut: Hauptverwaltung der IBM Deutschland mit umgebenden Freiflächen, 20.11.2000



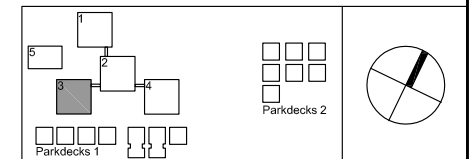
Flexible Raumeinteilung trotz Denkmalschutz möglich



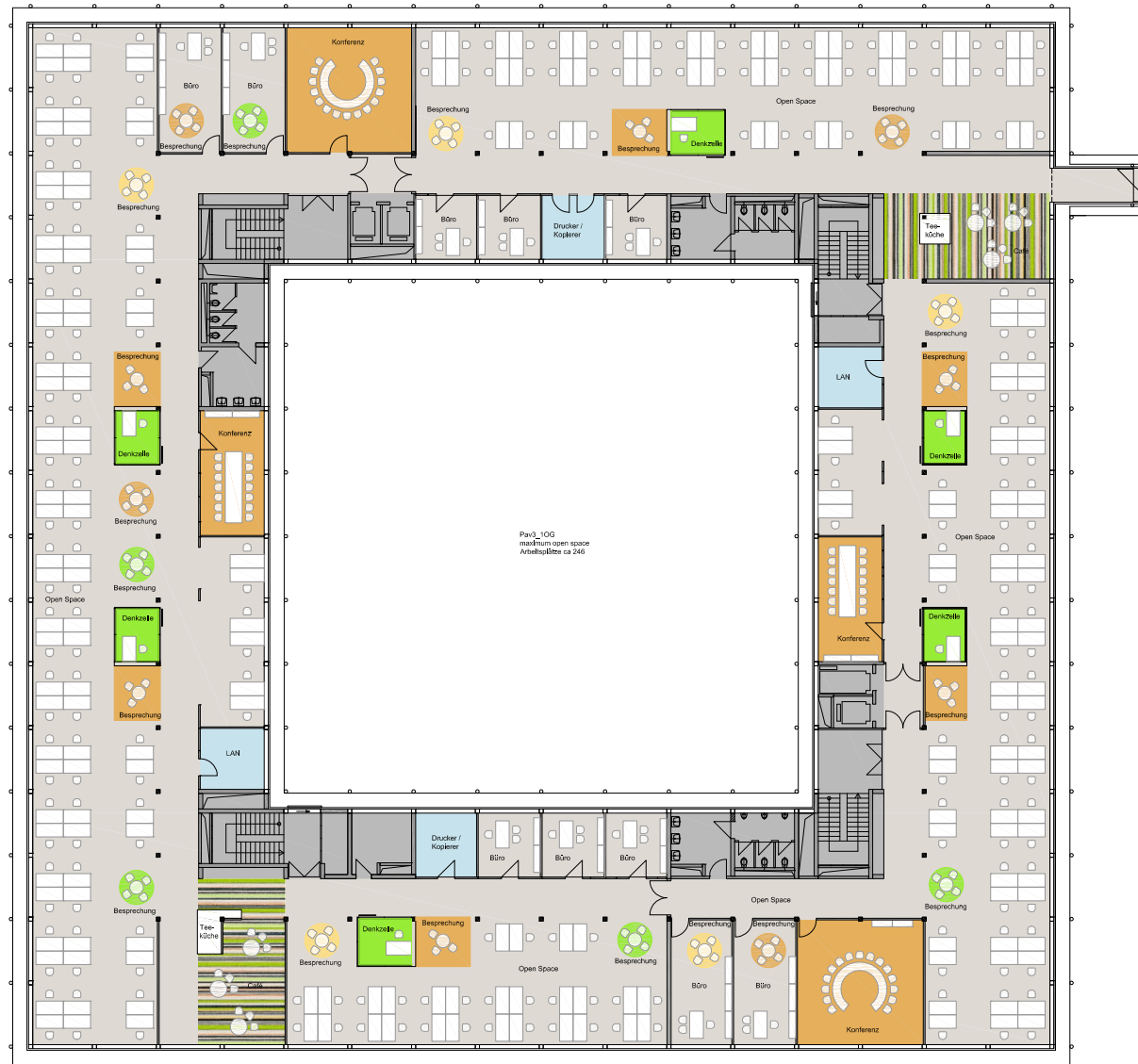




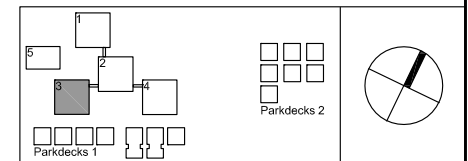
Hinweis
Pavillon 1 - Pavillon 3 sind nach
§2 DSchG denkmalgeschützt.
Alle baulichen Änderungen des
Bestands müssen von den
Denkmalbehörden genehmigt
werden.



SFP Sorg und Frosch Projekt GmbH Freie Architekten und Generalplaner Möhningerstr. 60/1 70199 Stuttgart Tel. 0711 / 47 687-0 Fax 0711 / 47 687-77				
BAUHERR	CB Richard Ellis Investors GmbH, An der Hauptwache 7, 60313 Frankfurt am Main			
BAUVORHABEN	Carré 5, Pascalstrasse 100, Stuttgart-Vaihingen			
PLANART	Entwurfsplanung, Konzeptplanung			
PLANTITEL	Pavillon 3_10G, Möblierungsvariante max. Single Office			
PLANGRÖSSE	UNTERSCHRIFT ARCHITEKT:			MASSTAB
A3				1:250
AUFTRAG NR.	DATUM	BEARBEITER	PLAN/CAD-DATEI	INDEX
112	01.12.10	Mo	112_1G_Pav 3_10G	s. Indexfeld



Hinweis
Pavillon 1 - Pavillon 3 sind nach
§2 DSchG denkmalgeschützt.
Alle baulichen Änderungen des
Bestands müssen von den
Denkmalbehörden genehmigt
werden.



SFP Sorg und Frosch Projekt GmbH
Freie Architekten und Generalplaner
Möhningerstr. 60/1 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 47 687-0 Fax 0711 / 47 687-77

BAUHERR	CB Richard Ellis Investors GmbH, An der Hauptwache 7, 60313 Frankfurt am Main			
BAUVORHABEN	Carré 5, Pascalstrasse 100, Stuttgart-Vaihingen			
PLANART	Entwurfsplanung, Konzeptplanung			
PLANTITEL	Pavillon 3_1OG; Möblierungsvariante max. Open Space			
PLANGRÖSSE	UNTERSCHRIFT ARCHITEKT:			MASSTAB
A3				1:250
AUFTRAG NR.	DATUM	BEARBEITER	PLAN/CAD-DATEI	INDEX
112	01.12.10	Mo	112_1G_Pav 3_1OG	s. Indexfeld

Ehemaliger IBM Campus, Stuttgart Vaihingen



Vergleich historischer Fotos mit Fotos heute - Trennwände in Büroflächen



Foto 1.3.011

- zwischen den Stützen geschlossene, feststehende Trennwände
- Bandrasterdecke teilweise mit abgehängten Langfeldleuchten und 2 Deckenfeldern
- Neues Küchenmodul im Flurbereich



Foto 1.1.022

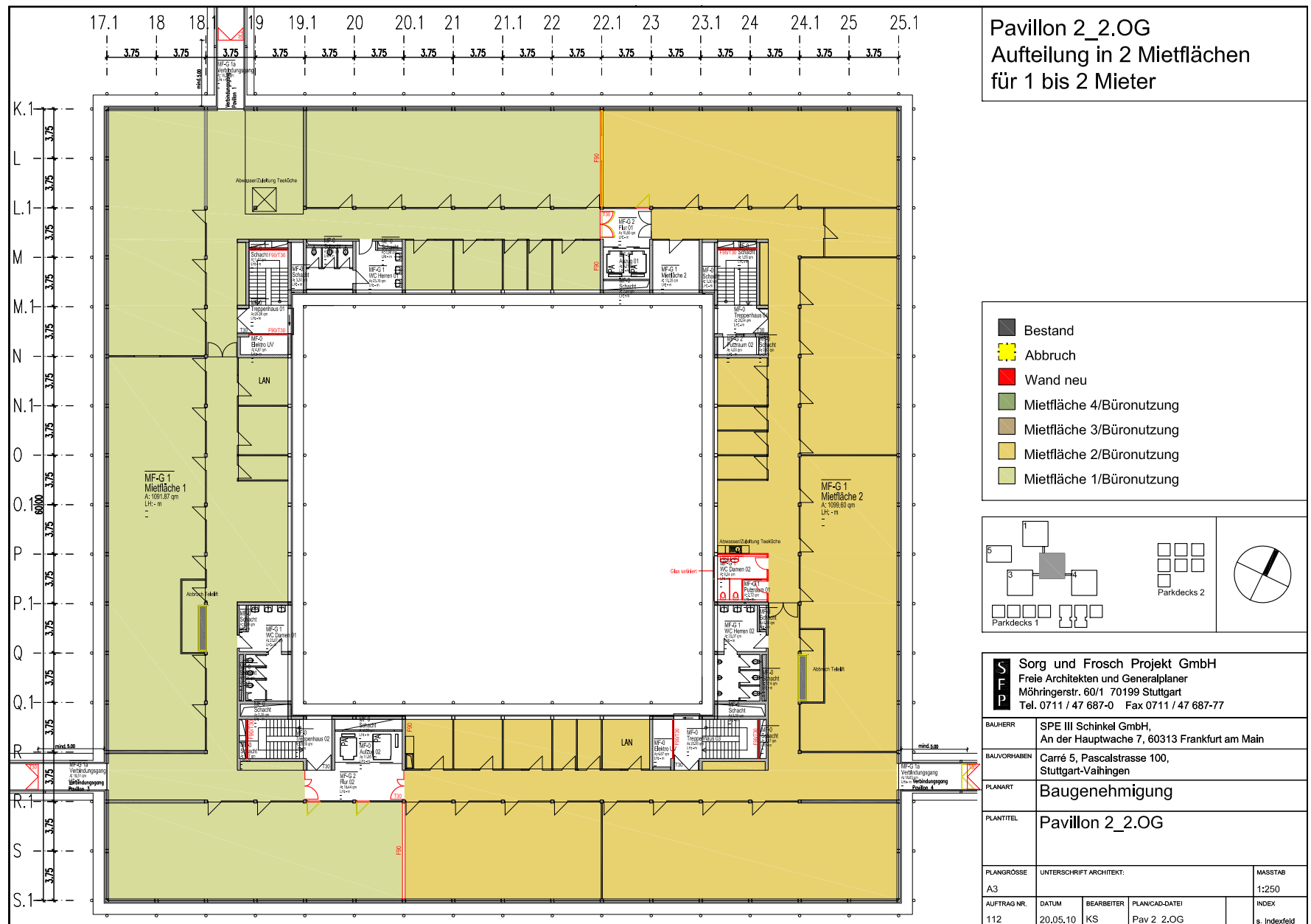
- zwischen den Stützen geschlossene, feststehende Trennwände
- Bandrasterdecke mit abgehängten Langfeldleuchten und 2 Deckenfeldern

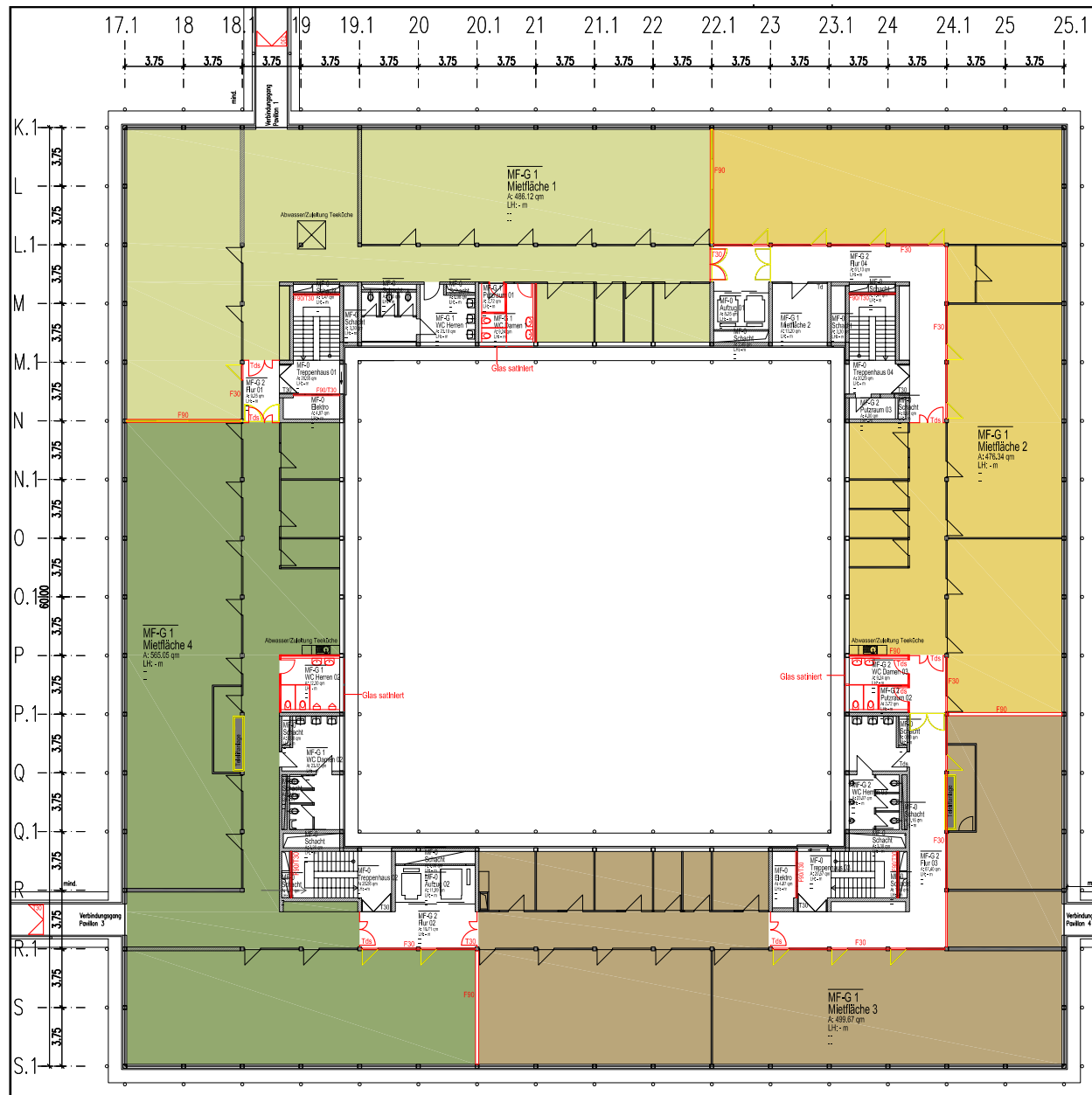


Foto Bestand ibm_01

- zwischen den Stützen eingestellte, mobile Trennwände
- Bandrasterdecke mit runden Leuchten und 4 Deckenfeldern

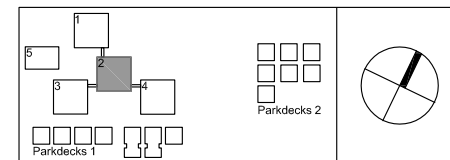
Aufteilung der Grundrisse in kleinere Nutzungseinheiten





Pavillon 2_2.OG Aufteilung in 4 Mieteinheiten für 1 bis 4 Mieter

- Bestand
- Abbruch
- Wand neu
- Mietfläche 4/Büronutzung
- Mietfläche 3/Büronutzung
- Mietfläche 2/Büronutzung
- Mietfläche 1/Büronutzung



SFP Sorg und Frosch Projekt GmbH
Freie Architekten und Generalplaner
Möhringerstr. 60/1 70199 Stuttgart
Tel. 0711 / 47 687-0 Fax 0711 / 47 687-77

Bauherr	SPE III Schinkel GmbH, An der Hauptwache 7, 60313 Frankfurt am Main		
Bauvorhaben	Carré 5, Pascalstrasse 100, Stuttgart-Vaihingen		
Planart	Baugenehmigung		
Plantitel	Pavillon 2_2.OG		
Plangröße	Unterschrift Architekt:		Masstab
A3			1:250
Auftrag Nr.	Datum	Bearbeiter	PlanCAD-Datei
112	20.05.10	KS	Pav 2_2.OG
			Index
			s. Indexfeld

**Für Denkmalschutz
schützenswerte Räume
(hohe Priorität)**

Ehemaliger IBM Campus, Stuttgart Vaihingen

Foto Bestand ibm_18

- Originalzustand



Foto 3.2.012

- weitgehend entsprechend Originalzustand





Foto Bestand ibm_04

- Originalzustand



Foto 2.4.096

- Decken sind in den meisten Fällen nicht mehr ursprünglich
- Einrichtung Vorraum weitgehend entsprechend Ursprung
- Aschenbecher wurden demontiert



Studie: Einbau von Öffnungsflügeln



Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist/sollte kein Hindernis für die Zukunftsfähigkeit der Gebäude sein.

Die Zustimmung des Denkmalschutzes ist notwendig z.B. für:

- einen behutsamen Einbau neuer Öffnungsflügel in die bestehende Fassade.**
- flexible Aufteilung der Bürogrundrisse durch Rückbau von nachträglich eingebauten flexiblen Trennwänden.**
- Zustimmung für die Abschreibung aller bestandserhaltenden Maßnahmen (Gebäudetechnik, Fassaden, energetische Sanierung...) gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommenssteuergesetz.**
- Austausch der Gebäudetechnik.**



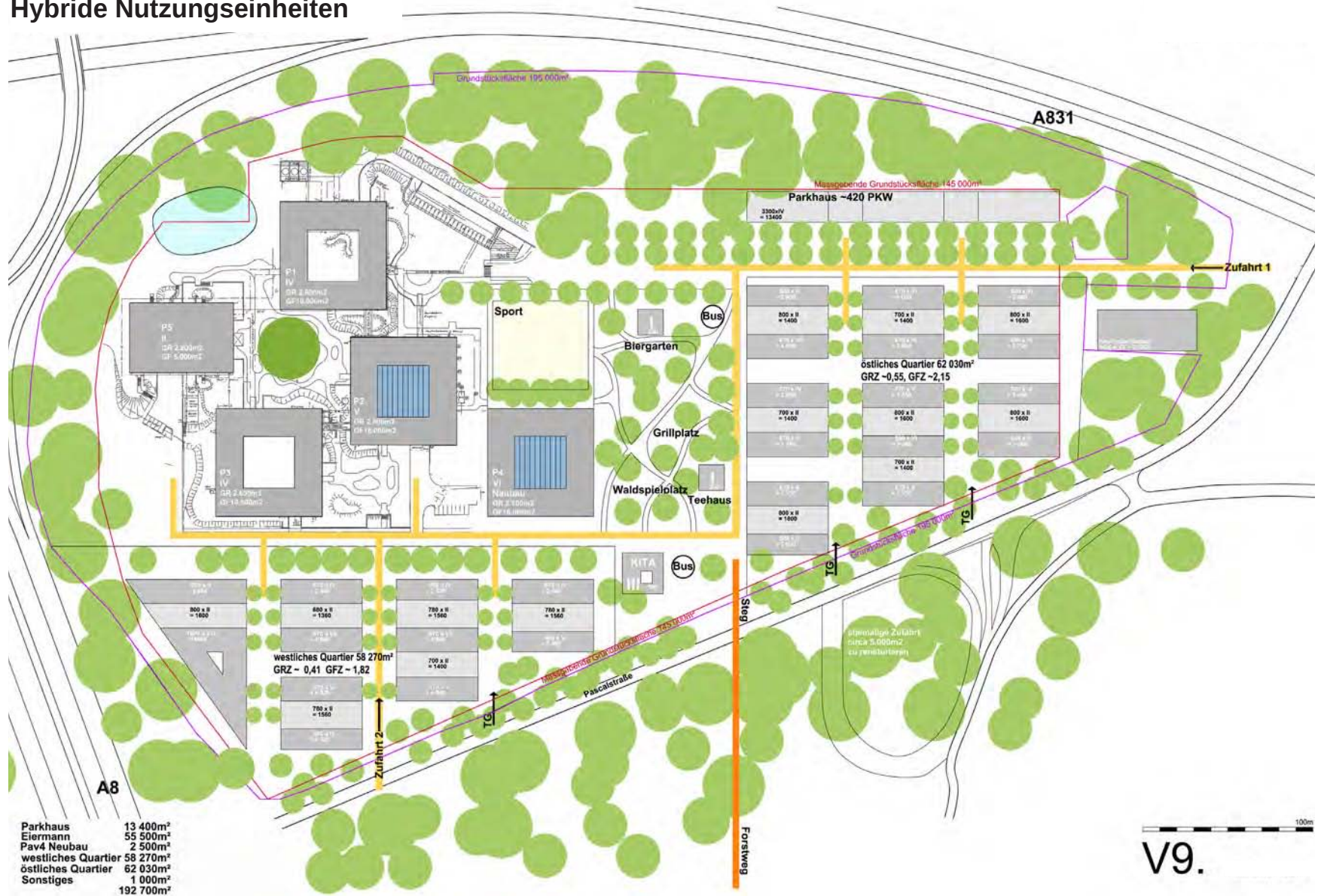
Sanierungsmassnahmen Bestand ca. 80-100 Mio. €

- Umbau der der zentralen Technik in dezentrale Technik
- Erneuerung Trinkwasser- und Elektroleitungen etc.
- Brandschutzmassnahmen
- (Energetische) Sanierung Fassaden und Dächer
- Aussenanlagen
- Sonstiges

Planungsvariante 9 „grobe Planung“

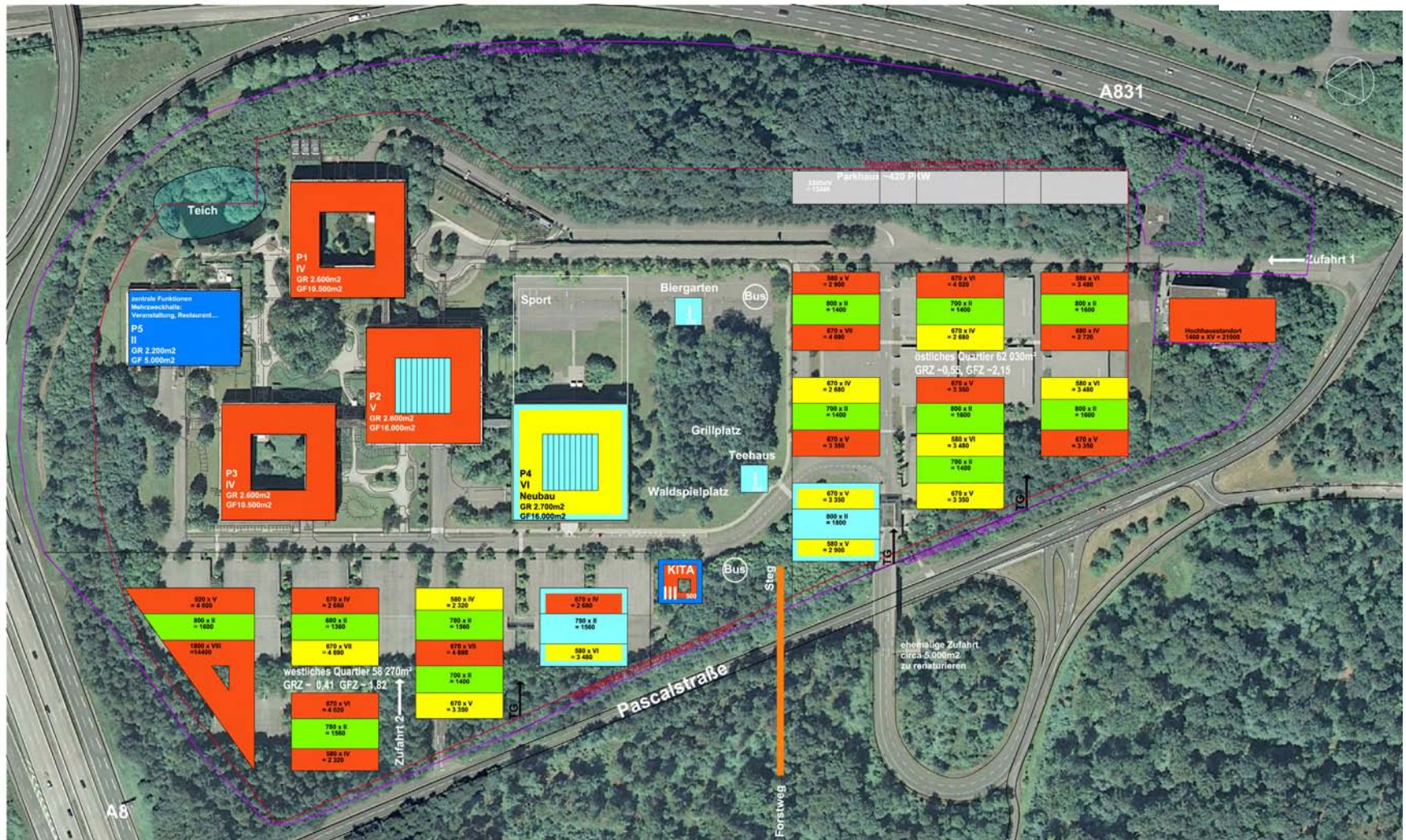
**Nachverdichtung zur Erzielung einer Wirtschaftlichkeit
für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude
(Drees+Sommer und SFP)**

Rahmenplanung ehemaliger IBM Campus Hybride Nutzungseinheiten



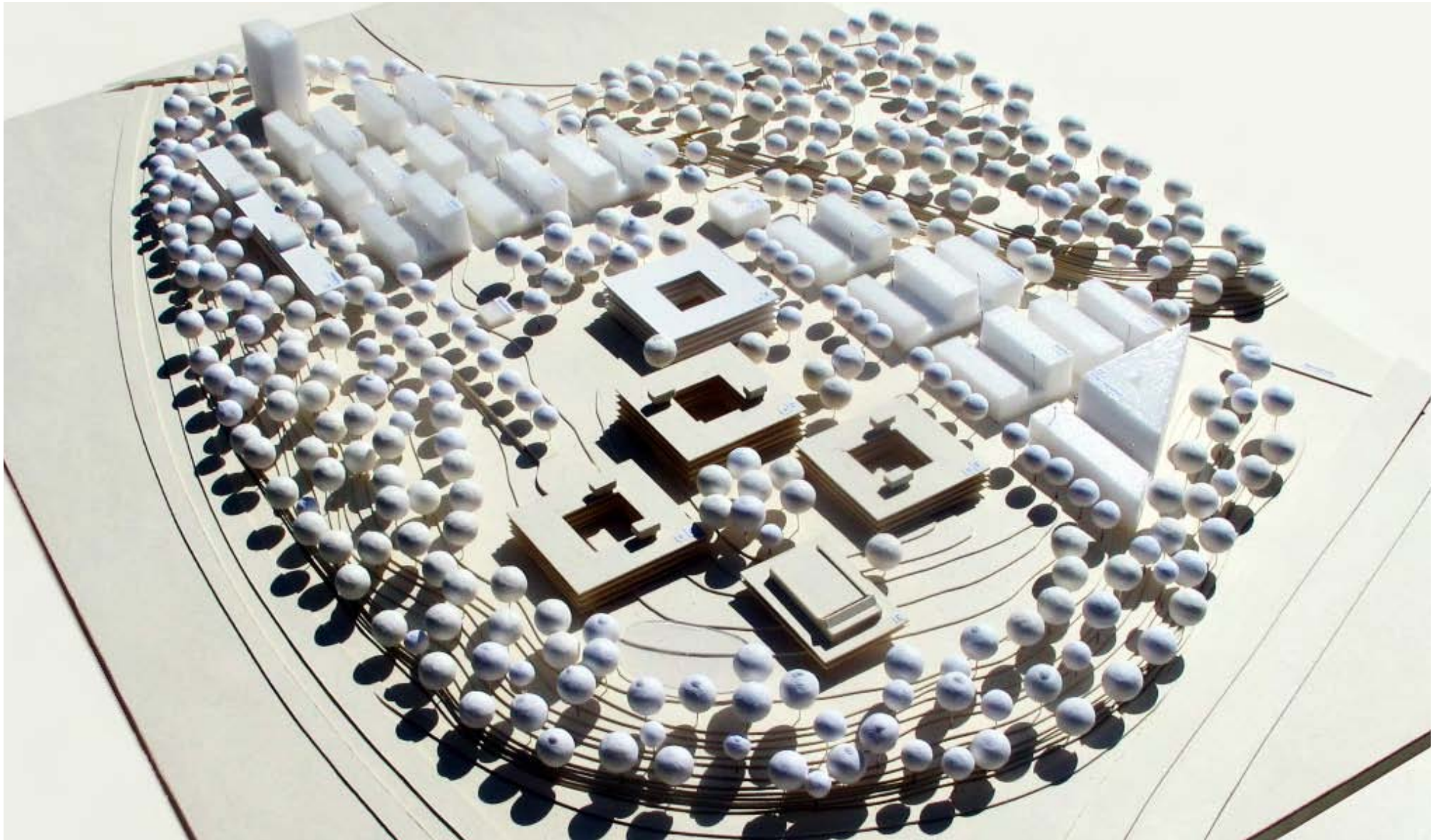
[illegible]

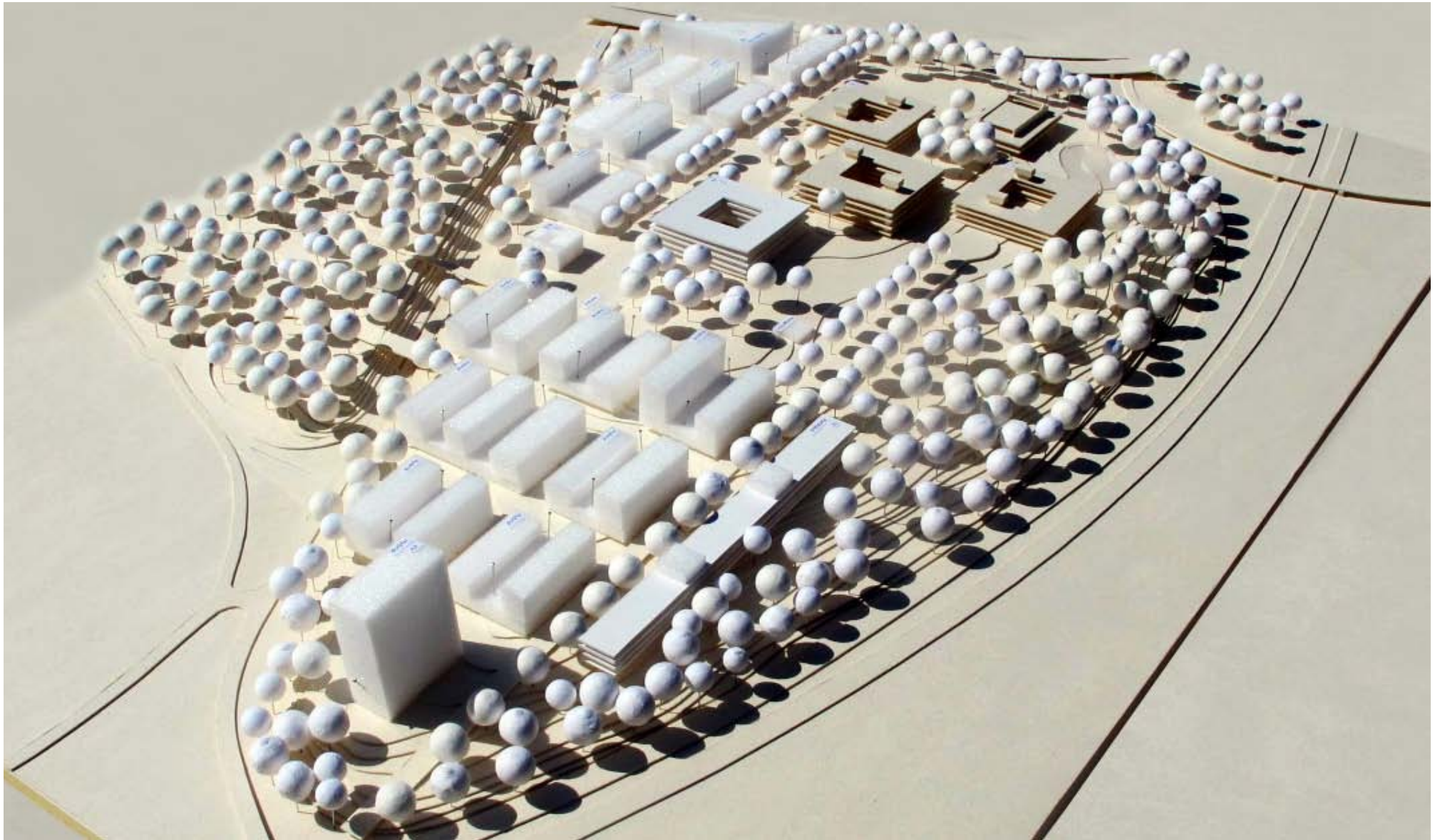
Rahmenplanung ehemaliger IBM Campus Hybride Nutzungseinheiten



Handel	Parkhaus	13 400m ²
Büro	Eiermann	55 500m ²
Wohnen	Pav4 Neubau	2 500m ²
Gewerbe	westliches Quartier	58 270m ²
Sondernutzung	östliches Quartier	62 030m ²
	Sonstiges	1 000m ²
		192 700m ²

V9.





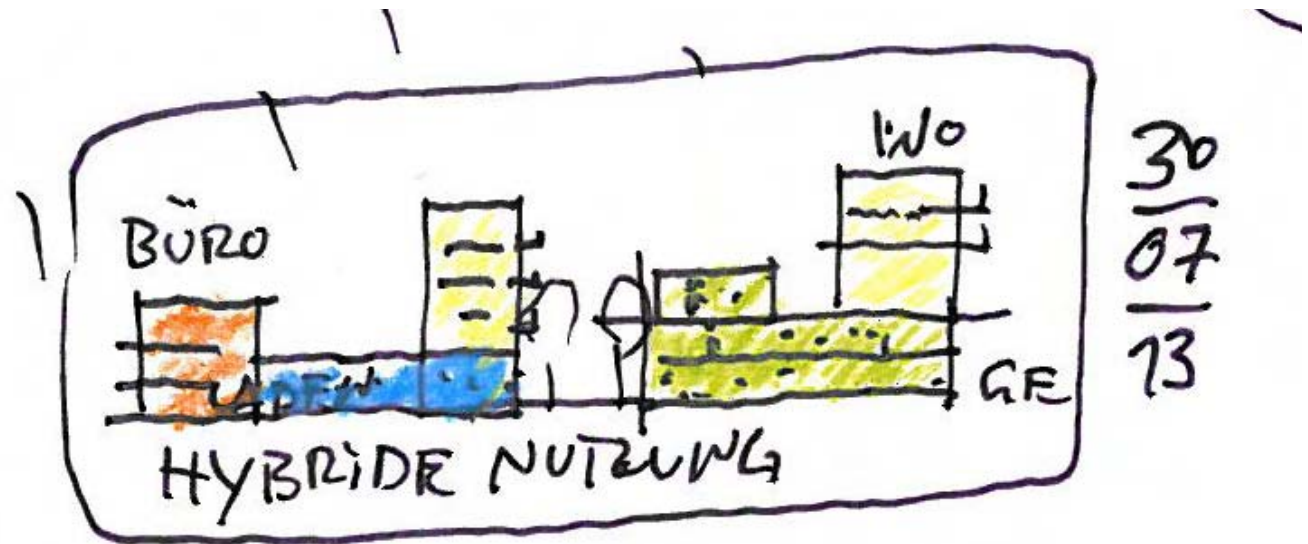
Modell V 9



Modell V 9

Hybride in der Architektur

Als Hybride werden in der Architektur Gebäude bezeichnet, die bei hoher städtebaulicher Dichte unterschiedliche Funktionen auf der Parzelle vereinen.



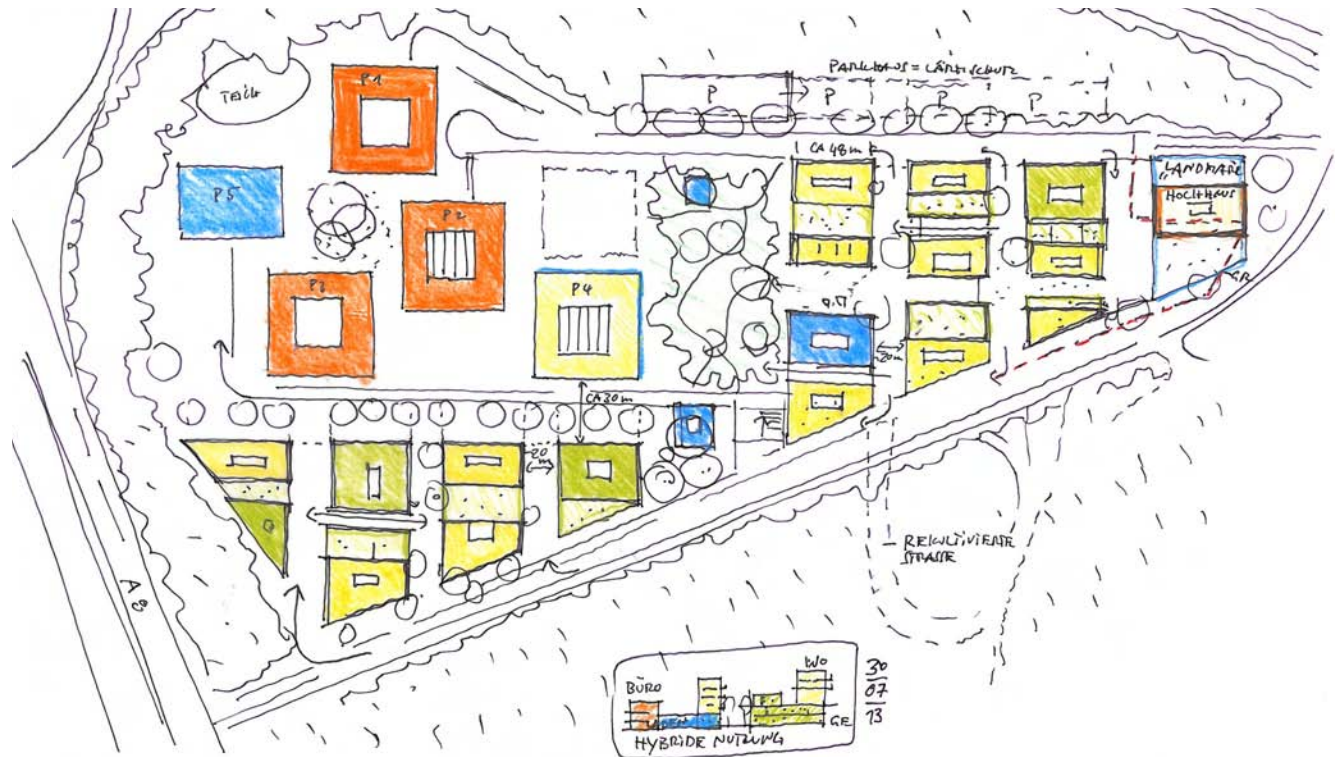
Referenz:

HY3GEN – Ein nachwachsendes Haus

HY3GEN – Das hybride Gebäude der dritten Generation

Im urbanen Raum werden Standzeiten von Gebäuden immer kürzer. Das ist einerseits Resultat sich verändernder Bedürfnisse einer immer schnelllebigeren Gesellschaft, andererseits in der gebauten Struktur nach heutigem Standard vorprogrammiert. Die beträchtliche Belastung der Umwelt durch schwache Lebenszyklusbilanzen durchschnittlicher Bauten ist Ausgangspunkt für das vorliegende Projekt.

Quelle: www.hausderzukunft.at/results.html/id2087



Um die ökologische Gesamtbilanz von Gebäuden zu verbessern, wurden im Projekt HY3GEN parallel drei Hauptziele für den Gebäudeentwurf verfolgt:

- Nutzungsflexibilität und Gebäudekonzept,
- Nachhaltigkeit in Konstruktion und Material
- Und geringer Primärenergieeinsatz im Gebäudebetrieb

Landmark

Haltung

„Es geht darum, niemals etwas abzureißen, wegzunehmen oder zu ersetzen, sondern immer etwas hinzuzufügen, zu transformieren und weiter zu nutzen.“

Frédéric Druot, Anne Lacaton, Jean Philippe





**Transformation Funk-
turm in eine künstle-
risch gestaltete Blume**

**Die Blume steht für das
Wiederaufblühen des
ehemaligen IBM Cam-
pus**

Leichte Seilnetzkonstruktion an vorhandenen
Funkturn befestigt

Fazit

- Eine Wirtschaftlichkeit ist zum jetzigen Kenntnisstand bei der Planung Variante 9 zu erzielen
- Der Denkmalschutz wurde bei Variante 9 berücksichtigt
- Eine Nutzungsvielfalt (Hybride Architektur) hat positive Auswirkungen auf eine Nachhaltige Entwicklung und günstige Vermarktbarkeit des Grundstücks

weiteres Vorgehen

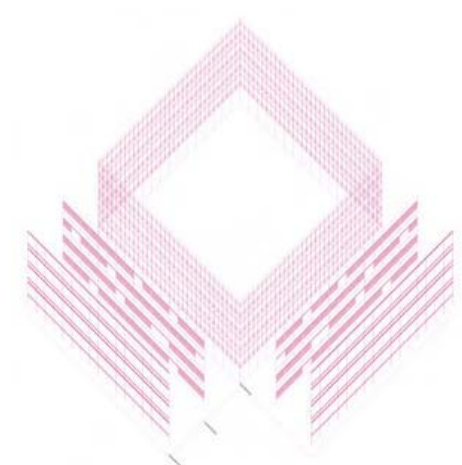
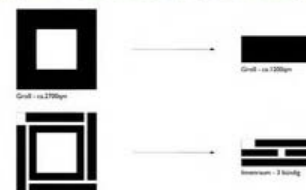
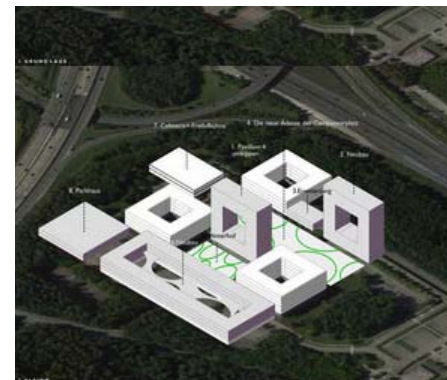
- Weitere Abstimmungen bezüglich Umweltbelange sind dringend erforderlich
- Klärung alternative Mobilitätskonzepte
- Optimierung der erforderlichen Stellplätze zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit
- Bestandssicherung der historischen Gebäude während der Leerstandszeit (sonst drohender Verfall der Gebäude)
- Schaffung neues Planungsrecht
- Vorbereitung von Architektenwettbewerben

Studentenarbeiten Akademie der Bildenden Künste Stuttgart

Klasse Wallisser und Blaschitz
Akademischer Mitarbeiter
Sebastian Schott

**konzeptionelle Auseinandersetzung mit
Egon Eiermann und dem Ort und der
bestehenden Architektur unter der Über-
schrift:**
„Form Follows Utility“.

**Die verschiedenen Projekte können Sie
bei Interesse unter :
www.formfollowsutility.wordpress.com
einsehen.**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**