

Stuttgart, 10.10.2011

Olga-Areal, Stuttgart-West
- Kenntnisnahme Wettbewerbsergebnis
- Finanzbedarf für weitere Planung

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	25.10.2011
Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	26.10.2011

Bericht:

Das Ergebnis des offenen Planungswettbewerbs Olga-Areal wird zur Kenntnis genommen. Der 1. Preis soll als Grundlage für die weiteren Planungen dienen. Nach gegenwärtiger Einschätzung fällt ein Finanzbedarf von ca. 160.000 € für die weitere Planung an.

Das Olgahospital („Olgäle“) zieht im Jahr 2013 in das Klinikum Mitte (Katharinenhospital) um. Das damit frei werdende Baufeld zwischen Bismarck-/Hasenberg-/Breitscheid- und Senefelderstraße ist daher komplett neu zu ordnen. Nach Beseitigung der bestehenden Bausubstanz sollen auf dem heutigen Klinikgrundstück vorwiegend Wohnnutzungen, Büro- und Einzelhandelsnutzungen, ein Vollsortimenter und eine Kindertagesstätte untergebracht werden.

Der Planungsbereich (siehe Anlage 2) umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Auf Grundlage des Rahmenplans Olga-Areal aus dem Jahr 2008 wurde in der ersten Jahreshälfte 2011 ein offener städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis Grundlage für die weitere Planung und Grundstücksverwertung sein soll. Die Arbeit des Büros Schüler Architekten, Düsseldorf, in Arbeitsgemeinschaft mit faktor grün, Freiburg, wurde im Wettbewerbsverfahren mit dem 1. Preis ausgezeichnet (siehe Anlage 3). Mit dem Wettbewerbsbeitrag sind Teilleistungen eines städtebaulichen Vorentwurfs erbracht.

Um eine verwertbare und belastbare Basis zur Änderung des Planrechts und zur Vermarktung zu bekommen, sind detaillierte Plangrundlagen und Untersuchungen erforderlich. In einem ersten Schritt soll daher die Arbeitsgemeinschaft Büro Schüler

Architekten / faktor grün beauftragt werden, ihren Wettbewerbsbeitrag planerisch so zu vertiefen, dass folgende Themenfelder hinreichend genau geklärt werden können:

Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
Topographie bzw. Höhenlage der Bebauung
Lagesituation der Sondernutzungen (Vollsortimenter und Kita)
Wohntypologien und ihre Standorte im Quartier
Erschließung und Organisation der Tiefgaragen
Parzellierung und Eigentumsrecht
Abgrenzung öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume, öffentliche Wegeführung durch das Quartier
Konkretisierung der Planungen für Öffentliche Straßenräume

Darüber hinaus sind für Projektentwicklung, Aufarbeitung weiterer Plangrundlagen, Freiraumplanung, Bürgerbeteiligung, Änderung des Planrechts und Vermarktung Finanzmittel einzuplanen. Unter anderem werden folgende Untersuchungen und Gutachten erforderlich: topographische Aufnahme, Altlastenuntersuchung, Erfassung des Baumbestands und Bewertung, Baugrunduntersuchung, Schallschutzgutachten, Untersuchungen zu Klima und Artenschutz.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet Stuttgart 28 – Bebelstraße –, das auch das Olga-Areal beinhaltet, wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die die Durchführung eines Sanierungsverfahrens rechtfertigen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Bereich des Olga-Areals aufgrund der umfassenden städtebaulichen Neuordnung (Umnutzung, Parzellierung, Neubebauung) erhebliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, und dass der zu erhebende Ausgleichsbetrag die Fördersumme für die Abbruchkosten bei Weitem übersteigt. Im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen wird daher vorgeschlagen, das Olga-Areal nicht in ein Sanierungsgebiet mit einzubeziehen. Der inzwischen vorliegende städtebauliche Entwurf sieht jedoch entlang der Hasenberg- und Bismarckstraße eine öffentliche Freifläche vor. Es wird geprüft, ob dieser Bereich in das Sanierungsgebiet einbezogen werden kann. Gebäudeabbruch und die Gestaltung des öffentlichen Raums können dabei gefördert werden.

Über die Prioritätensetzung zur Stellung der Förderanträge zur Aufnahme in ein Förderprogramm des Bundes und/oder des Landes wird erst im Rahmen der Beschlussfassung für das Förderprogramm 2013 ff entschieden.

Insgesamt ist gegenwärtig auf Grundlage einer Kostenschätzung der Verwaltung von Planungskosten in Höhe von ca. 160.000 € auszugehen (siehe Anlage 1). Der Betrag ist im Budget des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung nicht enthalten.

Nicht berücksichtigt sind Mittel für die Kostenschätzung zum Abbruch der bestehenden Gebäude sowie Mittel für die Projektkoordination.

Langfristig sollen die Entwicklungskosten durch die Erlöse aus der Vermarktung der Grundstücke gedeckt werden. Darüber hinaus sind die Erlöse zur Mitfinanzierung des Umstrukturierungsprozesses der Krankenhausstandorte eingeplant.

In einer gesonderten Vorlage soll das beabsichtigte Vorgehen (Rahmenterminplan,

Projektorganisation, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsberechnung, Personal für die Koordination der Baugruppen etc.) im Einzelnen dargestellt und zur Entscheidung vorgelegt werden. Dabei ist die Frage zu klären, wer die Projektkoordination übernehmen soll.

Beteiligte Stellen

Das Referat WFB hat von der Vorlage Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsberatungen 2012/2013 erfolgen.

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine
keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlage 1 Finanzierungsbedarf (vorläufige Zusammenstellung)

Anlage 2 Planungsbereich

Anlage 3 Wettbewerbsentwurf 1. Preis

**Olga – Areal
1**

Anlage

Finanzierungsbedarf (vorläufige Zusammenstellung)

Planungsmittel – vorläufige Schätzung

Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsberechnung	30.000 €
Topographische Aufnahme	10.000 €
Konkretisierung Wettbewerbsentwurf (Städtebau)	30.000 €
Bebauungsplan einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, insbesondere: Erfassung Baumbestand und Bewertung Untersuchung zu Klima Untersuchung zu Artenschutz Altlastenuntersuchung und Baugrund Schallschutzuntersuchung Umweltbericht	50.000 €
Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	30.000 €
Sonstiges	10.000 €
insgesamt	160.000 €

zum Seitenanfang