

### **Baubeschreibung**

#### **Städtebauliches Konzept**

Geplant ist ein nach streng funktionalen Gesichtspunkten organisierter Baukörper, welcher die kleinteiligen Proportionen der Umgebung aufnimmt und die Typologie der Bestandsgebäude entlang der Geißstraße und Töpferstraße bis zum Marktplatz weiterführt. Differenzierte Gebäudehöhen reagieren feinfühlig auf die umgebende Bebauung. Damit respektiert und stärkt der Neubau die Identität des Quartiers um die Geißstraße und führt diese an den Marktplatz heran. Durch das behutsame Zurücksetzen der Ladenbebauung entlang der Eichstraße entsteht ein maßstäblicher Platz, der zu einer deutlichen Aufwertung dieses Bereichs führt. Der neu geschaffene „Töpferplatz“ wird Teil einer Platzfolge die vom Hans-im-Glück-Brunnen bis zum Marktplatz reicht und wertet damit den Durchgang über die Töpfergasse deutlich auf.

#### **Erschließung, Organisation und Belegung der Neubebauung**

Im Neubau des Büro- und Geschäftshauses sind die 2 Untergeschosse als Tiefgaragenebenen vorgesehen. Eine zusätzliche dritte Ebene ist, wie in GRDRs 804/2011 ausführlich beschrieben, aus Heilwasserschutzgründen nicht darstellbar. Nach Lageüberprüfung der im Straßenraum befindlichen Kanalleitungen und einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu deren Umverlegung durch den Projektsteuerer Drees & Sommer konnten für die Planungen lediglich noch 108 Stellplätze nachgewiesen werden (GRDRs 804/2011 ging von 158 Stellplätzen aus).

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde das Konzept so optimiert, dass durch eine Verlegung der Zufahrtsrampe in die Nadlerstraße nunmehr aktuell 124 Stellplätze nachgewiesen werden können. Dabei ermöglicht die veränderte Lage der Rampen zusätzlich eine betriebsorganisatorisch verbesserte innere Erschließung der Tiefgaragenebenen und eine bessere Orientierbarkeit.

Derzeit sind in der Rathausgarage 108 Stellplätze baurechtlich und 2 weitere Stellplätze per Mietvertrag gebunden, die bei einer Neubebauung wieder nachgewiesen werden müssen. Aus der Neubebauung selbst ergibt sich ein Bedarf von weiteren 53 nachzuweisenden Stellplätzen. Somit sind insgesamt 163 Stellplätze baurechtlich nachzuweisen. Bei einer Stellplatzkapazität von aktuell 124 Stellplätzen ist die Differenz von 39 Stellplätzen in anderen städtischen Parkhäusern baurechtlich zu binden. Für das städtische Gebäude Nadlerstr. 4 wurde eine Neuberechnung der notwendigen Stellplätze durchgeführt. Dadurch könnten 6 Stellplatzbaulasten der Rathausgarage gelöscht und 17 weitere Stellplätze in der Nadlerstr. 4 nachgewiesen werden. Dazu muss auf dem Grundstück Steinstr. 2 eine Baulasterklärung für die notwendigen Zufahrtswege eingetragen werden. Aufgrund der schwierigen Eigentumsverhältnisse des Grundstücks Steinstr. 2 ist dies derzeit jedoch nicht möglich. Alternativ werden Möglichkeiten in anderen städtischen Parkhäusern verfolgt.

Folgende Tiefgaragen stehen hierfür zur Verfügung:

- Tiefgarage Schwabenzentrum/ B4
- Tiefgarage Karstadt/ Neue Brücke
- Tiefgarage Rotebühlplatz

Sollte diese baurechtliche Bindung der Stellplätze hier nicht möglich sein, ist mit einer Ablösesumme in Höhe von 12.500 € je abzulösendem Stellplatz zu rechnen.

Die Neubebauung beherbergt erdgeschossig Flächen für Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie. Für die Tiefgarage wurde im Erdgeschoss ein Funktionsraum (Pforte) vorgesehen. Der weitere Bedarf an Funktionsräumen wird in Abstimmung mit dem zuständigen federführenden Amt im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert. In den im 1. - 3. OG geplanten Büroflächen soll künftig die Stadtkämmerei untergebracht werden. Das hierfür erforderliche Raumprogramm wird unter der Voraussetzung nachgewiesen, dass die momentan bestehenden Einzel- und Zweierbüros zu Gruppenbüros mit 4er- bzw. 6er-Belegung umstrukturiert werden. Diese Lösung ist mit der Stadtkämmerei und dem örtlichem Personalrat abgestimmt.

Das Raumprogramm der im 4. OG befindlichen Betriebskita wurde von 2 auf 3 Gruppen erweitert. Die Planung ist mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen, sowie dem Jugendamt abgestimmt.

### **Baukonstruktion, Tragwerk und Materialien**

Das Bauwerk wird in Stahlbetonskelettbauweise erstellt. Die vertikalen Stahlbetonstützelemente stehen dabei geschossübergreifend axial übereinander und ermöglichen somit unterzugsfreie, und damit wirtschaftliche, Stahlbetonflachdeckenkonstruktionen verschiedener Spannweiten. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse zum Straßenraum sind an den erdberührenden Bauteilen der Untergeschosse keine nachträglichen Abdichtungsmaßnahmen möglich. Diese werden wasserundurchlässig ausgebildet.

Die tragende Lochfassade des Neubaus erhält brüstungslose Verglasungen sowie eine langlebige Werksteinbekleidung. Diese orientiert sich an der vorherrschenden Materialität des Kontextes und unterstreicht den wertigen Charakter dieses Neubaus im innerstädtischen Quartier.

Der Ausbau wird vorwiegend nichttragend ausgeführt, dies ermöglicht flexible Umnutzungsszenarien für den Bedarfsfall. Es wird ein mittlerer Ausbaustandard zur Umsetzung kommen.

### **Barrierefreiheit**

Die Neubebauung des Areals an der Eichstraße wird barrierefrei erstellt und orientiert sich an den Grundsätzen zur Inklusion nach DIN 18040. Demnach wird das Gebäude von allen Personengruppen zu erschließen, zu nutzen und auch zu betreiben sein. Es werden behindertengerechte Stellplätze in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Ferner werden Kurzzeitparkplätze für den Hol- und Bringverkehr der KITA in Aufzugsnähe vorgesehen.

## **Brandschutz**

Die geltenden Anforderungen an den baulichen Brandschutz werden berücksichtigt. Es handelt sich im baurechtlichen Sinne um einen Sonderbau der Gebäudeklasse 5 mit 2-geschossiger Tiefgarage. Alle Nutzungseinheiten werden ohne sog. Notwendige Flure, jedoch mit mindestens 2 baulichen Rettungswegen erstellt. Das Gebäude erhält, aufgrund der teilweisen Nutzung als Versammlungsstätte (Gastronomie) und KITA, in Teilbereichen Brandmeldeanlagen nach DIN 14675 mit direkter Aufschaltung zur Feuerwehr.

## **Technische Gebäudeausrüstung**

Das Gebäude wird aus dem öffentlichen Netz der EnBW mit Trinkwasser und Strom versorgt. Zur Stromversorgung wird seitens der EnBW am Eingang zur Tiefgarage eine Ortsnetzstation vorgesehen. Zudem wird das Gebäude aus dem öffentlichen Netz der Deutschen Telekom AG und der Kabel BW GmbH versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt auch künftig an der vorhandenen Anschlussstelle. Das Gebäude erhält keine eigene Brenngasversorgung, da die erforderliche Heizwärme aus dem öffentlichen Fernwärmenetz der EnBW sichergestellt wird.

## **Energetische Anforderungen**

Die Neubebauung wird gem. Vorgaben der LH Stuttgart (GRDRs 165/2010) mit einer 30-prozentigen Unterschreitung der EnEV 2009 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs geplant und umgesetzt. Zudem werden die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsflächen von Nichtwohngebäuden nach EnEV 2009, Anlage 2, Tabelle 2 um mindestens 20% unterschritten.

Um eine sommerliche Überhitzung zu vermeiden, wird ein außenliegender Sonnenschutz an der Fassade des Neubaus angebracht. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für den Bau einer Photovoltaikanlage, z. B. auf dem Dach des Neubaus, wird erstellt und bei positiver Ermittlung errichtet. Die Kosten dazu sind im Baubudget enthalten. Das Energiekonzept einschließlich der Wärmeversorgung und des Beleuchtungskonzeptes wird mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei.

## **Außenraumkonzept, Sanierung und Aufwertung des städtischen Raumes**

Im Rahmen des Projektes Areal Eichstraße werden folgende Freiräume um- bzw. neugestaltet:

1. Freianlagen des Hochbauprojektes
2. Neugestaltung der Straßenräume: Eichstraße, Nadlerstraße, Rathaus- und Töpferpassage (vgl. Anlage 4, Teilfläche A)

Zu 1. Freianlagen des Hochbauprojektes:

Die Bereiche innerhalb der Arkaden werden entsprechend den angrenzenden Flächen in der Eichstraße/Töpferstraße gestaltet. Die Höfe im 1. und 2. OG werden mit einem begehbaren Belag befestigt. In der Fläche werden mehrere „Pflanzinseln“ angeordnet, die wegen der geringen Aufbauhöhe um ca. 40 cm aufgekantet werden und mit Gräsern, Stauden und Kleinbäumen bepflanzt werden.

Die Freifläche der Kindertagesstätte im 4. OG ist in zwei Bereiche unterteilt:

Ein kleinerer überdachter Bereich für Kinder von 0 - 3 Jahren und einem großen Freibereich für Kinder von 3 - 6 Jahren. Der Freibereich wird teilweise begrünt und teilweise begebar als einheitliche Fläche befestigt, in dieser Fläche liegen einzelne Teilbereiche als Fallschutzbelag für Kletter- und Spielgeräte. Sandspielflächen und Pflanzinseln benötigen einen höheren Aufbau und werden gegenüber dem Belagsniveau erhöht eingebaut. Für Einbauspielgeräte werden Verankerungen hergerichtet. Die Spielgeräte selbst werden durch den Träger gestellt.

Sonnenschutzsegel und Ballfangnetz sind bei einer Spielfläche auf dem Dach erforderlich und werden in die Anlage integriert. Zur stadtklimatischen Standortverbesserung werden alle ungenutzten Dachflächen sowie die verbleibenden Dachflächen über dem 4. Obergeschoss extensiv begrünt.

Zu 2. Neugestaltung der Straßenräume: Eichstraße, Nadlerstraße, Rathaus- und Töpferpassage (vgl. Anlage 4, Teilfläche A):

Die Straßen- und Platzflächen werden neu gestaltet und aufgewertet. Der Neubau ermöglicht eine Umgestaltung und Reduzierung der Flächen für den öffentlichen PKW - Verkehr, der zukünftig nur noch auf der Nadlerstraße, bis zur Tiefgaragenzufahrt zugelassen wird. Die Fußgängerflächen rund um das neue Gebäude werden, entsprechend dem Standard „Stuttgarter Platte“ ausgebaut und als einheitliche Flächen ohne störende Bordsteinkanten hergerichtet. Alle Flächen werden für eine Befahrung mit LKWs ausgelegt. Die Ausstattungsgegenstände werden, gemäß dem Standard der umgebenden innerstädtischen Freiräume ausgetauscht. Im Sinne des Lichtmasterplans für Stuttgart wird, wo erforderlich die Beleuchtung erneuert und ergänzt.