

Stuttgart, 02.07.2020

Entwicklung der „Areale Bürgerhospital und AWS-Betriebshof“ in Stuttgart-Nord Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	14.07.2020
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	17.07.2020
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	27.07.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	28.07.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2020

Beschlussantrag

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des Bürgerhospitals / AWS-Betriebshofs“ in Stuttgart-Nord ist nach Beschlusslage im Gemeinderat zur GRDRs 906/2015 - Neufassung eine Grundsatzvorlage erforderlich.

Diese dient dem Nachweis,

- dass die festgelegten Planzahlen und Förderquoten mit der Zuordnung der Förderprogramme erfüllt werden können,
- in welchem Umfang die auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts und der höheren Dichteentwicklung erreichbare Geschossfläche Wohnen dem frei finanzierten Wohnungsbau zugeordnet und dabei die städtebauliche Vielfalt sichergestellt werden kann, und
- wie sich die zeitliche Realisierung der Planzahlen nach Förderprogrammen in der Grundstücksliste für den geförderten Wohnungsbau nach Bauabschnitten abbildet.

Die endgültige Zuordnung der Förderprogramme auf Baulose, die von der SWSG realisiert werden, erfolgt erst zur Vermarktung im Rahmen der Verkaufsvorlagen.

Die Grundsatzvorlage dient im Weiteren der Verwaltung als Grundlage für die Grundstücksvergabe in den Bauabschnitten (BA) und Baufeldern (BF) und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Städtebauliche Nutzungen:

Das Areal des ehem. Bürgerhospitals und des AWS-Betriebshofs wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne (Stgt. 286-1, Stgt. 286-2, Aufstellungsbeschluss für AWS-Betriebshof steht noch aus) entwickelt.

Der Bebauungsplan Stgt. 286-1 wurde am 22. November 2018 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan 286-2 soll im 2. Quartal 2021 Planreife erreichen, angestrebt wird der Auslegungsbeschluss für das 4. Quartal 2020.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abhängigkeit von den jeweiligen Zwischennutzungen, die weiteren Vergabeverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften für weitere Beschlüsse vorzubereiten.

BF IIa	an SWSG
BF IIb	an SWSG
BF IIc	an Baugemeinschaften
BA III	an „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, Eigenbetrieb Leben&Wohnen und an Stuttgarter Jugendhaus gGmbH
BA IV	an SWSG und an eine Baugemeinschaft

3. Von der zeitlichen Verfügbarkeit der Baufelder, die dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen, wird Kenntnis genommen.

BA I	ab 2018
BA II	ab ca. 2021
BA III	ab ca. 2025
BA IV	ab ca. 2026 bzw. 2036

Im Zuge der Vergabe und Vermarktung der Quartiere, der durchzuführenden Ausschreibungsverfahren und Baugenehmigungsverfahren kann es zu Abweichungen von der Grundsatzvorlage kommen. Über Anpassungen wird der Gemeinderat in den jeweiligen Vermarktungs-, Vergabe- bzw. –Veräußerungsvorlagen zu den einzelnen Bauabschnitten informiert.

Kurzfassung der Begründung

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses GRDRs 856/2012 zur Konsolidierung des städtischen Klinikums wurde der bisherige Standort des Bürgerhospitals an der Türlenstraße Ende des Jahres 2015 aufgegeben. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Gesamtareal vom Klinikum Stuttgart übernommen. Das Klinikum hat im Gegenzug einen Investitionskostenzuschuss von 57 Mio. € erhalten.

Teilweise wird das Areal noch als Wohnstandort für Klinikumspersonal (Bau 1 und 7), von einer Kita (Bau 6a) und zur Flüchtlingsunterbringung zwischengenutzt (Bau 5, 6, 10). Auf der anderen Seite der Türlenstraße liegt der städtische Betriebshof der AWS, der ebenfalls sukzessive verlagert werden soll.

Die Verlagerung des Krankenhausbetriebs und des Betriebshofs eröffnet die Chance, in zentraler innenstadtnaher Lage, auf einer Fläche von ca. 5 Hektar ein neues Stadtquartier maßgeblich für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Es besteht die Absicht, ein urbanes Quartier mit einem zukunftsweisenden Programm, städtebaulich parzelliert, sozial integriert, Nutzungsgemischt und konzeptionell vielfältig zu planen. Zudem bietet sich die Chance, das frei gewordene Areal mit der SWSG, Wohnungsunternehmen aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ sowie Baugemeinschaften in vier Bauabschnitten nachbarschaftswirksam zu gestalten. Die geplante Freiraumvernetzung sowie innovative Mobilitäts-, Energie-, Infrastruktur- und Nahversorgungskonzepte sollen ein vorbildlicher Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtbezirks Stuttgart-Nord sein.

Ziel ist ein möglichst klimaneutrales Quartier, in dem das Potenzial an lokal verfügbaren erneuerbaren Energien möglichst umfassend ausgeschöpft wird. Um die technische und finanzielle Umsetzung im Detail auszuarbeiten und die Realisierung des Energiekonzepts finanziell zu unterstützen, wurde bei den Bundesministerien für Wirtschaft und Energie (BMWi) sowie für Bildung und Forschung (BMBF) ein Förderantrag gestellt, der im Juni 2018 bewilligt wurde (GRDRs 663/2018). In diesem Vorhaben wird ein innovatives und zukunftsweisendes Energiekonzept entwickelt, das auf Geothermie, Solarenergie und ggf. weiteren Energieträgern, deren effizienter Kopplung durch Wärmepumpen und Energiespeicher aufbaut. Für die Klimaneutralität wäre es weiterhin erforderlich den Energieverbrauch über den mit dem Bündnis für Wohnen vereinbarten Energiestandard (KfW 55) hinaus zu reduzieren. Für Bestandsgebäude (ausgenommen Wolf-ramstraße 61, 63 – Bau 1 und ehem. Bettenhaus – Bau 2, KfW 100) wird soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar KfW 70 angestrebt. Der Restwärmebedarf wird durch Fernwärme (EnBW) gedeckt. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Nahwärmenetz (Anschluss- und Benutzungszwang, zu einem marktüblichen Wärmepreis. Für technische Anlagen sind Räumlichkeiten erforderlich, deren Größe und Lage im weiteren Planungsprozess zu definieren sind. Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden mit Solaranlagen versehen und weisen zugleich einen hohen Begrünungsanteil auf. Die Umsetzung und der Betrieb des Energieversorgungskonzepts (Wärme sowie ggfls. Strom und Elektromobilität) erfolgt durch die Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart GmbH (EDS).

Begleitend zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (Stgt. 286-2) und zur Vorbereitung der Grundstücksvergabeverfahren wird diese Grundsatzvorlage vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Grundstücksvergabe: Die Vergabe der Grundstücke nach GRDRs 906/2015 - Neufassung erfolgt zum Verkehrswert (Festpreis) oder wahlweise im Erbbaurecht. Die Grundstücksverbilligung für die Erstellung des geförderten Wohnungsbaus wird entsprechend in Abzug gebracht. Ferner werden in entsprechenden gesonderten Vorlagen Mittel für den Rückbau der Bestandsgebäude, sonstige grundstücksspezifische Kosten (wie beispielsweise Verbau aufwändige Gründung, besondere Sicherungsmaßnahmen) die soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Bürgersaal, Familienzentren, Pflegeheim etc.) sowie die öffentliche Erschließung beantragt.

Für die Durchführung der Auswahlverfahren für Baugemeinschaften gem. GRDRs 383/2012 „Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart“ werden Mittel in Höhe von 100.000 € veranschlagt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB
Referat JB
Referat SI
Referat AKR
Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Ausführliche Begründung
- Anlage 2: Städtebauliche Planung, darunter
- Anlage 2a: Quartierskonzept mit erhaltenswertem Gebäudebestand und Dachaufsicht
- Anlage 2b: Darstellung der Erdgeschoss Nutzungen,
- Anlage 2c/d: Schnittzeichnungen
- Anlage 2e-h: Lage und Übersicht zu Stellplatznachweisen in den BA I – IV
- Anlage 2i: Bestandsplan mit Übersicht der derzeitigen Bauwerke (nummeriert)
- Anlage 2j: Eigentum, Herstellung und Nutzungsrechte
- Anlage 2k: Bauabschnitte
- Anlage 3: Parzellierungsvorschlag
- Anlage 4: Quartiersprogramm mit der Zuordnung der Quotenregelung und des Programmschlüssels zu Bauabschnitten, Baufeldern und Baulosen
- Anlage 5: Gebietsinfrastruktur
- Anlage 6: Freiraumkonzept/Grünordnung
- Anlage 7: Modellrechnung zur Ermittlung der Anzahl der möglichen geförderten und frei finanzierten Wohneinheiten
- Anlage 8: Geförderter Wohnungsbau
- Anlage 9: Rahmenterminplan

Ausführliche Begründung

Aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses GRDRs 856/2012 zur Konsolidierung des städtischen Klinikums wurde der bisherige Standort des Bürgerhospitals an der Türlenstraße Ende des Jahres 2015 aufgegeben. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat das Gesamtareal vom Klinikum Stuttgart übernommen. Das Klinikum hat im Gegenzug einen Investitionskostenzuschuss von 57 Mio. € erhalten.

Teilweise wird das Areal noch als Wohnstandort für Klinikumspersonal (Bau 1 und Bau 7), durch eine Kita (Bau 6a) und zur Flüchtlingsunterbringung zwischengenutzt (Bau 5, 6, 10). Auf der anderen Seite der Türlenstraße liegt der städtische Betriebshof der AWS, der ebenfalls sukzessive verlagert werden soll.

Die Verlagerung des Krankenhausbetriebs und des Betriebshofs eröffnet die Chance, in zentraler innenstadtnaher Lage auf einer Fläche von ca. 5 Hektar ein neues maßgeblich für den Wohnungsbau bestimmtes Stadtquartier zu entwickeln.

Ende 2016 wurde durch die Stadt Stuttgart ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt, basierend auf der früheren Rahmenplanung des Büros Wick + Partner. Dabei konnte sich das Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH durchsetzen (vgl. GRDRs 519/2017). Auf Grundlage dieses Entwurfs wird die weitere städtebauliche Planung zur Neuentwicklung des Areals vorangetrieben.

Der Bebauungsplan Stgt. 286-1 für den Bauabschnitt I (BA I) wurde am 22. November 2018 als Satzung beschlossen. Für die weiteren Bauabschnitte im Bereich Bürgerhospital (BA II und IV) sowie den Kopfbau in BA I befindet sich der Bebauungsplan Stgt. 286-2 derzeit im Vorentwurfsstadium und soll im 4. Quartal 2020 zur Auslegung kommen. Satzungsbeschluss ist derzeit für Mitte 2021 vorgesehen. Für das AWS-Areal (BA III) steht der Aufstellungsbeschluss mit nachfolgendem B-Planverfahren noch aus.

Nach derzeitigem Planungsstand können auf den Arealen des Bürgerhospitals und des AWS-Betriebshofs rund 660 WE Wohneinheiten (ohne Personal- und Pflegewohnheime) realisiert werden. Die Veräußerung eines Teilbereichs des Areals (BA I) an die SWSG stellt einen ersten Schritt hierzu dar. Mit der GRDRs 725/2017 (Umsetzung zur Neustrukturierung der Personalwohnungen des Klinikums) wurde der Verkauf des Bau 1 (Wolframstraße 61, 63, Personalwohnungen) an die SWSG beschlossen. Der Kaufvertrag wurde Ende 2017 abgeschlossen. Des Weiteren wurde im Juli 2018 mit der GRDRs 597/2018 die Veräußerung des BA I (Bettenhaus inkl. ehem. Patientengarten) an die SWSG beschlossen. Der Kaufvertrag wurde im Oktober 2018 abgeschlossen.

Die Vermarktung der BF IIa, BF IIb und des BA IV (größere Teilfläche) soll an die SWSG erfolgen. Die Vermarktung des übrigen Areals erfolgt nach den Vorgaben der GRDRs 906/2015 - Neufassung ausschließlich an Mitglieder des „Bündnisses für Wohnen“, an den Eigenbetrieb Leben&Wohnen (BA III), die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH (BA III/Pferdestall/Remise) sowie im Rahmen eines mehrstufigen Konzeptverfahrens nach dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) an Baugemeinschaften (BF IIc und BA IV, kleinere Teilfläche am Tunzhofer Platz).

1. Quartierskonzept

1.1. Städtebauliche Ziele und Eckpunkte

Das Gebiet der städtebaulichen Neuordnung (Bebauungspläne Stgt 286-1 und 286-2 sowie ein weiterer für das AWS-Gelände) besteht zum überwiegenden Teil aus dem ehem. Bürgerhospital mit Patientengarten nördlich der Tunzhofer Straße (ca. 3,9 ha). Dieses wird durch das achtgeschossige, von 1991 bis 2017 als Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) eingestufte Bettenhaus (Bau 2) adressbildend dominiert, für das von der SWSG derzeit der Umbau zu Wohnzwecken erfolgt. Weitere Gebäude (Bau 1 für Personalwohnungen des Klinikums, Bau 9, Bau 12 und der ehem. Pferdestall/Remise) werden als erhaltenswert eingestuft, sind zu erhalten und sollen nachgenutzt werden. Die auch zum Bürgerhospital gehörende ehem. Betriebs-Kita (Bau 3) wird durch einen Neubau ersetzt. Die Gesamtanlage des Bürgerhospitals ist durch unterirdische Versorgungstunnel verbunden. Für den noch zu verlagernden AWS-Betriebshof an der Mönchhaldenstraße (ca. 1,0 ha) wird ein gesondertes Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet ist mit seinem Umfeld bereits über Straßenzüge und öffentliche Räume vernetzt. Mit der nordwestlich verlaufenden, ebenfalls als Kulturdenkmal (§ 2 DSchG) eingestuften und im wirksamen Regionalplan als Bahntrasse gesicherten Gäubahn-Linie sowie der dazu gehörigen 9 m hohen Böschung besteht eine räumliche Barriere zu der sich anschließenden Halbhöhenlage, die durch die Türlenstraße und einen Staffeldurchlass in der Verlängerung der Wolframstraße unterfahren wird. Der gesamte Teilbereich des AWS-Betriebshofs ist nahezu vollständig versiegelt und weist erhebliche Gestaltungsdefizite auf, der Teilbereich des ehem. Bürgerhospitals ist durchgrünt und durch einen zum Teil sehr erhaltenswerten Baumbestand (ehem. Patientengarten) gekennzeichnet.

Die Nachnutzung des Gesamtareals wurde seit etwa 2010 in politischen Gremien und verwaltungsintern beraten. Aufbauend auf Ergebnissen der ersten Untersuchungsphase (Rahmenplan Türlenstraße, Büro Wick + Partner, GRDRs 729/2010) wurden ab 2016 für das knapp 5 Hektar große Plangebiet Standortanforderungen in Veranstaltungen mit der Bürgerschaft erörtert; nachfolgend wurde ein nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben, bei dem der Beitrag des Büros Pesch & Partner den ersten Preis erhielt.

Städtebauliche Ziele des Wettbewerbs:

- Hohe räumliche und architektonische Qualitätsstandards der neuen Gebäude und ihres Umfelds (privates und öffentliches Grün, Platzgestaltung an der Tunzhofer / Türlenstraße, Aufwertung der öffentlichen Räume entlang der Tunzhofer Straße, dem Abschnitt Türlenstraße und im Umfeld des ehem. Bettenhauses) im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung;
- Aufnahme prägender Raumkanten und eine maßstäbliche Höhenentwicklung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie Formulierung neuer Raumkanten zur Tunzhofer Straße;
- Einpassung ins städtebauliche Umfeld, Ausbildung qualifizierter städtebaulicher Dichte in kleinteiliger Parzellierung und konzeptionell vielfältiger bautypologischer Entwicklung mit Nutzungsmischung (EG-Ebene);

- Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen den Halbhöhenlagen und der Türlestraße sowie entlang einer Achse vom Tunzhofer Platz bis zur Friedhofstraße (mit der Pragschule);
- Erhaltung und Nachnutzung standortprägender und als erhaltenswert eingestufte Gebäude und Freiflächen (Bau 1 und 2 mit ehem. Patientengarten (z.T. sehr alter Baumbestand), Bau 9 und 12 sowie der ehem. Pferdestall/Remise im BA III).

Für die Neubebauung entlang der Gäubahnstraße (BA II, BA III, BA IV) wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, um die Auswirkungen eines geregelten S-Bahn-Betriebs (regionalplanerisch gesicherte Trasse) zu beurteilen.

Unter dem AWS-Betriebshof verläuft eine Zuführungstrasse mit Veränderungssperre zum neuen Tiefbahnhof S21, für die Baugrundsicherung wurde ein Bodengutachten/Erschütterungsgutachten beauftragt.

Das Gebiet wird aufgeteilt in vier eigenständige Bauabschnitte (BA) und bei BA II in drei weitere Baufelder (BF), überwiegend mit einer Blockrandbebauung in gemischter Nutzung:

BA I	mit 100 % Wohnen (mit Personalwohnheim im Bau 1, eine 6-gruppige Kita nebst Außenspielfläche sowie ein Nachbarschafts- und Familienzentrum (optional – nach Entwicklung des Bauabschnitts IIa – zu einer weiteren KiTa-Gruppe umbaubar; insgesamt dann 7-gruppige Kita) und temporärem Stadtteilhaus)
BF IIa	mit 100 % Wohnen und Gemeinbedarfsfläche (GBD) Stadtteilhaus, Bürgersaal und Kita (4 Gruppen) sowie langfristiger Erhalt des Gebäudes Bau 9
BF IIb-c	mit 80 % Wohnen und 20 % Nichtwohnen sowie Kita (4 Gruppen)
BA III	mit 80 % Wohnen und 20 % Nichtwohnen sowie GBD-Fläche „Pflege, Kita (5 Gruppen), Nachnutzung Pferdestall „Bewegungshalle für Kinder und Jugendliche““
BA IV	mit 80 % Wohnen und 20 % Nichtwohnen

Die gewählte Aufteilung schafft die Voraussetzung für eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel (Nahversorgung) und öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen.

1.2 Planungsrecht

Die folgenden Vorgaben sind als übergeordnete Richtlinie zu verstehen und im weiteren Planungsprozess mit dem jeweiligen Bauträger weiter zu konkretisieren und anzupassen.

Vorgaben BA I (nachrichtlich):

- Stärkung der Raumkante zur Wolframstraße (Personalwohnheim) mit einem neuen ansprechend zu gestaltenden Kopfbau an der Ecke zur Tunzhofer Straße (Quartiersentrée im Osten)
- Umbau des ehem. Bettenhauses mit 8 Vollgeschossen zu einem Wohnhochhaus (für den sozialen Mietwohnungsbau)

- Einrichtung 6-gruppigen Kita nebst Außenspielfläche, sowie ein Nachbarschafts- und Familienzentrum (optional – nach Entwicklung des Bauabschnitts IIa – zu einer weiteren Kita-Gruppe umbaubar; insgesamt dann 7-gruppige Kita), (ein Teil der Fläche wird für das temporäre Stadtteilhaus bis zur Fertigstellung des Stadtteilhauses im BF IIa genutzt) zum Patientengarten hin im Erd- und Gartengeschoss des ehem. Bettenhauses
- Öffnung des Patientengartens als „Bürgergarten“ für die Öffentlichkeit und grünordnerische Vernetzung über die „Grüne Spange“ Richtung Türlenstraße, Erhalt des bedeutsamen Altbaumbestandes

Kenndaten BA I (1,1 ha): WA-Gebiet

HbA Festsetzung zwischen 276,5 m üNN und 308,5 m üNN

Bebauung GRZ 0,9

Vorgaben BF IIa:

- 3-6 geschossige Bebauung zur Gäubahnlinie (Lärmschutzbebauung)
- Erhalt und Umnutzung des identitätsstiftenden Gebäudes Tunzhofer Straße 12B (Bau 9)
- Gestaltung einer Quartiersmitte als Mittelpunkt des zukünftigen Areals Bürgerhospital sowie eines sog. „Aktivhofs“ als Mittelpunkt des östlichen Teilquartiers (BA I und BF IIa und b) mit öffentlich nutzbaren Durchwegungen und multifunktionalen Freiflächen (inkl. Regenwasserrückhalt) umgeben von öffentlichen Nutzungen: Neubauplanungen eines Stadtteilhauses mit 431 m² Raumbedarf (359 m² Netto) zuzüglich nach Möglichkeit 100 – 150 m² Außenfläche für die öffentliche Nutzung (davon 50 m² im Eingangsbereich zum Quartiersplatz und ca. 100 m² im rückwärtigen Bereich), Parkplätze nach baurechtlichen Anforderungen, ein Behindertenparkplatz für einen Kleintransporter (Essensanlieferung und Transport von Menschen), mit Bürgersaal (ca. 350 m² Brutto) und 4-gruppiger Kita mit 600 m² Außenspielfläche (davon 150 m² Kita-Gruppe 0 - 3 mit Außenspielfläche aus brandschutzrechtlichen Gründen im Erdgeschoß) sowie Bestandsgebäude Bau 9 (evtl. Konzept für Kultureinrichtungen)
- Bau einer Tiefgarage (mind. eingeschossig) mit Zufahrt von der Wolframstraße
- Erweiterungsfläche für den Bau einer Energiezentrale im Anschluss an die Fernwärmeübergabestation, soweit erforderlich
- Barrierefreie Verbindung zur Wolframstraße (Fußgänger und Radfahrer)
- Regenwasserbewirtschaftung sofern technisch und wirtschaftlich möglich u.a. mittels Zisternen zur Wiederverwendung, Rückhalt von Oberflächenwasser und Dachbegrünung ist grundsätzlich vorgehensehen. (Entsprechende Regelungen werden dann über Baudurchführungsverträge bzw. gesonderte Einzelvereinbarungen geregelt.)

Kenndaten BF IIa (0,55 ha): WA-Gebiet, GBD

HbA-Festsetzung zwischen 286,00 m üNN und 296,00 m üNN

ergänzt um einzelne Dachaufbauten

Bebauung voraussichtlich GRZ 0,4-1,0

Vorgaben BF IIb / IIc und BA IV:

- Entwicklung einer sich in drei Baufelder unterteilenden kompakten Blockstruktur als städtebaulicher Kernbereich des neuen Stadtquartiers (analog zum Wettbewerbsergebnis)
- 1-7 geschossige parzellierte Randbebauung, die sich zur gemeinsamen Mitte hin in Einzelgebäude auflöst

- Erhalt des identitätsstiftenden Bestandsgebäudes Tunzhofer Straße 18A (Bau 12)
- Einfassung des Nachbarschaftsplatzes mit Einzelgebäuden
- Herstellung einer mind. eingeschossigen Tiefgarage mit Zufahrt von der Türlestraße und optional in Abstimmung mit dem zukünftigen Grundstückseigentümer, von der Tunzhofer Straße (siehe Ergänzung zu BF IIc)
- Belebung des öffentlichen Raumes an den Blockrändern (Quartiersmitte und zum Tunzhofer Platz) durch publikumswirksame EG-Zonen mit Dienstleistungsnutzungen, Büros, Läden, Gastronomie, Praxen, etc.
- Private Blockdurchwegung mit öffentlichem Gehrecht und nachbarschaftsfördernde Innenhofgestaltungen

Ergänzung zu BF IIb:

- Errichtung einer 4-gruppigen Kita mit ca. 600 m² Außenspielfläche
- Optional Zufahrt zur Tiefgarage unter dem BF IIa über die Wolframstraße (Geh- und Durchfahrtsrecht durch Tiefgarage BF IIa), technische Machbarkeit vorausgesetzt
- Optional Herstellung einer fußläufigen Anbindung der Tiefgarage an BF IIc und Einräumung eines Gehrechts (bei Nachweis der notwendigen Stellplätze aus BF IIc in BF IIa, siehe Ergänzung zu BF IIc)

Ergänzung zu BF IIc:

- Verzicht auf eine Tiefgarage optional möglich (Nachweis der notwendigen Stellplätze in übrigen Tiefgaragen nach Abstimmung mit der SWSG, z. B in BF IIa mit Zufahrt über Wolframstraße)

Kenndaten BF IIb / IIc (0,75 ha) und IV (0,38 ha): MU/WA-Gebiet

HbA-Festsetzung zwischen BF IIb / IIc 280,00 m üNN und 300,00 m üNN
ergänzt um einzelne Dachaufbauten

Bebauung BF IIb / IIc voraussichtlich GRZ 0,5-1,0

HbA-Festsetzung zwischen BA IV 283,00 m üNN und 298,00 m üNN
ergänzt um einzelne Dachaufbauten

Bebauung BA IV voraussichtlich GRZ 0,5-0,8

Vorgaben BA III:

- Entwicklung einer parzellierten nach Süden geöffneten Blockstruktur (nach Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses)
- 1-8 geschossige teilweise in Einzelgebäude aufgelöste Randbebauung (auf neu modelliertem und aufgebautem Gelände mit Erhalt des ehem. Pferdestalles / Remisengebäudes für Indoor Sport- und Freizeitnutzungen (Bewegungshalle für Kinder, Jugendliche, Familien und Bewohner des Stadtteils)
- Nahversorger in erdgeschossig unterbautem begrünten Innenhof mit Anlieferung von der Türlestraße (Verkaufsfläche / Sortimentsbeschränkungen in Prüfung)
- Bau eines stationären Pflegeheims an der Ecke Türlestraße / Mönchhaldenstraße mit ca. 2.500 m² Nettogeschossfläche für ca. 50 Betten mit Empfangsbereich für die Tagespflege im EG und publikumswirksamer EG-Zone mit öffentlichen/gewerblichen Räumen. Für die sinnvolle Strukturierung eines Pflegeheimes ist eine notwendige Grundfläche je Geschoss von ca. 900 m² notwendig.
- Errichtung einer 5-gruppigen Kita mit ca. 750 m² Außenspielfläche
- Öffentliche Blockdurchwegung und nachbarschaftsfördernde Innenhofgestaltungen
- Bau einer gemeinschaftlichen Tiefgarage (mind. eingeschossig, optional als Quartiersgarage)

Kenndaten BA III (0,75 ha): MU/WA-Gebiet, GBD
HbA-Festsetzung zwischen 285,00 m üNN und 305,00 m üNN
plus einzelne Dachaufbauten
Bebauung voraussichtlich GRZ 0,4-0,9

Die städtebauliche Planung ist in Plänen und Ansichten in den Anlagen 2 a-k dargestellt. Grundsätzlich gilt: Die Überdeckung der Tiefgaragen muss ausreichend dimensioniert sein, um einen Regelaufbau der Beläge, entsprechend der Belastungsklasse und die Verlegung von Leitungen zu ermöglichen.

1.3 Konzept soziale Infrastruktur (Bedarfe des Referats JB und AKR)

Es ist geplant, anstelle der ehem. Betriebs-Kita des Bürgerhospitals (Bau 3, Tunzhofer Straße 16) ein Stadtteilhaus (431 m², 359 m² Nettofläche) mit Außenfläche, einen Bürger-saal (ca. 350 m² Brutto) und eine 4-gruppigen Kita mit Außenfläche zu realisieren. Im BA III wird im zu erhaltenden ehem. Pferdestall eine Indoor Sport- und Freizeitnutzung (Bewegungshalle für Kinder, Jugendliche, Familien und Bewohner des Stadtteils) geplant (vgl. Anlage 5).

Kindertagesstätten:

Insgesamt wird mit einem größeren Bedarf an Kita-Plätzen für alle Altersgruppen gerechnet. Für das Gesamtareal Bürgerhospital / AWS-Betriebshofs sind dafür ca. 650 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der Bedarf beträgt:

- 71 Plätze für Kinder im Alter von 0 – 3 Jahren
- 130 Plätze für Kinder im Alter von 3 – 6 Jahren

Folgende Gruppenkonstellationen können gebildet werden:

- 1 Gruppe GT (Ganztagsbetreuung) 0 – 3 Jahre mit 10 Kindern
- 1 Gruppe GT 0 – 6 Jahre mit 5 Kindern 0 – 3 Jahre und 10 Kindern 3 – 6 Jahre
- 1 Gruppe GT 3 – 6 Jahre mit 20 Kindern

Jede Gruppenkonstellation benötigt ein eigenes Raumprogramm mit erforderlichen Flächen. Für die Außenflächen sind pro Kind ca. 10 m² vorgesehen.

Anzahl der erforderlichen Kita-Gruppen:

Um den Bedarf aus dem Zuzug von Familien mit Kindern von 0 – 6 Jahren zu decken sind 5 Gruppen GT 0 - 3, weitere 3 Gruppen GT 0 - 6 sowie 5 Gruppen GT 3 - 6 erforderlich.

Berücksichtigung der zu verlagernden Kita Tunzhoferstraße 24 bei der baulichen Umsetzung des BA I (ehem. Bettenhaus) mit 7 Gruppen.

Somit sind Kita-Kapazitäten mit einem Raumbedarf für insgesamt 21 Gruppen erforderlich. Tatsächlich werden nur 20 Gruppen geplant, da die vorgesehene 3-gruppige Kindertagesstätte im benachbarten Bauvorhaben LOOK 21 ihr Platzangebot um eine Gruppe erweitert. Mit der 4. Gruppe in diesem Bauvorhaben wird der Restbedarf von einer Gruppe aus dem Gesamtareal Bürgerhospital / AWS-Betriebshof gedeckt.

Es ist vorgesehen, die Kindertagesstätten an vier Standorten unterzubringen, die sich über das Gesamtareal wie folgt verteilen:

BA I: Die 7-gruppige Kita der bestehenden städt. Kindertagesstätte (bisheriger Standort: Tunzhoferstraße 24) wird in den sanierten ehem. Bettenhaus umziehen. Dort ist auch der Interimsstandort des Stadtteilhauses direkt neben der Kindertagesstätte geplant. Während der Interimsunterbringung im Bettenhaus wird die 7-gruppige Kita auf 6 Gruppen reduziert. Mit Fertigstellung des BF IIa wird das Stadtteilhaus an seinen endgültigen Standort ziehen. Die freiwerdende Fläche im Bettenhaus wird der Kindertagesstätte zur Verfügung stehen, damit die geplante Gruppengröße von 7 Gruppen erreicht wird.

Durch die im BA I (Bettenhaus) vorgesehenen 134 Wohneinheiten (nur SMW und die Hälfte davon wird mittelbar belegt) wird ein Zuzug von Familien erwartet. Es wird mit folgendem Bedarf an Kita-Plätzen gerechnet:

17 Kita-Plätze für Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren.

31 Kita-Plätze für Kinder im Alter von 3 - 6 Jahren.

Dieser Bedarf an Plätzen erfordert eine 3-gruppige Kita mit folgender Gruppenkonstellation:

1 Grp. GT 0 – 3 Jahre

1 Grp. GT 0 – 6 Jahre

1 Grp. GT 3 – 6 Jahre

Diese 3 Gruppen können innerhalb der 6-gruppigen bestehenden Kita untergebracht werden. Dies ist möglich, da an dem Standort mit einem Wegzug von Flüchtlingsfamilien gerechnet wird.

BF IIa: In diesem Bauabschnitt ist das Stadtteilhaus, der Bürgersaal und eine 4-gruppige Kita geplant.

Die Gruppenkonstellation der 4 Kita-Gruppen beträgt:

2 Grp. GT 0 – 3 Jahre: für 20 Kinder 0 – 3 Jahre

1 Grp. GT 0 – 6 Jahre: für 5 Kinder 0 – 3 Jahre und 10 Kinder 3 – 6 Jahre

1 Grp. GT 3 – 6 Jahre: für 20 Kinder 3 – 6 Jahre

Erforderliche Hauptfläche: 467 m² - 530 m² NF zzgl. Verkehrsflächen.

Erforderliche Außenfläche: ca. 600 m² (zzgl. Kfz- und Fahrradstellplätze)

BF IIb: In diesem Bauabschnitt ist eine weitere 4-gruppige Kita vorgesehen:

1 Grp. GT 0 – 3 Jahre: für 10 Kinder 0 – 3 Jahre

1 Grp. GT 0 – 6 Jahre: für 5 Kinder 0 – 3 Jahre und 10 Kinder 3 – 6 Jahre

2 Grp. GT 3 – 6 Jahre: für 40 Kinder 3 – 6 Jahre

Erforderliche Hauptfläche: 467 m² - 530 m² NF zzgl. Verkehrsflächen

Erforderliche Außenfläche: ca. 600 m² (zzgl. Kfz- und Fahrradstellplätze)

BA III: In diesem Bauabschnitt ist eine 5-gruppige Kita vorgesehen:

2 Grp. GT 0 – 3 Jahre: für 20 Kinder 0 – 3 Jahre

1 Grp. GT 0 – 6 Jahre: für 5 Kinder 0 – 3 Jahre und 10 Kinder 3 – 6 Jahre

2 Grp. GT 3 – 6 Jahre: für 40 Kinder 3 – 6 Jahre

Erforderliche Hauptfläche: 550 m² - 616 m² NF zzgl. Verkehrsflächen

Erforderliche Außenfläche: ca. 750 m² (zzgl. Kfz- und Fahrradstellplätze)

„Bewegungshalle“ für Indoor Sport- und Freizeitnutzungen (ehem. Pferdestall):

Der Pferdestall wird als Bewegungsangebot für Kinder, Jugendliche, Familien und Bewohner im Stadtteil entwickelt. Hierfür muss ein Nutzungskonzept erstellt werden. Die Erarbeitung des Nutzungskonzepts wird von der Stuttgarter Jugendhaus Gesellschaft geleistet. Die Fördermöglichkeiten werden zu einem späteren Zeitpunkt, spätestens mit einem Antrag des künftigen Trägers zu den Haushaltsberatungen 2022/2023 geprüft. Förderkon-

zept und Trägerschaft werden im weiteren Verlauf dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH kann sich vorstellen, für diese Baumaßnahme die Bauherrenschaft zu übernehmen.

Stadtteilhaus (BA II):

Das geplante Stadtteilhaus basiert auf einem ämterübergreifenden Konzept des Sozialamts und des Jugendamts. Das Stadtteilhaus fungiert dabei als generationenübergreifender Treff für alle aus der Nachbarschaft mit Mittagstisch, offenen Treffs und Kursangeboten. Das Raumprogramm ist bis zu einer Nettofläche von 359 m² förderfähig (431 m² Brutto).

Es gibt die Planung, das Raumprogramm um eine Außenfläche (20 m²-150m²) zu erweitern. Dies soll mit der GRDRs 304/2020 beschlossen werden, die für den JHA am 29.06.2020 vorgesehen ist.

Bürgersaal (BAII):

Der Bürgersaal ist als Multifunktionsraum bis 350 m² brutto (inkl. Nebenräume) angedacht. Die Planung des Betriebskonzepts/Raumprogramm liegt im Verantwortungsbereich des Referats AKR, Haupt- und Personalamt, die Verantwortung für das Immobilienmanagement hingegen beim Liegenschaftsamt. Erforderliche Abstimmungsgespräche hinsichtlich der Ausführung erfolgen zwischen Liegenschaftsamt und SWSG.

Kulturnutzung (BF IIa, Bau 9):

Nach Beendigung der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft wird angestrebt, das Gebäude einer kulturellen Nutzung zuzuführen. Aufbauend auf einem bereits vom Kulturamt erarbeiteten Konzept soll in Gesprächen mit der SWSG geklärt werden, wie in dem Bestandsgebäude eine entsprechende Nutzung untergebracht und betrieben werden kann. Bereits nach der zunächst unbefristeten Interimsnutzung des Gebäudes für die Flüchtlingsunterbringung ist die Ergänzung um eine soziale/kulturelle Nutzung anzustreben. Art, Umfang, Betreiberkonzept und Kostentragung wäre im Weiteren mit dem Sozialamt, dem Jugendamt, dem Kulturamt und der SWSG abzustimmen. Die Nutzung des Gebäudes durch Flüchtlinge ist bereits beendet. Das Gebäude muss aus Sicherheitsgründen während der Bauphasen leergeräumt sein. Ab 2023 ist ein Konzept für Kultureinrichtungen angedacht.

1.4 Mobilitätskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches des zentralen S-Bahn-Haltes am Hauptbahnhof sowie der Stadtbahnlinien U5, U6, U7, U12 und U15 (Haltestellen „Stadtbibliothek“ und „Pragfriedhof“) sowie von Buslinien an der Türlenstraße und verfügt damit über eine sehr gute Nahverkehrsanbindung. Der tägliche Bedarf an Konsumgütern kann fußläufig oder mit dem Rad durch das Einkaufszentrum „Milaneo“ in Weiterführung der Wolframstraße sowie durch den geplanten Lebensmittel-Discounter auf dem heutigen AWS-Areal südlich der Türlenstraße abgedeckt werden.

Ziel ist es, den Aktionsplan „Nachhaltig mobil in Stuttgart“ beispielhaft umzusetzen und ein „autoarmes Stadtquartier der kurzen Wege“ zu ermöglichen, damit künftige Bewohner ohne spürbaren Komfortverlust auf die Nutzung eines eigenen Autos verzichten. Dieser Anreiz soll zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens und zu einem veränderten Mobilitätsverhalten beitragen. Insgesamt soll dadurch die Beruhigung und die Sicherheit des barrierefrei und zusammenhängend gestalteten Wohnumfelds und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums erhöht werden (Quartiersbereich inkl. Tunzhofer Straße). Dazu soll auch die geplante Verkehrsberuhigung und die Stellplatzreduzierung speziell in der Tunzhofer Straße beitragen. Die Befahrbarkeit der Quartiersstraßen ist nur zur Andienung für

Lieferverkehre und Einsatzfahrzeuge gedacht. Die Müllabholung erfolgt ausschließlich über die Wolframstraße, die Tunzhofer Straße, die Türlenstraße und die Gäubahnstraße. Das Müllentsorgungskonzept (Müllcontainerbereitstellung und Fahrroute) muss mit der AWS abgestimmt werden.

Das vorliegende Gutachten zum Mobilitätskonzept des Büros Planersocietät, Dortmund / Karlsruhe vom Febr. 2018 soll zunächst gemeinsam mit der SWSG weiterentwickelt werden. Auch die Baugemeinschaften und das „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ sollen dazu einen Beitrag leisten.

Stellplatznachweise:

Die Anwendung der Stellplatzpflicht von 1,0 Stp./WE gem. § 37 LBO ist angesichts des hervorragenden Nahverkehrsangebots und der Lage des Areals nicht zielführend und soll deshalb reduziert werden. Aus diesem Grund wird die Pflicht zum Stellplatznachweis für den geförderten Wohnungsbau auf 0,5 Stp./WE und für den frei finanzierten Wohnungsbau auf 0,7 Stp./WE herabgesetzt und gleichzeitig als Obergrenze festgelegt. Es ist Ziel, dass dieser reduzierte Stellplatznachweis nicht überschritten wird. Beim geförderten Wohnungsbau wird nicht unterschieden zwischen SMW, MME und PWE.

Zwischenzeitlich wurde am 17.12.2019 der Entwurf der Satzung (GRDRs 1107/2019) über die Ermittlung baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet Stuttgart zur Auslegung beschlossen. Der Satzungsbeschluss hierfür ist noch im Laufe des Jahres 2020 beabsichtigt. Demnach ist, im günstigsten Fall bei sehr guter ÖPNV-Anbindung, eine Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze auf 30 % möglich.

Auch sollen im sozialen Mietwohnungsbau ein Reduzierungsfaktor um weitere 30% in Anrechnung gebracht werden, sodass bei Projekten des öffentlich geförderten Sozialmietwohnungsbaus mit optimaler ÖPNV-Anbindung keine Verpflichtung zum Nachweis von Kraftfahrzeugstellplätzen mehr besteht.

Sofern unterschiedliche Stellplatzbedarfe nach Haushaltsgrößen und Zielklientel der Förderprogramme (Sozialmietwohnungen, Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) entstehen, ist dieses im Rahmen der Planungen der Tiefgaragen seitens der SWSG, der Vorhabenträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ und der Baugemeinschaften zu berücksichtigen und entsprechend zu bewirtschaften.

Damit einher geht eine Stellplatzreduzierung im öffentlichen Raum sowie eine Neuordnung und Durchgrünung der verbleibenden Parkieranlagen.

Die Stellplatzbeschränkung / Stellplatzgestaltung (§ 74 Abs. 2 LBO) erfolgt durch entsprechende Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften.

Die Tiefgaragen sollen den vollständigen Bedarf aus den Bauabschnitten und Baufeldern und den Besucherverkehr (zusätzlich bis zu 5% zum Grundbedarf) abdecken. Diese werden von außen mit möglichst wenigen Zufahrten über die Wolfram-, Gäubahn-, Türlen- bzw. Tunzhofer Straße erschlossen und damit das Gebiet verkehrsberuhigt. Gleiches gilt auch für die Ver- und Entsorgungsverkehre.

Die Tiefgaragen können auf dem Areal des Bürgerhospitals (BA II, BA IV) bei einem differenzierten Stp.-Schlüssel mind. eingeschossig, auf dem Areal des AWS-Betriebshofs (BA III) ein- oder zweigeschossig vorgesehen werden (mit Unterbringung des Besucherparkens aus dem Gesamtareal Bürgerhospital / AWS-Betriebshof unter dem Nahversorger zur Minimierung externer Verkehre innerhalb des Quartiers). Damit wird auch den Anwohnern an der Tunzhofer Straße für entfallende oberirdische Stellplätze eine Kompensation angeboten.

Zur Lage und Übersicht zu Stellplatznachweisen vgl. Anlagen 2 e-h.

Zusätzliche Maßnahmen für ein innovatives Mobilitätsmanagement:

Die Reduzierung des Stellplatznachweises erfordert ein Zusammenwirken planerischer und investiver Beiträge sowie eine entsprechende Mitwirkung der Stadt, der Vorhabenträger und Quartiersbewohner. Die Maßnahmen zum Mobilitätskonzept / Mobilitätsmanagement stellen eine Grundvoraussetzung für die Zielerreichung dar und können im Rahmen des Quartiersprogramms zudem verschiedenen Bauabschnitten und Baufeldern zugeordnet werden.

Durch die Neugestaltung der Areale Bürgerhospital und AWS-Betriebshof werden Stellplätze im öffentlichen Raum verloren gehen, gleichzeitig entsteht ein Zusatzbedarf an öffentlichen Stellplätzen durch die neuen Bauvorhaben. Ziel ist ausreichende Stellplatzkapazitäten, möglichst in je einer Tiefgarage für die Baufelder I und IIa bis IIc, Baufeld III und Baufeld IV zu schaffen, um ein Kontingent an gemeinschaftlich nutzbaren und vermietbaren Stellplätzen auch für Bewohner im Stadtteil zur Verfügung zu stellen. Für diese "Quartiersgaragen" könnten dann teilweise auch Mittel aus dem Parkraummanagement verwendet werden.

Car-Sharing Angebote sollen an der Tunzhofer Straße öffentlich sichtbar platziert werden, innerhalb des neuen Quartiers auch mit Hinweisschildern, sofern sich Angebote in Tiefgaragen befinden. Die Car-Sharing Stellplätze in den Tiefgaragen werden jedoch nicht auf die Anzahl erforderlicher Stellplätze gem. Stellplatznachweis angerechnet. Zur Gewährleistung einer möglichst direkten und mühelosen Anfahrbarkeit sind die Fahrradstellplätze, soweit möglich, ebenerdig anzuordnen. Eine Ladeinfrastruktur für elektrische Zweiräder ist ebenso herzustellen wie ein Anteil an Fahrradboxen bzw. Möglichkeiten zur Fahrradsicherung (vgl. gemeinschaftlich zu erarbeitendes Mobilitätskonzept).

Die größeren Maße von Lastenrädern und Fahrradanhängern müssen bei der Dimensionierung der Abstellanlagen berücksichtigt werden.

Zur Sicherung eines hohen Anteils an elektrisch betriebenen Fahrzeugen nach §2 Abs. 2 & 3 EmoG wird festgelegt, dass in Neubauvorhaben vor Erstbezug für 50 % der zur Liegenschaft gehörenden Stellplätze eine entsprechende Vorinstallation vorzuhalten ist. Unter Vorinstallation ist hierbei die gesamte Installation vom Netzübergabepunkt (Hausanschlusskasten) bis zur Elektrounterverteilung im Stellplatzbereich zu verstehen. Dafür vorzusehen ist mit Baubeginn eine entsprechende flächenmäßige Auslegung des Elektrotechnikraums sowie Stellplatzbereiches zur Platzierung der benötigten Zähler- und Datenschränke. Diese vorbereitenden Maßnahmen sollen den späteren Aufbau von Ladeinfrastruktur und Lademanagement sicherstellen. Für einen diskriminierungsfreien Zugang sollen zu jedem Stellplatz zudem eine Kabelpritsche samt Trennsteg für die benötigte Stromzuleitung und Datenleitung vorgesehen werden.

Im Zuge der weiteren Entwicklung werden Stadt und SWSG gemeinsam - unter Einbeziehung der Baugemeinschaften und der Vorhabenträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ - das Mobilitätskonzept auf Grundlage der Untersuchung der Planersocietät weiterentwickeln und innovative Maßnahmen in diesem als Pilotprojekt gedachten Konzept festhalten. Mögliche Bausteine könnten ein Mobilitätsfonds, gemeinschaftlich genutzte Lastenräder, Elektro-Roller, Mieter-Tickets, Mobilitätsberatung vor Ort, zentrale Anlaufstelle Mobilität etc. sein.

1.5 Energiekonzept

Zielvorgabe ist ein „Klimaneutrales Quartier“, in dem möglichst umfassend das Potenzial an lokal verfügbaren erneuerbaren Energien ausgeschöpft wird. Das Amt für Umweltschutz und die Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart GmbH (EDS) erarbeiten im weiteren Prozess gemeinsam ein Energiekonzept für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung des Gesamtquartiers. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Nahwärmenetz (Anschluss und Benutzungszwang, zu einem marktüblichen Wärmepreis). Für technische Anlagen sind Räumlichkeiten erforderlich, deren Größe und Lage im weiteren Planungsprozess zu definieren sind. In den weiteren Bauabschnitten werden bei Bedarf weitere Räume für die Energieversorgung untergebracht. Um das Ziel eines klimaneutralen Quartiers zu erreichen, erfolgt die Nutzung durch einen möglichst hohen Anteil der lokal verfügbaren Energien. Der Restwärmebedarf wird durch Fernwärme gedeckt.

Für den Anschluss an das sukzessive mit der Planung und Realisierung der Baufelder auszubauende Nahwärmenetz ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.

Durch den günstigen Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung können zukunftsfähige Gebäudestandards realisiert werden. Für eine Klimaneutralität wäre es weiterhin erforderlich den Energieverbrauch über den mit dem Bündnis für Wohnen vereinbarten Energiestandard für Neubauten (KfW 55) hinaus zu reduzieren. Der Gebäudedämmstandard für Neubauten muss jedoch mindestens dem KfW 55-Standard entsprechen. Für die auf dem Areal verbleibenden Gebäude wird eine Sanierung auf den Energiestandard KfW 70 (ausgenommen ehem. Bettenhaus – Bau 2) soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar angestrebt, wodurch eine deutliche Energieeinsparung gegenüber unsanierten Bestandsgebäuden erzielt wird.

Im Zuge der weiteren Entwicklung werden die Energieabteilung im Amt für Umweltschutz und die Energiedienste der Landeshauptstadt Stuttgart das Energiekonzept mit SWSG unter Einbeziehung der Baugemeinschaften und der Vorhabenträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ - abstimmen und umsetzen.

Weitere Aussagen zur Begrünung und Ausstattung von geeigneten Dach- und Fassadenflächen mit Solaranlagen siehe 1.7.1 Dachgestaltung 2. Absatz.

1.6 Einzelhandelskonzept / Nahversorgung

Im BA III ist die Sicherung eines Nahversorgers (Lebensmittel-Discounters) mit einer Verkaufsfläche von 800 - 1000 m² zzgl. erforderlicher Lager- und Anlieferflächen vorgesehen. Die Anlieferung ist von der Türlestraße aus (im Hanggeschoss) vorgesehen. Andienungs- und Lieferverkehre sind auf Grund zu erwartender Lärmimmissionen innerhalb des Gebäudes abzuwickeln. Die genaue Ausgestaltung des Einzelhandels wird im Bebauungsplan festgelegt. Die rechtliche Zulässigkeit insbesondere der Verkaufsfläche und Sortimente wird derzeit noch gutachterlich geprüft und zur Vermarktungsvorlage konkretisiert.

1.7 Freiraumkonzept und Grünordnung

Für die städtebauliche Entwicklung ist das 2018 auf Grundlage des Wettbewerbs konkretisierte Freiraumkonzept (siehe Anlagen 2a und 6) mit folgenden Schwerpunkten zu berücksichtigen:

- Herstellung einer fußläufigen Verbindung mit dem umgebenden Stadtraum (Achse Pferdestall, Türlenstraße, Tunzhofer Platz über die Quartiersmitte, Wolframstraße in Richtung Pragschule) mit barrierefreien Zugängen und Wegeführungen;
- Zentrale Freiraumfuge („Grüne Spange“) zwischen Türlenstraße, Tunzhofer Straße und Gäubahn (mit barrierefreiem Zugang bis zur neuen Gäubahnstraße);
- Vernetzung der Grünzonen unter Einbeziehung des öffentlich zugänglichen ehem. Patientengartens („Bürgerpark“ mit vorgelagertem Platz an der Ecke Wolframstraße/Tunzhofer Straße als Zugangsbereich);
- Konzept zum Regenwassermanagement (nachhaltiger Umgang mit Oberflächenwasser durch Retention, Versickerung und ggf. Wiederverwendung) unter Berücksichtigung von Topographie und z.B. erlebbaren Wasserflächen sofern technisch und wirtschaftlich möglich.

Zentrale Freiflächen innerhalb des Quartiers sollen dauerhaft öffentlich gewidmet werden (vgl. Anlage 2j). Die Herstellung von Teilbereichen (wie z. B. Gäubahnstraße, Aktivhof und weitere Durchwegungen) erfolgt durch die Vorhabenträger anhand eines von diesen zu erbringenden und mit der Stadt abgestimmten Freiflächengestaltungsplans. Grundlage für diesen Plan ist der 2020 erarbeitete Gestaltungskatalog Freiraum. Zusätzlich dazu ist ein Baudurchführungsvertrag mit den zuständigen Ämtern abzuschließen. Fragen zur Kostentragung werden in den Kaufverträgen bzw. den entsprechenden Baudurchführungsverträgen geregelt.

Am Quartiersplatz ist ein Wasserspiel vorgesehen. Das Schachtbauwerk bzw. die Brunnenstube mit der Brunnentechnik muss ggf. in der darunterliegenden Tiefgarage integriert werden.

Um attraktive Spiel- und Bewegungsplätze zu schaffen, empfiehlt es sich, die nach LBO notwendigen privaten Spielflächen räumlich zusammen zu fassen. Darüber hinaus sollen diese Flächen mit qualitätvollen Geräten (Kreativität und Bewegung anregend) ausgestattet werden und sich gegenseitig ergänzen. Der Entwicklungsschritt von einer nicht immer zeitgemäßen monostrukturierten Gestaltung von Spielflächen hin zu multifunktionalen Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersbereiche sollte vorgenommen werden.

Aufgrund des hohen Defizits an öffentlichen Spielflächen im Stadtteil mit einer Quote von 65 % (Fortschreibung Spielflächenleitplan 2011/2012) sind ausreichend zusätzliche Spiel- und Bewegungspunkte im Quartier umzusetzen (siehe Richtwerte im Spielflächenleitplan 2007). Jenseits der rechtlich vorgeschriebenen Spielflächen sind in die Freianlagen daher vielfältige Spiel- und Bewegungspunkte für alle Altersgruppen zu integrieren (u. a. beispielsweise Wasserfläche am Quartiersplatz, Boulderwand entlang der Gäubahn, beispielbare Bodenmarkierungen auf der AWS-Wendefläche). Darüber hinaus sollten multifunktionale Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten u. a. im Übergang von ehemaligem Patientengarten zur Tunzhofer Straße, im Umfeld des Quartierszentrums sowie am Tunzhofer Platz umgesetzt werden.

Eine planerische Konkretisierung erfolgt im Zuge der weiteren Gestaltungsplanung für die Freiflächen.

Zu einem attraktiven Konzept für eine „Bewegungshalle“ zählt auch die soziale Dimension. Insbesondere aufgrund der geplanten Bewohnerstruktur mit hohem Anteil an sozial schwächeren Familien dürfen die Nutzungskosten nicht zu hoch sein.

Die großflächige Umgestaltung des Areals ist mit einem sehr großen Eingriff in den vorhandenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestand verbunden, welcher nur

durch eine Vielzahl an Ersatzpflanzungen kompensierbar ist. Der Erhalt von Bestandsbäumen ist daher eingehend zu prüfen. Für ausreichende Ersatzpflanzungen nach § 7 Baumschutzsatzung, möglichst mit Erdanschluss, ist zu sorgen.

1.7.1 Dachgestaltung

Auf die Gestaltung des Dachs als „fünfte Fassade“ wird großer Wert gelegt. Die Dachbegrünung als Maßnahme zur Klimaanpassung ebenso wie die Berücksichtigung von PV-Anlagen zur nachhaltigen Energieerzeugung sind gestalterisch in eine gute Balance zu bringen. Festsetzungen zur Gestaltung werden im Bebauungsplan getroffen.

Geeignete Dach- und Fassadenflächen werden großflächig extensiv begrünt und mit Solaranlagen ausgestattet, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei gefällelosen Dächern ist zusätzlich ein Bereich zur Wasserretention umzusetzen. Über der begrünter Dachfläche sind schräg aufgeständert Solaranlagen mit größtmöglicher installierter Leistung zu realisieren. Dabei dürfen die Solarmodule bzw. -kollektoren in senkrechter Projektion von oben auf das Dach maximal die Hälfte der begrünter Fläche bedecken. Wenn die Dachfläche nicht vollständig für Begrünung und Photovoltaik zur Verfügung steht, sind folgende Nutzungen zulässig: technische Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbare Abstandsstreifen auf maximal 20% der Fläche nach Dachaufsichtsplan. Im Einzelfall sollen jedoch auch Spiel- und Gemeinschaftsflächen auf größerer Fläche möglich sein.

Die Installation von Photovoltaikmodulen an geeigneten Fassaden ist frühzeitig bei der architektonischen Gestaltung zu berücksichtigen, ebenso die aus Klimawandelanpassungsgründen erforderliche Fassadenbegrünung. Der durch die PV-Anlagen auf den Dächern sowie an den Fassaden erzeugte Strom soll primär im Gebiet selbst genutzt werden.

1.7.2 Gestaltungskatalog

Für die Neuentwicklung der Areals Bürgerhospital und AWS-Betriebshof wurde ein Gestaltungskatalog Freiraum erarbeitet. Dieser definiert die weiteren gestalterischen Qualitätsmerkmale für die konkreten Vorhaben und ist bei der Auslobung der Wettbewerbsverfahren zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.2). Es ist denkbar die Qualitätsmerkmale in Form von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen.

2. Vorgabe und Sicherung von Qualitätsstandards

2.1 Mindestqualitätsstandards

Die städtebauliche Neuordnung des Areals Bürgerhospital / AWS-Betriebshof soll sich durch hohe Qualitätsstandards der Baukörper und eine ansprechende Umfeldgestaltung innerhalb der Bauabschnitte und Baufelder auszeichnen. Die aus dem Wettbewerb entstandene und nachfolgend überarbeitete Baustruktur fügt sich angemessen in den städtebaulichen Kontext ein und lässt sich flexibel in kleinteiligere Baukörper und Nutzungseinheiten untergliedern.

Die Vorgabe von Mindestqualitäten für das Bürgerhospital und den AWS-Betriebshof, mit Ausnahme des Bettenhauses (Bau 2), erfolgt in Form eines Anforderungskataloges (für RPW-Verfahren, Konzeptverfahren sowie Vergabeverfahren mit anschließender Mehrfachbeauftragung):

- Klar ablesbare Parzellenstruktur bzw. gegliederte Fassadenabwicklung im Kernbereich des neuen Quartiers (BF IIb, BF IIc, BA IV),
- Ansprechende Materialität der Baukörper,
- Ausbildung eines Sockelgeschosses (Klinker, Naturstein, bearbeiteter Beton)
- Abgestimmte Gestaltung und Nutzung der Dachflächen (ggf. auch mit begrünten Dachterrassen),
- Abgestimmtes Nutzungsgemenge mit publikumswirksamen Nutzungen der EG-Zonen,
- Programmvielfalt beim geförderten Wohnungsbau,
- Konzeptionelle Vielfalt bei den Bebauungskonzepten,
- Gemeinschaftlich gestaltete private Innenhöfe und Vorzonen,
- Beachtung der Fachkonzepte und der darin enthaltenen Standards,
- Abstimmung der einzelnen Aspekte mit den Fachämtern und unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats sofern nicht durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt.

2.2 Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung kommen folgende Wettbewerbsverfahren zur Anwendung:

- Bürgerhospital (SWSG): Durchführung eines schlanken RPW-Verfahrens mit 15 Büros, davon 3 von der Stadt zu benennende Büros
- Kopfbau (SWSG): Ideenwettbewerb als Bestandteil des RPW-Verfahrens
- Konzeptverfahren für Baugemeinschaften zum Festpreis (GRDRs 383/2012),
- AWS-Betriebshof: Mehrfachbeauftragung (GRDRs 906/2015 - Neufassung).
- Stationäres Pflegewohnheim: Durchführung eines Gutachterverfahrens mit 6 Büros, davon 3 von der Stadt zu benennende Büros

Alle Vorhabenplanungen müssen den städtischen Vorgaben bezüglich

- der Qualitätssicherung im Städtebau (Festlegungen über den Bebauungsplan hinaus wie z.B. ein Gestaltungskatalog für den Hochbau, welcher noch zu beauftragen ist),
- den Förderprogrammen (SMW, MME und PWE) sowie
- weiterer Fachkonzepte (Energiekonzept, Mobilitätskonzept, Inklusionskonzept etc.)

unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem zukünftigen Bebauungsplan als Mindestanforderung entsprechen.

Die Vorgaben und Bewertungskriterien werden für die einzelnen Vergabe- und Qualitätssicherungsverfahren noch erarbeitet und dem Gemeinderat zur Entscheidung in gesonderter Vorlage vorgelegt.

Die Sicherung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten soll später durch den Abschluss von Grundstückskaufverträgen sowie Grundlagenvereinbarungen (bei Kooperationserfordernis verschiedener Vorhabenträger) erfolgen.

Weitere Vorgaben für die Bestandsgebäude (Sicherung im Kaufvertrag):

- Sanierung unter weitest gehender Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes (Bau 9, Bau 12, ehem. Pferdestall/Remise), sofern technisch und baurechtlich machbar unter der Vorgabe des KfW-70-Standards.

2.3 Bürgerbeteiligung

Der Neuentwicklungsprozess wird durch ehrenamtliche Beteiligungsstrukturen begleitet. Es hat sich eine bürgerschaftlich organisierte Projektbegleitgruppe gegründet, die bereits in einzelne Verfahrensstufen eingebunden wurde (Wettbewerbsauslobung, Teilnahme eines Bürgervertreters beim Preisgericht etc.).

Die Vorhabenträger verpflichten sich, diese Beteiligungs- und Informationskultur im Rahmen der städtebaulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen fortzusetzen.

3. Quartiersprogramm: Eckdaten zum Wohnungsgemeinde

3.1 Berechnung des Wohnungsgemeindes

Das Wohnungsgemeinde bestimmt sich anhand des Programmschlüssels der GRDRs 906/2015 - Neufassung, den Möglichkeiten der Grundstücksausnutzung (Wohnbaupotenzial) und den Richtlinien für Wohnbauförderung (mit den je Programm festgelegten Wohnungsgrößen).

Die GRDRs 906/2015 sieht eine Planzahl von 600 WE vor, davon 80 % gefördert gemäß der Grundstücksliste der Wohnbauförderung (= 480 WE).

Ausgehend von der Planzahl ergeben sich folgende prozentuale Anteile, respektive Wohneinheiten nach Förderprogrammen:

60 % Sozialmietwohnungen (SMW), davon als Ziel die Hälfte mittelbar belegt (180 WE)	360 WE
10 % Miete Mittlerer Einkommensbezieher (MME)	60 WE
10 % Preiswertes Wohneigentum (PWE)	60 WE
<hr/>	
Gesamt geförderte WE	480 WE

Die Förderprogramme sehen folgende Wohnungsteiler vor:

im SMW	65,00 m ² NF/WE
im MME	82,00 m ² NF/WE
im PWE	90,00 m ² NF/WE

d. h. im Durchschnitt ca. 71,00 m² NF/WE

Im Rahmen der Baugemeinschaften kann optional das Programm Preiswertes Wohneigentum (PWE) zum Zuge kommen.

Anteil frei finanziierter Wohneinheiten

Mindestens 20 % der laut Planzahl vorgesehenen Wohnungen, d. h. 120 WE werden frei finanziert (Baugemeinschaften und sonstige Bauträger).

Rechnerischer Wohnungsteiler frei finanziert ca. 90,00 m² NF/WE

Gemäß GRDRs 906/2015 - Neufassung kann anhand qualifizierter städtebaulicher Verfahren (Wettbewerbe, Bebauungsplanverfahren) oder aufgrund der Detailierung des Wohnungsgemenges (differenzierter Wohnungsteiler) der Nachweis einer höheren Grundstücksausnutzung bzw. eines größeren Wohnbaupotenzials erbracht werden. Dementsprechend wird das aus der städtebaulichen Verdichtung resultierende Zusatzpotenzial vorrangig dem frei finanzierten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt, um Baugemeinschaften und kleineren Projektentwicklern zusätzliche Geschossflächenanteile zur Eigentumsbildung, zur städtebaulichen Vielfalt auf Parzellenbasis und Wohnbauinnovation zu ermöglichen.

Baugemeinschaften

Die Baugemeinschaften haben im Baufeld IIc und im BA IV (kleinere Teilfläche am künftigen Tunzhofer Platz) eine vorgegebene Wohnbauförderquote von mindestens 15 % für PWE zu erbringen. Darüber hinaus werden Beiträge zu kostengünstigen Wohnangeboten und zum sozialen Ausgleich als Bestandteil von gemeinschaftlichen Projekten in den Konzeptvorschlägen erwartet.

In einer Baugemeinschaft (oder auch Baugruppe) schließen sich Privathaushalte und evtl. weitere Partner zusammen, um gemeinsam auf einer Parzelle selbst genutzten Wohnraum zu schaffen.

Sie bedienen vorrangig das Marktsegment der Eigentumsbildung bei mittleren Einkommen. Gleichzeitig bieten sie aber aufgrund ihrer gemeinschaftlichen und sozialen Ausrichtung Möglichkeiten zur Inklusion (Besondere Bedarfsgruppen wie Menschen mit Behinderungen, Demenzkranke etc.).

Für Baugemeinschaften sind auf den genannten Baufeldern bis zu mögliche 10 Parzellen (ca. 100 WE zzgl. 18 PWE verpflichtend) vorgesehen.

Gesamtpotenzial der BA I-IV

Es ergibt sich für das Bürgerhospital ein Gesamtpotenzial von mind. 512 WE und für das AWS-Areal von mind. 150 WE, insgesamt mind. 662 WE (ohne Personalwohnungen im BA I und Pflegewohnheim im BA III).

Abhängig von der weiterführenden Planung der Investoren kann die Anzahl der frei finanzierten WE variieren. Bei einem geringeren Erschließungs- und Konstruktionsanteil als 25 % an der GF Wohnen oder einem höheren Anteil kleinerer WE kann die Zahl der Wohnungen insgesamt noch steigen.

3.2 Vorgaben zur Wohnbauförderung und inklusive Angebote

Es besteht das Ziel, ein integratives und inklusives Quartier für verschiedene Ziel- und Bedarfsgruppen zu realisieren.

3.2.1 Geförderter Wohnungsbau

Zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist Ziel, dass mindestens die Hälfte der SMW Wohnungen außerhalb der Gebiete mittelbar im Bestand der Wohnungsunternehmen belegt werden.

Die Planzahl ist den Förderjahren 2017/2018 (BA I) sowie 2020 ff. zugeordnet und teilt sich, nach Berechnung der Geschoss- und Nutzflächen und der Programmzuordnung auf Baulose, wie folgt auf:

Bürgerhospital BA I (Bettenhaus)	134 WE	davon: 134 SMW		
Bürgerhospital BA II	164 WE	85 SMW	66 MME	13 PWE*
AWS BA III	117 WE	80 SMW		37 PWE
Bürgerhospital BA IV	66 WE	61 SMW		5 PWE*
Summe	481 WE	360 SMW	66 MME	55 PWE

* verpflichtende 15 %-Quote PWE für Baugemeinschaften

Damit werden im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus etwas mehr SMW und MME (Miete) und weniger PWE (Eigentum) als in den Planzahlen unter Ziffer 3.1 realisiert.

Das darüber hinaus gehende Wohnbaupotenzial ist für den frei finanzierten Wohnungsbau vorgesehen (nach Berechnung mind. 181 WE, davon 100 WE an Baugemeinschaften, 48 WE an die SWSG sowie 33 WE an das „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“).

3.2.2 Inklusive Angebote (Bedarfsgruppen des Referats SI)

Die Wohnraumversorgung für Menschen mit Behinderung, Pflegebedürftige, psychisch erkrankte Menschen und Menschen mit sozialen Schwierigkeiten ist in den letzten Jahren zu einer schwerwiegenden Herausforderung geworden. Vor allem fehlt es an barrierefreiem, bezahlbarem Wohnraum.

Im neuen Stadtquartier werden eingestreute Sozialmietwohnungen für die genannten Zielgruppen geschaffen, die von Trägern der Wohlfahrtspflege Stuttgart betreut werden. Die Sozialmietwohnungen können sofern aufgrund der Förderrichtlinien möglich auf die Förderquote angerechnet werden. Die genannten Wohneinheiten sollten solche Mietpreise aufweisen, die sich an der aktuellen Mietpreisobergrenze der Sozialhilfe orientieren.

Die Wohnungen sollten zur Stabilisierung der sozialen Situation im Gebiet und zur besseren Akzeptanz kleinteilig auf dem Areal eingestreut werden. Folgende Wohnungen sollen für die vorgenannten Bedarfsgruppen entstehen:

Anzahl	Zielgruppe	Größen	Wohnfläche
4 x 1-Pers.-HH	Barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Behinderung in ambulant betreuten Wohnungen	4 x 45 m ²	180 m ²
1 x 2-Pers.-HH		1 x 70 m ² 2 x 95 m ² (SMW)	70 m ²
2 x 3 Pers.-HH			190 m ²
10 x 1-Pers.HH	Wohnungen für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (Nettowohnfläche von jeweils 45 m ²)	10 x 45 m ² (SMW)	450 m ²
2 x 8-Pers.-HH	Ambulant betreute Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige (barrierefrei)	2 x 260 m ² (nicht förderfähig)	520 m ²
10 x 1-Pers.-HH	Wohnungen für Seniorinnen und Senioren (barrierefrei)	10 x 50 m ² (SMW)	500 m ²
29	Wohnungen / WGs		1.910 m ²
27	davon förderfähig		1.390 m ²

Die 27 Wohnungen werden durch die Bauträger des „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“, die SWSG und den Eigenbetrieb Leben&Wohnen realisiert und können im Förderprogramm Wohnungsbau BW - Mietwohnraumförderung angemeldet werden (abhängig von den jeweils geltenden Fördermodellen des Landes im Zeitpunkt der Antragstellung). Sie werden über die Baufelder II - IV eingestreut verteilt. Eine Konkretisierung der Verortung der Wohnungen für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten erfolgt in Absprache mit dem Investor im Rahmen der Verkaufsvorlagen. Die 10 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren (barrierefrei, bezahlbar) werden im BA III durch den Eigenbetrieb Leben&Wohnen erstellt. Die barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderung im ambulant betreuten Wohnen werden wie folgt verortet: 4x1-Pers.-HH in BA III + BA IV, 2x3-Per.-HH in BA II, 1x2-Pers.-HH in BA III. Wichtig ist, dass die aktuellen Mietobergrenzen eingehalten werden. Eine Förderung der ambulant betreuten Wohngemeinschaften (ca. 260 m²) ist über das Sozialministerium BW geplant; diese werden in Baufeld BF IIa (1 Pflege-WG bei der SWSG) und BA III (1 Pflege-WG bei Eigenbetrieb Leben&Wohnen) untergebracht.

Zusätzlich wird ein stationäres Pflegeheim mit 2.500 m² NF (je 15 Pflegeplätze – eine Grundfläche je Geschoss von 900 m²) für 50 barrierefreie Plätze nach LHeimBauVO im BA III (Eingangsbäude) erstellt.

Das Quartiersprogramm ist als Schaubild in Anlage 4 dargestellt.

4. Verfahren gem. GR Drs 906/2015 (Neufassung) im Bündnis für Wohnen, Konzeptverfahren für Baugemeinschaften gem. GR Drs 383/2012

Das Gesamtareal Bürgerhospital / AWS-Betriebshof wird in vier Bauabschnitte (BA I-IV) unterteilt. Darin enthalten sind 9 Baulose mit unterschiedlichen Zielstellungen und Konditionen der Grundstücksvergabe an die SWSG, Bauträger, den Eigenbetrieb Leben&Wohnen und Baugemeinschaften.

4.1 Flächenaufteilung und Bildung von Flächenlosen

Das Areal des ehem. Bürgerhospitals wird unterteilt in 6 Baulose,

davon das bereits an die SWSG vergebene Baulos BA I (mit dem Bettenhaus) und weitere 3 Baulose für die SWSG (BF IIa / BF IIb zzgl. Bau 12, BA IV nördl. Teilfläche)

sowie

2 Baulose mit bis zu 10 Parzellen für Baugemeinschaften (BF IIc, BA IV südl. Teilfläche)

und mit unterschiedlichen Programmzuordnungen und Verfahren der Grundstücksauerschreibung vermarktet.

Das Baufeld des Areals des AWS-Betriebshofs (BA III) wird in 3 Baulose unterteilt und mit unterschiedlichen Programmzuordnungen an das „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ und den Eigenbetrieb Leben&Wohnen vergeben.

Die Zuordnung der Baufelder und Baulose ergibt sich aus Anlage 3.

4.2 Grundstücksvergabe

Die Grundstücksvergabe erfolgt wahlweise zum Erwerb zu Festpreis oder im Erbbaurecht.

4.2.1 Grundstücksvergabe an Bauträger

Einstufiges Auswahlverfahren gemäß GRDRs 906/2015 – Neufassung, bei Anwendung der Programme des geförderten Wohnungsbaus (zum Festpreis oder wahlweise im Erbbaurecht).

BA I, BF IIa, BF IIb Teilfläche, BA IV nördliche Teilfläche an die SWSG

BA III an Bauträger aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“ an den Eigenbetrieb Leben & Wohnen, an die Stuttgarter Jugendhaus gGmbH

4.2.2 Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften

Zweistufiges Auswahlverfahren gemäß GRDRs 383/2012 (zum Festpreis)

BF IIc nachbarschaftsförderndes Quartier mit bis zu 8 Parzellen

BA IV südliche Teilfläche als eine Baugemeinschaft

Weitere Hinweise für die Entwicklung der Bauabschnitte / Baufelder und die Vermarktung (Baulose):

Die endgültige Zuordnung der Förderprogramme auf Baulose, die von der SWSG realisiert werden, erfolgt erst zur Vermarktung im Rahmen der Verkaufsvorlagen.

Darüber hinaus verpflichten sich die Stadt Stuttgart, die Energiedienste Stuttgart und die SWSG, die Mobilitäts- und Energiekonzepte sowie das Freiraumkonzept weiter zu entwickeln. Alle Vorhabenträger verpflichten sich zur Teilnahme, Organisation / Koordination sowie zum Unterhalt der Maßnahmen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen und sonstigen Nutzungen in der EG-Ebene (BF IIb / IIc, BA III und BA IV) sowie die innerhalb der Bauabschnitte / Baufelder öffentlich zugänglichen oder im öffentlichen Eigentum verbleibenden Freiflächen sind mit herzustellen.

Mit Ausnahme des Tunzhofer Platzes und der öffentlichen Durchwegung des BA III sind die innerhalb der Bauabschnitte / Baufelder geplanten Erschließungsanlagen von den jeweiligen Vorhabenträgern zu erstellen; beim Teilareal Bürgerhospital von der SWSG und beim AWS-Betriebshof von den Vorhabenträgern aus dem „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“. Diese werden zum Abschluss eines Baudurchführungsvertrags mit der Stadt (Tiefbauamt) verpflichtet. Detailregelungen zur Kostentragung erfolgen im Rahmen der Baudurchführungsverträge. Baugemeinschaften werden verpflichtet, gemeinschaftliche Aufgaben miteinander zu koordinieren (ggf. auch nach dem Ankernutzer-Prinzip). Es gelten im Weiteren die städtischen Maßgaben bzgl. künftigem Eigentum, Herstellung und Nutzungsrechten (vgl. Anlage 2 j).

Auch hier gilt der Parzellierungsvorschlag der Anlage 3.

4.3 Verfahrensweise vor und nach der Grundstücksvergabe

Grundstücke für Bauträger:

Die Grundstücksvergabe auf dem Areal des Bürgerhospitals (BF IIa, BF IIb Teilfläche, BA IV nördl. Teilfläche) erfolgt an die SWSG. Diese verpflichtet sich zu qualifizierten Wettbewerbsverfahren mit 15 Planungsbüros (gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013). Für den Kopfbau wird ein Ideenwettbewerb als Bestandteil des RPW-Verfahrens durchgeführt.

Die Grundstücksvergabe auf dem Areal des AWS-Betriebshofs (BA III) erfolgt - neben der gesonderten Vergabe eines Bauloses an den Eigenbetrieb Leben&Wohnen - nach den Vorgaben der GRDRs 906/2015 - Neufassung in zwei weiteren Baulosen an das „Stuttgarter Bündnis für Wohnen“. Nach Bewerberauswahl auf Grundlage rein wohnwirtschaftlicher Kriterien erfolgt der Vergabebeschluss im Gemeinderat. Die ausgewählten Bewerber haben nach Beschluss in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen eine Mehrfachbeauftragung mit mind. 3 Architekten für das jeweils gewählte bzw. zugeteilte Baulos durchzuführen. Bei Bietergemeinschaften können die Verfahren zur Qualitätssicherung, auf Basis der kumulierten Planungshonorare, zusammengefasst werden.

Die Ausschreibungsunterlagen zur Mehrfachbeauftragung sowie der Ablauf und die Besetzung des Preisgerichts sind - unter Einbindung des Gestaltungsbeirats - mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abzustimmen.

Grundstücke für Baugemeinschaften:

Im Auswahlgremium sind Vertreter der Stadtverwaltung und des Stadtbezirks (Bezirksvorsteherin oder Stellv.) sowie externe Fachleute und Sachverständige unter Einbindung des Stuttgarter Gestaltungsbeirats vertreten. Um den Arbeitsaufwand für das Auswahlgremium zu reduzieren, sollen wesentliche Arbeitsschritte (Sichtung und Bewertung der Arbeiten, Vorbereitung der Vergabeempfehlung) durch eine Kerngruppe aus Mitgliedern des Auswahlgremiums erarbeitet werden.

Die Kerngruppe berät auch nach Optionsvergabe die ausgewählten Baugemeinschaften bei der Ausarbeitung ihrer Entwurfsplanungen.

In der Optionsphase bis zum Abschluss des Kaufvertrags werden alle aus der Bewerbung resultierenden qualitativen Fragestellungen zum Architekturkonzept auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft und die Tragfähigkeit des Gruppenkonzepts sichergestellt, das schließt Förder- und Bauanträge mit ein.

5. Projektsteuerung für die Arealentwicklung

5.1 Zwischennutzungen mit Laufzeiten

Derzeit geht die Verwaltung davon aus, dass zur Flüchtlingsunterbringung die Bauten 5, 6 bis 2025 genutzt werden, dann 10 auf unbestimmte Zeit genutzt werden. Die bestehende Kindertagesstätte (7 Gruppen) in der Tunzhofer Straße 24 wird bis zur Realisierung einer Ersatzlösung im sanierten ehem. Bettenhaus (BA I) dort verbleiben.

5.2 Grundstücksneuordnung, Erschließung, Rückbau und Abbruchplan

Im Rahmen der baulichen Neuentwicklung der Areale Bürgerhospital (vor allem BA II, BA IV) und AWS-Betriebshof (BA III) werden Bestandsgebäude einschließlich etwaiger Erschließungsanlagen (Straßenflächen, Verbindungsgänge etc.) sukzessive zurückgebaut und die sonstigen Flächen freigelegt. Dies erfolgt durch die Stadt Stuttgart, Amt für Liegenschaften und in Teilbereichen durch die SWSG. Mit den ersten Rückbaumaßnahmen soll 2021 im Bereich des BF IIa durch die SWSG begonnen werden. Für die weiteren Bauabschnitte BA III bzw. BA IV ist der Beginn für 2024/2025 bzw. 2026/2036 vorgesehen.

Zur Neuordnung und Nachnutzung des Areals im BA III muss der AWS-Betriebshofs verlagert werden (vgl. GRDRs 878/2018). Die weitere Neugestaltung soll entsprechend den Maßgaben des dann geltenden Bebauungsplans durch die Stadt Stuttgart erfolgen.

Die Parzellierung der Bauabschnitte BA II und BA IV im Areal des ehem. Bürgerhospitals wird entsprechend dem (unter Vorbehalt stehenden) Parzellierungsplan zum Bebauungsplan-Entwurf vorgenommen (vgl. Anlage 3).

5.3 Koordinationserfordernisse und Kooperationsmöglichkeiten, Grundlagenvereinbarungen

Koordinationserfordernisse bestehen bezüglich des gesamten Bauablaufs. Dieses betrifft insbesondere die Erstellung der Tiefgaragenbauwerke auf BF IIa / IIb, ggf. BF IIc, BA III und BA IV jeweils mit gemeinsamer Zufahrt, die private Durchwegung und Innenhofgestaltungen (BA II, BA IV) sowie die gemeinsamen LBO-Sammelspielflächen.

Für die Gesamtentwicklung des Quartiers besteht Kooperationsbedarf bei der Umsetzung der Energie- und Mobilitätskonzepte sowie bei der Planung und Realisierung der privaten Freianlagen.

Die sich hieraus ergebenden Schnittstellen insbesondere bauphysikalischer Art werden ggf. durch einen übergeordneten Bauphysiker betreut. Die Kosten werden auf die einzelnen Bauherren nach einem vorgegebenen Schlüssel umgelegt. Die übergeordnete Projektsteuerung wird durch Kooperationsverpflichtung mit der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert.

Durch das parzellierte und kooperative Planen und Bauen mit gemeinschaftlichen Anlagen entsteht sowohl in baurechtlicher als auch grundbuchrechtlicher Hinsicht ein Regelungsbedarf (Baulasten, Sicherung Stammgrundstücke, Eigentumsanteile und Sondernutzungsrechte). Dieser erfordert wiederum dingliche und grundbuchrechtliche Vereinbarungen.

Als Ergänzung zu den Kaufverträgen sind weitere Punkte in ggf. Grundlagenvereinbarungen zusammenfassend zu klären.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Grundstücksvergabe

Die Vergabe der Grundstücke nach GRDRs 906/2015 - Neufassung erfolgt zum Verkehrswert (Festpreis) nach Sanierung.

6.2 Geförderter Wohnungsbau

Eine Förderung gemäß den Vorgaben der städtischen Förderprogramme (PWE, MME) sowie der Kofinanzierung zur Landesförderung (SMW) erfolgt auf Basis des Verkehrswerts.

6.3 Verfahrenskosten

Für die Durchführung der Auswahlverfahren Baugemeinschaften werden Mittel in Höhe von 100.000 € veranschlagt.

Ferner werden in entsprechenden gesonderten Vorlagen Mittel für den Rückbau der Bestandsgebäude, sonstige grundstücksspezifische Kosten (wie beispielsweise Verbau aufwändige Gründung, besondere Sicherungsmaßnahmen) die soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Bürgersaal, Familienzentren, Pflegeheim etc.) sowie die öffentliche Erschließung beantragt.