

Stuttgart, 04.07.2017

Neuentwicklung des Areals Bürgerhospital und AWS im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Weiteres Vorgehen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Bezirksbeirat Nord	Beschlussfassung Kenntnisnahme	öffentlich öffentlich	18.07.2017 11.09.2017

Beschlussantrag

1. Der Entwurf des Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH (1. Preis) wird der weiteren Planung zur Neuentwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS zugrunde gelegt (siehe Anlage 1).
2. Die Überarbeitung des Siegerentwurfs erfolgt für die Areale Bürgerhospital und AWS, die „Grüne Spange“ sowie angrenzende Straßenräume (siehe Anlage 2).
3. Die Beiträge aus dem kontinuierlichen Bürgerdialog (Projektbegleitgruppe) und die Ergebnisse der Arbeitsgruppe Sozialverträgliche Planung (AGSP) werden, soweit möglich, bei der weiteren Planung berücksichtigt (siehe Anlage 3).
4. Der geplante Projektablauf wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Areale Bürgerhospital und AWS Türlenstraße sollen als innerstädtische Wohnquartiere attraktiv entwickelt werden.

Um Wohnungsbau auf dem Areal des ehemaligen Bürgerhospitals zu ermöglichen, wurde am 20. Oktober 2015 der Aufstellungsbeschluss (GRDrs 601/2015) gefasst. Die Option auf Erweiterung des Geltungsbereichs um das Areal AWS Türlenstraße wurde hier bereits festgeschrieben.

Im Hinblick auf die geplante Nachfolgenutzung und einer in diesem Zusammenhang notwendigen Neuordnung der Areale wurde im Herbst 2016 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 27. März 2017 und kürte den Wettbewerbsbeitrag des Stuttgarter Büros Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH mit dem 1. Preis.

Zu 1.: Konkretisierung und weitere Planung

Der mit dem 1. Preis prämierte Wettbewerbsentwurf liefert für die Neuentwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS einen guten städtebaulichen Beitrag, der der Charakteristik des Ortes gerecht wird und ablesbare Teilquartiere schafft, die über qualifizierte Freiräume verknüpft sind.

Gleichwohl ist die Arbeit in Teilen weiter zu verbessern und zu konkretisieren:

Dabei sollen bei der weiteren Planung insbesondere folgende Inhalte und Themen weiterverfolgt werden:

- Schaffung von mind. 600 Wohneinheiten (WE) (darunter 480 WE als geförderte Wohnungen) sowie städtebauliche Optimierung im Hinblick auf das Wohnbaupotential und Überprüfung der Kennwerte zum Wohnungsgemeinde anhand von Wohnungsgrößen
- Berücksichtigung der geforderten sozialen Bedarfe: Stationäres Pflegewohnheim mit ca. 50 Plätzen (ca. 2 400 m²), ein Stadtteil- und Familienzentrum (ca. 250 m²), ein Bürgersaal (ca. 350 m²), aus der Aufsiedlung notwendige Anzahl an Kita's (in Abhängigkeit von der Anzahl der zu realisierenden WE ca. 16,5 Gruppen), Berücksichtigung der Bestands-Kita mit 7 Gruppen (Tunzhofer Straße 24)
- Berücksichtigung von Flächen für Nahversorgung und gewerbliche Nutzungen insbesondere durch Aktivierung der Erdgeschosszonen
- Berücksichtigung von Baugemeinschaften und genossenschaftlich organisierten Wohnformen
- Entwicklung eines autoarmen Quartiers unter Berücksichtigung alternativer Mobilitätsformen (u.a. Carsharing, E-Mobility) und Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf bis zu 0,5 Stellplätze/Wohneinheit
- Konkretisierung der Bauabschnitte und Baufelder
- Erhalt des ehemaligen Patientengartens
- Integration der erhaltenswerten und denkmalgeschützten Bausubstanz
- Schaffung einer neuen Quartiersmitte
- Entwicklung einer kleinteilig parzellierten städtebaulichen Struktur
- Städtebauliche Integration der vorhandenen Geländetopographie

- Gestaltung und Vernetzung der öffentlichen Grünräume (Grüne Spange, ehemaliger Patientengarten) mit neuer Quartiersmitte und umliegendem Quartier sowie Erarbeitung eines Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung
- Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzepts unter Berücksichtigung der beschlossenen städtischen Zieleetzungen für die Stadt Stuttgart (Urbanisierung der Energiewende) sowie als bedeutenden Beitrag der Areale zur Erreichung des Ziels „klimaneutrale Kommune bis 2050“
- Überarbeitung der Anregungen aus dem Preisgericht

Zu 2.: Planungsgebiet

Der ca. 8 ha große Geltungsbereich des Wettbewerbsgebiets umfasste das Areal des ehemaligen Bürgerhospitals, das Areal der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) an der Türlenstraße, die „Grüne Spange“ (Grünzug zwischen Türlenstraße und Tunzhofer Straße) sowie die angrenzenden Straßenräume der Areale.

Es ist geplant, den Betriebshof der AWS an der Türlenstraße zu verlagern und als Wohnbaustandort mit dazugehöriger sozialer Infrastruktur zu entwickeln. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Nähe zur Entwicklungsmaßnahme auf dem Areal Bürgerhospital ist eine zeitgleiche Überplanung der Areale vorgesehen. Eine Realisierung setzt jedoch die endgültige Klärung der Flächenverfügbarkeit voraus. Die „Grüne Spange“ als fußläufige Verbindung der Türlenstraße mit der Tunzhofer Straße wird zukünftig als Verbindung des Quartiers zum ÖNPV (Haltestelle Stadtbibliothek) eine wichtige Rolle spielen. Die parkähnliche Grünfläche soll aufgewertet und in das Areal Bürgerhospital hinein vernetzt werden.

Zusammen mit der Neuordnung der Areale besteht die Notwendigkeit, die angrenzenden Straßenräume neu zu gestalten, um das neue Quartier mit seiner Umgebung zu vernetzen.

Zu 3: Bürgerbeteiligung

Für die Neuentwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS ist ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren geplant. Dieses besteht aus einer Abfolge formeller und informeller Beteiligungsbausteine. Am 23. April 2016 wurde eine Bürgerwerkstatt zur Neuentwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS Türlenstraße durchgeführt. Ziel war die Erarbeitung einer Leitidee für die neuen Stadtquartiere mit entsprechenden Bedarfs- und Qualitätsansprüchen aus Bürgersicht als Grundlage für die Wettbewerbsauslobung. Es gründete sich eine bürgerschaftlich organisierte Projektbegleitgruppe, die bereits in einzelne Verfahrensstufen eingebunden wurde (Wettbewerbsauslobung, Teilnahme eines Bürgervertreters beim Preisgericht). Auch im weiteren Bearbeitungsprozess sollen die Interessen der Bürgerinnen und Bürger über die Projektbegleitgruppe organisiert und bei der weiteren Konkretisierung der Planung berücksichtigt werden.

Die Arbeitsgruppe Sozialverträgliche Planung (AGSP) hat für die Planungen zur Neuentwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS eine Sozialverträglichkeitseinschätzung erarbeitet (siehe Anlage 3). Die erarbeiteten Ergebnisse sollen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Zu 4.: geplanter Projektablauf

Der Wettbewerbsbeitrag von Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH soll bis Ende 2017 hinsichtlich verschiedener Themenkomplexe konkretisiert werden. Diese sind: Städtebau, Soziale Infrastrukturen, Mobilität, Freiflächen und Regenwassermanagement, Nutzungen, Bestandsgebäude, Energie.

Auf Grundlage der überarbeiteten Planung soll im 2. Quartal 2018 für beide Areale der Grundsatzbeschluss im Hinblick auf das fortzusetzende Bebauungsplanverfahren und die spätere Grundstücksvergabe gefasst werden.

Um Wohnungsbau auf dem Areal des ehemaligen Bürgerhospitals zu ermöglichen, wurde am 20. Oktober 2015 der Aufstellungsbeschluss (GRDrs 601/2015) gefasst. Die Option auf Erweiterung des Geltungsbereichs um das Areal AWS Türlenstraße wurde hier bereits festgeschrieben. Die Areale Bürgerhospital und AWS werden hinsichtlich ihrer Flächenverfügbarkeit in Bauabschnitten unterteilt (siehe Anlage 4).

Für Bauabschnitt I (Patientengarten, Personalwohngebäude/Bau 1 und Bettenbau/Bau 2) wird das Bebauungsplanverfahren bereits weitergeführt und befindet sich derzeit in Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses. Der Satzungsbeschluss wird bis Ende 2017 angestrebt. Alle übrigen Bauabschnitte 2 - 4 (AWS–Areal in Abhängigkeit von Flächenverfügbarkeit) sollen, beginnend mit dem Grundsatzbeschluss, bis 3. Quartal 2019 zum Satzungsbeschluss geführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Überarbeitung und Konkretisierung des mit dem 1. Preis prämierten Wettbewerbsbeitrags stehen aus dem Doppelhaushalt 2014/2015 noch Restmittel zur Verfügung. Weitere Planungsmittel werden für den nächsten Doppelhaushalt 2018/2019 beantragt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Wettbewerbsentwurf Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH, Stuttgart
2. Planungsgebiet
3. Sozialverträglichkeitseinschätzung der AGSP
4. Bauabschnitte

<Anlagen>