

Stuttgart, 02.05.2023

**Mehrfachbeauftragung Neubau Betreutes Wohnen
Ev.Verein - Verein für diakonische Arbeit e.V.
Überkinger Str. in Bad Cannstatt**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	16.05.2023
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	17.05.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.05.2023

Beschlussantrag

1. Der Durchführung einer städtebaulichen und architektonischen Mehrfachbeauftragung zur Neustrukturierung des Flurstücks 192/6 an der Überkinger Straße in Stuttgart-Bad Cannstatt, die vom Evangelischen Verein – Verein für diakonische Arbeit e.V. beauftragt wird, wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 17.04.2023 (Anlage 1) wird zugestimmt.

Begründung

Ausgangslage

Der Evangelische Verein – Verein für diakonische Arbeit e.V. in Stuttgart Bad Cannstatt will der steigenden Nachfrage nach seniorenrechtlichem und pflegenahem Wohnraum gerecht werden. Hierfür hat er sich zum Ziel gesetzt, in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebäude mit altengerechten Wohnungen Überkinger Straße 19 (Stadtmühle“) sowie gegenüber der Betreuten Wohnanlage Überkinger Straße 42 und dem Pflegeheim Brunnenstraße 57 auf dem Grundstück 192/6, welches direkt am Neckar im Gebiet „Mühlgrün“ liegt, einen Neubau für Betreutes Wohnen zu errichten (s. Anlage 2 Lageplan).

Entlang des Neckars soll in den nächsten Jahren ein zusammenhängendes Freiraumsystem mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Dafür hat die Stadt Stuttgart mit dem Masterplan Erlebnisraum Neckar ein Leitbild für die zukünftige Ausprä-

gung der Räume entlang des Flusses geschaffen. Für den Bereich Mühlgrün zwischen Wilhelmsbrücke und Nauheimer Straße hat der Gemeinderat das Referat SWU beauftragt, einen Wettbewerb auszuloben (s. GR Drs 803/2019). Hierfür ist ein landschaftlicher Realisierungswettbewerb mit einem städtebaulichen Ideenteil vorgesehen. Um zeitnah dringend benötigten Raum für betreutes Wohnen zu schaffen, wurde das Grundstück des Ev. Vereins von der Gesamtentwicklung des Areals „Mühlgrün“ entkoppelt und vorgezogen – unter der Voraussetzung, dass die freiraumplanerischen und städtebaulichen Ziele für das Gesamtareal berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

In einem ersten Schritt soll daher eine Mehrfachbeauftragung als Realisierungswettbewerb für den Neubau mit einem Ideenteil für das Bestandsgebäude „Stadtmühle“ durchgeführt werden. Im weiteren Verlauf wird ein neues Planungsrecht in Form eines VEP benötigt.

Das unbebaute Flurstück 192/6, das sich im Eigentum des Ev. Vereins – Verein für diakonische Arbeit e.V. befindet, misst ca. 1.340 m² und dient derzeit als Parkplatz. Zur Arrondierung des Flurstücks möchte der Evangelische Verein eine kleine Dreiecksfläche des angrenzenden städtischen Flurstücks 192/1 im Nordosten erwerben.

Es sollen Ein- sowie Zweizimmerwohnungen für ältere Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung entstehen. Das Gebäude soll neben der barrierefreien Zugänglichkeit, vielfältige Begegnungsmöglichkeiten auf den Etagen und im Außenbereich bieten. Zudem soll, durch einen großen Gemeinschaftsraum, ein wichtiger öffentlicher Treffpunkt für Bewohner und Menschen aus dem Stadtbezirk geschaffen werden. Hier sollen Feste und sonstige gemeinschaftliche Angebote abgehalten werden.

Im Rahmen des untergeordneten Ideenteils sollen Gestaltungsvorschläge für die Fassade und Außenanlage des bestehenden Gebäudes Überkinger Straße 19 abgegeben werden.

Planungsziel und städtebauliche Vorgaben

Ziel der Mehrfachbeauftragung mit sechs teilnehmenden Büros ist die Erarbeitung eines ansprechenden Gesamtkonzepts mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die der stadträumlich besonderen Lage am Neckarufer und an der Schnittstelle zum Kurpark gerecht wird.

Im Folgenden werden wesentliche städtebauliche Ziele und Vorgaben kurz erläutert:

Die bestehende Bebauung soll in Form eines Einzelbausteins, der sich zum Neckar orientiert, ergänzt werden. Der Baukörper soll die Durchlässigkeit zum Neckarufer gewährleisten sowie die Grünverbindung zum Kurpark und zur Altstadt erlebbar machen.

Die EG-Zonen zum öffentlichen Raum sollen möglichst öffentlich nutzbar sein. PKW- und Fahrrad- Stellplätze sind in den Neubau zu integrieren.

Städtebauliche Kennzahlen werden keine vorgegeben. Jedoch sind die Anforderungen an den Mindestabstand zur Dammschulter (s. u.) einzuhalten und die Abstandsflächen zum Neckardamm sowie nach Norden auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. 30% der Grundstücksfläche sind zudem zu begrünen.

Die Gebäudehöhe wird aus klimatischen Gründen auf maximal 20 Meter begrenzt, ein Staffelgeschoss und Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Es sollen ca. 56 altengerechte, nach DIN 18949-2 barrierefreie Wohnungen entstehen, von denen ca. 65% als Einzimmerwohnungen und ca. 35% als Zweizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von mind. 33 m² bzw. 44 m² auszuführen sind. Es soll die Mög-

lichkeit bestehen, eine begrenzte Anzahl an Wohnungen zusammenzulegen. Die Wohnungen sind als Mietwohnungen vorgesehen. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wird im weiteren Verlauf des VEP-Verfahrens abgestimmt. 30% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen sind für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Es sind die in dem zum Zeitpunkt der Anmeldung geltenden Förderprogramm „Wohnungsbau Baden-Württemberg“ geforderten Energiestandards und gegebenenfalls Nachhaltigkeitszertifizierungen zu erbringen.

Sozialmietwohnungen sind nach den Ausführungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes (nachfolgend „LWoFG“) sowie nach den Durchführungshinweisen zum Landeswohnraumförderungsgesetz (nachfolgend „DH-LWoFG“) in der jeweils geltenden Fassung zu erstellen und zu vermieten.

Insgesamt soll der Grundriss flexibel aufgebaut sein. Falls es die Marktsituation erfordert, soll die Errichtung von beispielweise Seniorenwohngemeinschaften oder ein Stationärer Pflegewohnbereich grundsätzlich möglich sein.

Auf Höhe des Neckardamms soll ein Gemeinschaftsraum mit mindestens 70 m² realisiert werden, inklusive Küchenzeile und Servicebüro.

Es sind mindestens die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Zielsetzung ist das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudes oder eines Plusenergiegebäudes.

Die Dachfläche ist in Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen zu begrünen. Dachterrassen/begrünte Dachgärten sollen als zusätzliche Begegnungsmöglichkeit dienen. Zudem ist die Fassade zu 30% zu begrünen. Das gesamte Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden.

Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet, das durch einen Hochwasserschutzdamm gegen ein Hochwasser mit einer Jährlichkeit von bis zu HQ₂₀₀ geschützt ist. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist davon auszugehen, dass eine Neubebauung Einfluss auf den angrenzenden Neckardamm nimmt. Bei der Bebauung sowie Gestaltung der Freianlagen ist die Dammsicherheit zu berücksichtigen. Um die Nutzung des Weges und die Dammnachsorge sicher zu stellen, ist ein Mindestabstand von 2,50 m von der landseitigen Dammschulter (Zaun) bis zur Gebäudeaußenkante (auch Balkone) einzuhalten.

Umweltrelevante Belange wie Naturschutz und Grundwasserschutz sowie Ziele der Grünordnung sollen im Rahmen der Bearbeitung durch die Teilnehmer ebenfalls Berücksichtigung finden.

Planrecht

Für die Entwicklung des Grundstücks ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (VEP) erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren soll im Anschluss an den Wettbewerb auf Grundlage des Siegerentwurfs gestartet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Durchführung einer städtebaulichen und architektonischen Mehrfachbeauftragung zur Neustrukturierung des Flurstücks 192/6 an der Überkinger Straße in Stuttgart-Bad Cannstatt werden vom Ev. Verein – Verein für diakonische Arbeit e.V. getragen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

SI, T, WFB, SOS, JB und 36

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Anlagen

1. Entwurf Auslobung vom 17.04.2023
2. Lageplan

<Anlagen>