

Stuttgart, 29.04.2022

## **Nicht offener Realisierungswettbewerb Rümelinstraße 32 + 38 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	10.05.2022
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	16.05.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.05.2022

### **Beschlussantrag**

1. Der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens - einstufiger, nicht offener Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb nach RPW - wird zugestimmt.
2. Von den Inhalten der Wettbewerbsauslobung (Anlage 1) als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes für die städtebauliche Neuordnung in der Rümelinstraße 32 + 38 wird zustimmend Kenntnis genommen.

### **Begründung**

#### **Verfahrensanlass**

Die Isaria München Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt zusammen mit der Deutsche Wohnen SE die Realisierung einer Neubebauung auf dem Areal in der Rümelinstraße 32 + 38 in Stuttgart. Auf dem Grundstück - mit einer Größe von insgesamt 5 551 m<sup>2</sup> - soll ein innerstädtisches Wohnquartier mit Gewerbenutzungen und einer Kindertagesstätte entstehen. Die dort bestehenden Gewerbeeinheiten werden zugunsten der städtebaulichen Neuordnung rückgebaut.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1997/2 "Rosenstein-/Rümelinstraße" von Februar 1997 und des Bebauungsplans 2001/17 "Rümelinstraße 38" von Dezember 2001. Da die vorgesehene städtebauliche Neuordnung auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden kann, soll das Planungsrecht angepasst werden. Nach Durchführung des Wettbewerbs soll das Ergebnis in einen neuen Bebauungsplan überführt werden.

Das Wettbewerbsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der beiden ebenfalls von der Isaria geplanten Neubauprojekte „Rosensteinstraße 12 / mit ehemaligen Ufa-Palast“ und „Rosenstein Mitte“. Das Areal „Rosensteinstraße 12 / mit ehem. Ufa-Palast“ befindet sich im Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Rosensteinstraße (Stgt 318). Für das Plangebiet in der Rümelinstraße 32 + 38 soll das Baukonzept in enger Anlehnung an das Nachbarprojekt „Rosenstein Mitte“ entwickelt werden.

Dabei ist ein identitätsstiftendes Konzept aufzuzeigen, das sich in den stadträumlichen Kontext der angrenzenden Bebauung harmonisch einfügt und eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Architektur und des Wohnens aufweist. Der Wohnungsanteil soll ca. 70% der BGF betragen, davon sind 30% der Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau vorzusehen (gemäß den SIM-Richtlinien). Für die Gewerbeeinheiten sowie die Unterbringung einer Kindertagesstätte sind 30% der BGF einzuplanen.

### **Verfahrensziel**

Gegenstand des Realisierungswettbewerbs sind Leistungen nach HOAI für die Konzeption einer Neubebauung auf dem Gelände Rümelinstraße 32 + 38. Es handelt sich um ein Vergabeverfahren mit privatem Auftraggeber.

Ziel dieses Verfahrens ist es, für diesen Standort eine qualitätsvolle und nachhaltige Planung zu erhalten, die auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antwortet. Dabei sind die in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Nach Durchführung des Wettbewerbs wird für die beiden Grundstücke ein Bebauungsplan im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches aufgestellt. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für das anschließende B-Plan-Verfahren dienen.

### **Verfahrensaufgabe**

Aufgabe des Wettbewerbs ist es, eine angemessene bauliche Dichte innerhalb des Quartiers und im städtebaulichen Kontext zu untersuchen und in einen städtebaulichen Entwurf zu überführen. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich dabei generell sowohl an städtebaulichen Belangen, wie z.B. der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung als auch an wirtschaftlichen und klimatischen Kriterien orientieren. Die Ausloberin möchte ein gemischt genutztes Gebiet mit Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer Kindertagesstätte entwickeln. Eine besondere Bedeutung erhält dabei die Einbindung der Neubebauung in das bestehende als auch neu geplante städtebauliche Umfeld.

Der städtebauliche Entwurf soll ferner Vorschläge zu folgenden Themenfeldern beinhalten:

- Städtebauliche Typologie
- Dichte und Höhe
- Einbindung in städtebauliches Umfeld
- Öffentliche und private Freiräume
- Nutzungsverteilung

- Erschließungs- und Stellplatzkonzept
- Nachhaltiger Energieeinsatz
- Möglicher Anbau an Nachbarprojekt Rosenstein Mitte

### **Verfahrensablauf**

Die Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen soll am 08. Juni 2022 erfolgen. Die Preisgerichtssitzung ist für den 21. Oktober 2022 terminiert. Der anhängige Auslobungstext ist vorbehaltlich der Preisrichtervorbesprechung am 18. Mai 2022, in der sich Änderungen ergeben können.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat JB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Auslobungsentwurf (Stand: 22.03.2022)
2. Lageplan Wettbewerbsgrundstück

<Anlagen>