

Stuttgart, 10.05.2011

**Krefelder Areal in Stuttgart-Bad Cannstatt  
Machbarkeitsstudie für eine Kindertagesstätte und Wohnungsbau  
Veränderte Planung**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	27.05.2011
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	07.06.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	08.06.2011

**Beschlußantrag:**

Vom neuen Planungsstand der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Aldinger Architekten wird Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird ermächtigt auf dieser Grundlage weiterzuplanen. Auf den Verkauf einer Teilfläche entlang der Duisburger Straße für Wohnungsbau wird verzichtet (vgl. GRDrs 829/2009).

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

In der GRDrs 892/2009 wurde die Weiterplanung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte, eines Familienzentrums sowie etwa 10 Wohneinheiten auf der Basis einer Machbarkeitsstudie des Büros Aldinger Architekten beschlossen.

Inzwischen wurde der Gebäudebestand des Areals intensiv untersucht. Hierbei musste die Planung der neuen Erkenntnis angepasst werden:

Der ursprünglich zum Abriss vorgesehene Gebäudeteil C an der Duisburger Straße ist in seiner technischen Infrastruktur untrennbar mit dem zu erhaltenden Gebäudeteil B verbunden und muss deshalb erhalten bleiben.

Das somit verbleibende Restgrundstück ist für die ursprünglich geplante Nutzung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit Familienzentrum und zusätzliche Wohnnutzung zu klein.

Da das geltende Baurecht eine deutliche Baumassenreduzierung gegenüber dem Bestand verlangt und von Seiten des Baurechtsamts keine Befreiungsmöglichkeiten in Aussicht gestellt werden können, lässt sich ein wirtschaftlich zu bebauendes, getrennt zu veräußerndes Wohnungsbaugrundstück nicht mehr ausweisen. Eine Änderung des Planungsrechts wird aus Gründen einer möglichst zeitnahen Projektrealisierung nicht empfohlen.

### **Ergänzende Begründung**

Das neu zu ordnende Quartier zwischen Krefelder Straße, Duisburger Straße und Hallstraße ist geprägt von dichter, aus früherer industrieller Nutzung herrührender Bebauung. Diese steht in großem Widerspruch zum geltenden Baurecht aus den 30er Jahren, das bisher trotz der langen Geltungsdauer kaum umgesetzt wurde.

Das geltende Baurecht entsprechend der Baustaffel 3 sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 12 Metern und einer Gebäudetiefe von

ebenfalls höchstens 12 Metern vor.

Mit dem Stadtplanungsamt wurden städtebauliche Lösungsmöglichkeiten ausgelotet, die die ursprünglich beschlossene Nutzung einschließlich des Wohnungsbaus ermöglicht hätte. Dabei wäre die Kindertagesstätte in einem Gebäude mit teilweise vier Geschossen untergebracht worden bei einer geringfügigen Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe. Städtebaulich wäre dieser Ansatz durchaus zu vertreten gewesen.

Trotz insgesamt deutlicher Baumassenreduzierung im Quartier sieht das Baurechtsamt jedoch aus Gründen der juristischen Gleichbehandlung keine Befreiungsmöglichkeit für diese Entwurfsvariante. Eine Realisierung ist somit nur bei entsprechend verändertem Planungsrecht denkbar.

Da eine Änderung dieses Rechts eine zeitliche Verschiebung um weitere zwei bis drei Jahre bedeuten würde, andererseits aber das Versorgungsdefizit bei der Kinderbetreuung im Wohngebiet sehr hoch ist, empfiehlt die Verwaltung den Weg der kurzfristigen Verwirklichung unter Beachtung des geltenden Planungsrechts.

### **Weiteres Vorgehen**

Im Interesse einer raschen Realisierung werden die Gebäudeteile F und D abgebrochen und durch einen Neubau mit der Tagesstätte für Kinder und dem Familienzentrum ersetzt. Auf die ursprünglich geplante Ausweisung eines Wohnungsbaugrundstücks wird verzichtet.

Der Blockinnenbereich wird neu geordnet mit dem Außenbereich der Tagesstätte für Kinder und den Stellplätzen für das gesamte Gebäudeensemble.

Vor Abbruch der Gebäudeteile F und D sind die gewerblichen Mietverhältnisse unter Beachtung der jeweiligen Kündigungsfristen zu beenden. Ersatzflächen können aus

städtischem Bestand nicht angeboten werden. Städtische Einrichtungen und Landesbehörden, die mit dem „Haus des Jugendrechts“ in Zusammenhang stehen und deshalb zwingend am Standort verbleiben müssen, sind innerhalb des Krefelder Areals umzusetzen.

Hierzu sind vorab bereits freigeräumte Bereiche in Block B baulich herzurichten. Wenn erforderlich, ist auch gewerblichen Mietern zu kündigen, um die notwendigen Umsetzungen zu ermöglichen und den Standort „Haus des Jugendrechts“ zu sichern.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der in der GRDRs 829/2009 angeführte Verkaufserlös des Grundstücks beträgt mit etwa 207.000,- EUR bei geschätzten Gesamtbaukosten von etwa 4.000.000,- EUR etwa 5% der Investitionskosten. Diese Refinanzierung kann nicht realisiert werden.

Die erforderlichen Mittel zur Realisierung einer 6-gruppigen Einrichtung zzgl. Familienzentrum einschließlich der Kosten für die Herrichtung der gesamten Außenanlagen werden zum Doppelhaushalt 2012/2013 angemeldet.

### **Beteiligte Stellen**

Die Referate SJG, STU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Lageplan
2. Lageplan Neubau Tagesstätte für Kinder ohne Wohnungsbau