

Stuttgart, 13.11.2020

## **Stuttgart West Rahmenkonzept zum Schul- und Tankstellen-Areal Schwab-/Bebel-/Bismarckstraße**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	01.12.2020
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	01.12.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.12.2020

### **Beschlussantrag**

1. Dem Rahmenkonzept zum Schul- und Tankstellen-Areal Schwab-/Bebel-/Bismarckstraße mit Neuordnung von schulischen Bereichen und Umnutzung des Tankstellengrundstücks wird zugestimmt.
2. Von den beabsichtigten weiteren Schritten der Projektentwicklung wird Kenntnis genommen.
3. Von der Absicht, einen städtebaulichen Planungswettbewerb für das gesamte Areal durchzuführen, wird Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Anlass für das Rahmenkonzept zum Areal Schwab-/Bebel-/Bismarckstraße sind der hohe Veränderungsbedarf der schulischen Nutzungen, die notwendige Klärung von Zukunftsperspektiven für die Villa Elisa sowie das Entwicklungspotential des derzeit als Tankstelle genutzten Grundstücks Bebelstraße 9.

Wesentliche Impulse sind der mit Beschluss vom 30.06.2020 fortgeschriebene Rahmenplan Talgrund West (GRDRs. 135/2020), der am 16.01.2018 beschlossene Teilrahmenplan „Schloss-/Bebelstraße“ (GRDRs 706/2017) sowie die ebenfalls 2018 im Bezirksbeirat Stuttgart-West beschlossenen „Eckpunkte für einen städtebaulichen Wettbewerb“ des eigenen Ausschusses „Schul- und Tankstellengelände“.

## Das Rahmenkonzept enthält die folgenden Empfehlungen:

1. Schwabstraße 52 (Sporthalle der Schwabschule)
  - Rückbau der Sporthalle der Schwabschule und Neubebauung zur Erweiterung der Schwabschule. Unterbauung mit einer von der Schwabstraße erschlossenen Tiefgarage.
  - Vergrößerung der Freifläche im Block-Innenbereich durch Heranrücken des Neubaus an die Grundstücksgrenze zur Schwabstraße.
  - Errichten der neuen Sporthalle auf dem Grundstück Bebelstraße 15 (siehe Punkt 5).
2. Elisabethenstraße 26 (Wohnhaus am Bismarckplatz)
  - Rückbau des Gebäudes, das aufgrund seiner schlechten Bausubstanz nicht erhalten werden kann, nach Erwerb des Grundstücks durch die Stadt (GRDrs. 156/2020).
  - Neubebauung mit Wohnungen entsprechend der ermittelten Bedarfe zum Teil für besondere Bedarfsgruppen und mit belebender Erdgeschossnutzung. Dafür sind in den Obergeschossen 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 2 Vollgeschosse) vorzusehen. Die Wohngemeinschaften müssen im Zuschnitte und bei Mietpreisen den Kriterien der Angemessenheit im Sinne der Sozialhilfe entsprechen. Die planungsrechtliche Gemeinbedarfsbindung ist entsprechend anzupassen. Unterbauung mit Tiefgarage, die von der Schultiefgarage erschlossen wird.
  - Zum Bismarckplatz orientiert Fassadenwettbewerb oder Rekonstruktion der historischen Fassade.
3. Erstellen einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit insgesamt ca. 60 Stellplätzen im Zusammenhang mit der Neubebauung Schwabstraße 52 (geschätzt 45 Stellplätze) und Elisabethenstraße 26 (geschätzt 10 – 15 Stellplätze).
4. Bismarckstraße 31 (Villa Elisa)
  - Wird als Außenstelle der Schwabschule entbehrlich durch die Neuordnung von großen Bereichen des Schul-Areals.
  - Öffnen der Freiflächen, Entfernung des Zauns und Erweitern durch Rückbau des Anbaus zugunsten der Elisabethenanlage.
  - Sanieren des frei gestellten historischen Villengebäudes für eine neue öffentliche Nutzung, zum Beispiel für Besucher der Elisabethenanlage.
5. Bebelstraße 15 (Turnhalle und Umkleiden der ehemaligen Friedensschule)
  - Rückbau und Neubebauung mit einer Zwei-Feld-Sporthalle, einer Mensa, einer vier-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder und einer Pausenfläche für die Schloß-Realschule auf dem Dach der Sporthalle. Unterbauung mit einer von der Bebelstraße erschlossenen Tiefgarage (Punkt 7).
6. Bebelstraße 9 (Tankstelle)
  - Rückbau und Neubebauung mit Wohnungen, und belebender Erdgeschossnutzung. Unterbringung von Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung und Senior\*innen mit 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ca. 3 Vollgeschosse):
    - Unterbringung von 2 Pflegewohngemeinschaften mit jeweils 250 m<sup>2</sup>.
    - Einzelwohnungen sollen inklusiv gestaltet sein.
    - Zuschnitt und Mietpreise sollen den Kriterien der Angemessenheit im Sinne der Sozialhilfe entsprechen.
  - Unterbauung mit Tiefgarage, die über dieselbe Zufahrt wie die Sporthallenzufahrt erschlossen werden soll.

- Prüfung zusätzlicher schulischer Bedarfe
  - Städtebauliche Dominanz durch sieben bis acht Vollgeschosse.
  - Durchführen eines Architektenwettbewerbs.
7. Einplanung von PKW-Stellplätzen für Anwohner des umliegenden Gebiets. Auf dem Sporthallen-Grundstück (Bebelstraße 15) werden ca. 45 Stellplätze für machbar gehalten, so dass hier ggf. einige Stellplätze für Anwohner bereitgestellt werden können.
  8. Öffentliche Fahrradstellplätze und -garagen sollen in das Gesamtkonzept integriert werden.
  9. Rahmenplan Talgrund West:  
Die Empfehlungen aus dem Rahmenplan Talgrund West in Bezug auf Begrünung, Verschattung und Schaffung von Baumstandorten sind umzusetzen. Die Richtlinien zur Bebaubarkeit sollen dem Bebauungsplan und den Wettbewerben als Vorgabe dienen. Die Sporthalle mit dem Schulhof auf dem Dach soll beispielhaft als „grüne“ Architektur mit Gärten, Dach- und Fassadenbegrünung konzipiert werden.

### **Schulische Entwicklungsmöglichkeiten in Stuttgart-West**

Das vorgelegte Rahmenkonzept verbessert die Schulraumsituation der Schloss-Real- und Schwabschule. Weiter sollen auf dem Areal anderweitige Bedarfe wie beispielweise ein Kita-Standort oder Wohnbebauung umgesetzt werden, was jedoch die vollständige Abdeckung aller schulischen Bedarfe einschränkt.

Deshalb bleibt trotz dieses Projekts weiterhin ein hohes schulisches Flächendefizit für alle Schularten besonders im Bereich der dicht besiedelten Innenstadt bestehen. Eine Weiterentwicklung der schulischen Infrastruktur in Stuttgart-West ist nur durch zusätzliche Flächen realisierbar.

### **Bebauungsplan**

Zur weiteren Umsetzung bedarf es eines neuen Bebauungsplans. Dabei sollen bestehende Gemeinbedarfsbindungen überprüft und weitgehend erhalten werden. Außerdem soll sich der Geltungsbereich auf den Bismarckplatz erstrecken, um die Ergänzung des dort bestehenden Toilettengebäudes um ein gastronomisches Angebot planungsrechtlich zu ermöglichen.

### **Schritte der Projektentwicklung**

1. Durchführung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs für die Neuordnung des gesamten Planungsbereichs auf Grundlage des Rahmenkonzepts und in Abstimmung mit den Nutzern und den Fachämtern (Liegenschaftsamt, Sozialamt, Jugendamt, Sportamt, Schulverwaltungsamt, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Hochbauamt).
2. Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse.
3. Durchführung von einzelnen VgV-Verfahren oder Realisierungswettbewerben durch das Hochbauamt für die Bebauung der Grundstücke Schwabstraße 52, Elisabethenstraße 26, Bebelstraße 15 und Bebelstraße 9 (Tankstelle) auf Grundlage des Bebauungsplans.

Die mit der Vorlage aufgezeigten Entwicklungsbausteine und Baumaßnahmen sind derzeit nicht in der Investitionsplanung Schulen berücksichtigt. Die Umsetzung dieser Vorhaben muss in diese Investitionsplanung aufgenommen und gegenüber den dort bereits enthaltenen Maßnahmen priorisiert werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die erforderlichen Planungsmittel werden von Amt für Stadtplanung und Wohnen zum Doppelhaushalt 2022/2023 beantragt.

Durch die anstehenden Maßnahmen entstehen für dieses neu strukturierte Projekt im Schulverwaltungsamt in den Bereichen Schulentwicklungsplanung sowie Neu- und Erweiterungsbauten aufgrund der besonderen Komplexität und Vielzahl an Akteuren mit der Aufnahme des Beteiligungsprozesses Personalbedarfe. Die Verwaltung wird zum nächsten Doppelhaushalt 2022/2023 die Stellenmehrbedarfe in den Bereichen Schulentwicklungsplanung sowie Neu- und Erweiterungsbauten in der Gesamtschau der Fortschreibung des Investitionsprogramms ganzheitlich aufzeigen.

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

Referat T  
Referat SOS  
Referat JB  
Referat SI  
Referat WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1: Luftbild  
Anlage 2: Lageplan  
Anlage 3: Rahmenkonzept in Auszügen  
Anlage 4: Eckpunkte des Ausschusses Schul- und Tankstellengelände des Bezirksbeirats West

<Anlagen>