

Stuttgart, 29.03.2022

EnBW-Areal am Stöckach im Stadtbezirk Stuttgart-Ost
- Beschluss: Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan
- Grundsatzbeschluss: Erwerb Gebäude 50 und Ausweisung
als Fläche für den Gemeinbedarf

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	05.04.2022
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	06.04.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.04.2022

Beschlussantrag

1. Die Inhalte des Rahmenplans (siehe Anlage 1) werden als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.
2. Für den Bereich Gebäude 50 (Stöckachstraße 48 in Stuttgart-Ost) wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der EnBW in Verhandlungen über einen Erwerb des Gebäudes 50 (Stöckachstraße 48 in Stuttgart-Ost) einzusteigen. Wesentliche Rahmenbedingungen (Zeitpunkt, Bedingungen und Konditionen) zum Erwerb durch die Stadt sollen im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Begründung

Kurzbeschreibung Projektvorhaben

Das EnBW-Areal im Stadtteil Stöckach wird nicht länger als Versorgungsfläche für die Energieversorgung benötigt und befindet sich in einem Konversionsprozess zu einem urbanen Quartier. Als Nutzungsschwerpunkt für das neue Quartier ist Wohnen mit komplementären sozialen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Das Planungsziel der Eigentümerin EnBW ist es, ein oberirdisch autofreies Quartier mit circa 700 - 800 Wohnungen zu realisieren. Ein Anteil von 40 % gefördertem Wohnraum nach SIM wurde bereits in der Vorvereinbarung vertraglich gesichert.

Historie

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 19. Dezember 2017 gefasst. Im Jahr 2019 wurde ein offener zweiphasiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Am 6. Dezember 2019 kürte ein internationales Preisgericht den Wettbewerbsbeitrag des Planernetzwerks Tong+ als Sieger des Realisierungswettbewerbes. Der Siegerentwurf bildet die Grundlage für den Rahmenplan und wurde im Zuge der Überarbeitung weiter angepasst. Im März 2021 wurde der aktuelle Stand der Überarbeitung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik und im Bezirksbeirat Ost als mündlicher Bericht vorgestellt. Die Vorvereinbarung zum SIM wurde von beiden Parteien vor dem mündlichen Bericht unterzeichnet. Inhalt der Vorvereinbarung sind unter anderem die am 4. Juni 2019 vom damaligen Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossenen Ziele:

1. Der Stadt wird ein vertragliches Vorkaufsrecht bei Verkäufen auf dem Projektgrundstück eingeräumt.
2. 40 % der erstellten Wohnungen sollen geförderte Wohnungen nach SIM sein. Zusätzlich können Werkwohnungen entstehen.
3. Auf dem Areal soll auch in Zukunft eine Sporthalle vorhanden sein.

Inhalt der Rahmenplanung

Der Rahmenplan trifft zu folgenden Punkten Aussagen:

1. Baufenster und Höhe der Gebäude

Im Rahmenplan sind die überarbeiteten Gebäudevolumen dargestellt. Die dargestellte Bebauung (Block A, B, C, D und E / Gebäude 10, 20, 30 und 50 / Baublock Werderstraße / Metzstraße am Heilandsplatz) soll mit Baufenstern im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Höhe der Gebäude (schwarzer Einschrieb) soll als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der Höhenangaben NN im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Bestandsgebäude außerhalb der markierten Grundstücksgrenze der EnBW, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan, sollen planungsrechtlich gesichert werden.

2. Öffentliche Verkehrsfläche, Gehrechte, öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

Als Mindesterschließung soll für das neue Quartier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Achse der ehemaligen Sickstraße ist mit einer Breite von 10 m durch das Quartier vorgesehen, eine weitere Verbindung zwischen Gebäude 10 und 50 schließt mit einer Breite von 6 m an die Stöckachstraße an. Als autofreies Quartier sollen die Verkehrsflächen mit Vorrang für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt werden. Notwendiger Autoverkehr (Anlieferung, Feuerwehr, Müllabfuhr, etc.) ist zulässig. Ein Gehrecht ist als Verbindung zwischen der neuen Achse und der Stadtbahnhaltestelle auf der Hackstraße vorgesehen. Die bestehenden Gehwege an der Stöckachstraße sollen ebenfalls durch ein Gehrecht gesichert werden. Zentral im Quartier ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nach den SIM-Vorgaben (GRDRs 1060/2019 Neufassung vom 20. Mai 2021) unentgeltlich an die Stadt abzutreten.

3. Pflanzverpflichtungen

Die vorgesehenen Pflanzverpflichtungen unterscheiden zwischen den „urbanen Vorzonen“ und den „begrüntem Innenhöfen“. Generell gilt, dass alle nicht überbauten und nicht genutzten Flächen entsiegelt und umfassend begrünt werden. Die „urbanen Vorzonen“ zwischen Verkehrsflächen und Gebäuden haben einen öffentlichen, städtischen Charakter. Daher soll ein höherer Anteil an versiegelten Oberflächen zugelassen und eine höhere Anzahl an Baumpflanzungen eingefordert werden. Die Vorzonen bieten Raum für Nutzungen wie Außengastronomie und urbane Bewegungsräume. Die „begrüntem Innenhöfe“ haben einen privateren und ruhigeren Charakter. Ihr Anteil an geforderten Grünflächen ist deutlich höher, die Anzahl der eingeforderten Baumpflanzungen ist aufgrund der Tiefgaragen geringer. Eine höhere Anzahl an Baumpflanzungen ist jedoch unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen möglich und gewünscht.

4. Belegung der Dachflächen

Die Dachflächen der höheren Gebäude sollen als extensiv begrünte Flachdächer mit aufgeständerten Solaranlagen festgesetzt werden. Auf den niedrigeren Gebäuden soll die Möglichkeit für Dachgärten mit Aufenthaltsbereichen zugelassen werden. Falls die Dachgärten nicht baulich umgesetzt werden, greift für diese Dachflächen die Festsetzung der extensiv begrünten Flachdächer mit Solaranlagen. Die Bestandsgebäude außerhalb der markierten Grundstücksgrenze der EnBW, jedoch innerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan, sollen planungsrechtlich mit geeigneten Dächern gesichert werden.

5. Nutzungsverteilung über das Quartier

Für weite Teile des Gebietes ist als Gebietstyp ein Urbanes Gebiet vorgesehen. In den Blöcken A bis E soll eine gebietstypische Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie sozialer und kultureller Quartiersinfrastruktur entstehen. Der Wohnungsanteil soll im Quartier überwiegen und mit einer Spanne von 66 % - 80 % planungsrechtlich verankert werden. Der Bereich des Gebäudes 50 (Stöckachstraße 48, Stuttgart-Ost) soll als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Für das Umspannwerk (Stöckachstraße 48/1 und 48/2, Stuttgart-Ost) ist eine Festsetzung als Versorgungsfläche vorgesehen.

6. Gewerbliche Nutzungen in den EG-Zonen (bzw. 1- bis 2-geschossigen Sockelzonen)

Grundsätzlich sind in einem Urbanen Gebiet unter anderem gewerbliche Nutzungen zulässig. Um den Entwurfsgedanken der gewerblich geprägten HUB's aus dem Gewinnerbeitrag des Wettbewerbs auch planungsrechtlich zu sichern, ist in diesen Bereichen eine Reduktion der Wohnnutzung in den unteren Geschossen vorgesehen. In den restlichen Erdgeschosszonen soll keine Einschränkung der Nutzung erfolgen. In einer Fläche für Gemeinbedarf sind grundsätzlich keine gewerblichen Nutzungen mit Gewinnerzielungsabsicht zulässig.

7. Verteilung der geförderten Wohnungen nach SIM auf die Baublöcke

Ein Anteil von 40 % der Wohnungen im Quartier sollen nach den SIM-Vorgaben umgesetzt werden. Davon sind 20 % als MME (Mietwohnungen für mittlere Einkommen) und 20 % als SMW (Sozialmietwohnungen) geplant. Die SIM-Wohnungen sollen auf die Blöcke A, B, C und E verteilt werden. Lediglich Block D beinhaltet keine SIM-Wohnungen.

8. Mobilitätskonzept

Das Quartier ist oberirdisch als autofreies Quartier geplant. Nur der notwendige Verkehr (Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung, etc.) soll zugelassen werden. Fuß- und Radverkehr wird innerhalb der öffentlichen Erschließung ermöglicht. Ein zentraler, unterirdischer Mobilitäts-HUB mit Zugang im Gebäude 30 steht der Öffentlichkeit zur Verfügung. Dezentral sollen in den einzelnen Blöcken Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder und Stellplätze für Car-Sharing in den Tiefgaragen angeboten werden. Ein erheblicher Teil der Stellplätze soll mit Ladeinfrastruktur für Elektroautos ausgestattet werden. Das Mobilitätskonzept sieht einen Stellplatzschlüssel zwischen 0,55 und 0,65 vor.

9. Städtebauliche Kennzahlen (Dichte) und erhaltenswerte Gebäude

Durch die im Rahmenplan erarbeitete Bebauung und die vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche ergeben sich unterschiedliche bauliche Dichten. Im südlichen Bereich mit den Blöcken A, D und E entsteht eine Dichte von GFZ 2,5. Im Bereich um Block B steigt die Dichte auf GFZ 2,7 an. Das Gebäude 50 erreicht einen Wert von GFZ 2,9 und der Block C eine GFZ 3,0. Aufgrund der beengten Grundstücksgröße und der Lage an der Blockecke erreicht der Baublock an der Ecke Metzstraße / Werderstraße eine Dichte von GFZ 3,6 und überschreitet die im Urbanen Gebiet als Orientierungswert vorgesehene Dichte von GFZ 3,0. Durch die Nähe zum Park der Villa Berg ist dies jedoch städtebaulich vertretbar. Die Rahmenplanung umfasst nicht nur die Neubebauung, sondern sieht auch verschiedene Gebäude im Quartier zum Erhalt vor. Die Gebäude 20 und 50 sollen erhalten und umgenutzt werden. Für das Gebäude 30 ist ein Teilerhalt vorgesehen. Das Gebäude 10 wird erhalten und zusätzlich um ein Geschoss aufgestockt.

Heilandsplatz

Der Heilandsplatz ist als städtisches Projekt nicht Teil der Rahmenplanung. Die Planungen laufen über das Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach - und sollen ebenfalls in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden.

Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich Gebäude 50 (Stöckachstraße 48, Stuttgart-Ost)

Das Bestandsgebäude Gebäude 50 (Stöckachstraße 48, Stuttgart-Ost) wurde im Wettbewerbsentwurf für den Erhalt vorgesehen und soll zu einem sozialen, kulturellen und pädagogischen Zentrum für den gesamten Stadtteil ausgebaut werden. Das Gebäude hat eine oberirdische Nutzfläche von etwas unter 10.000 m² sowie zwei Untergeschosse mit knapp 200 Stellplätzen. Die Nutzung der bestehenden Sporthalle wurde bereits in der Wettbewerbsauslobung gesetzt und soll auch weiterhin erhalten bleiben. Da das Wettbewerbsergebnis mit circa 700 - 800 Wohnungen die vorherigen Schätzungen der Wohnungsanzahl überstieg, wurde vom Referat für Jugend und Bildung der Bedarf einer zweizügigen Ganztageschule gemeldet. Die Vorhabenträgerin EnBW beauftragte daraufhin eine Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro a+r Architekten. Die Machbarkeitsstudie ergab, dass die Ganztageschule in dem Gebäude 50 untergebracht werden kann. Aufgrund des engen Zeitplanes und fehlenden Kapazitäten in der Verwaltung soll der Umbau durch die EnBW erfolgen.

Zudem erfolgte eine Ämterabfrage über die im Stadtteil benötigten sozialen und kulturellen Bedarfe. Die Abfrage ergab, dass ausreichend Bedarfe für eine komplette Belegung des Gebäudes bestehen. Vom Referat für Jugend und Bildung wurde ein zusätzlicher Standort für eine Kindertageseinrichtung und ein Regenbogenhaus gemeldet. Das Referat für Kultur und Recht meldete einen Bedarf an Büroflächen für die zukünftigen

Mitarbeiter der Villa Berg sowie einen grundsätzlichen Bedarf an Arbeitsräumen / Quartierswerkstätten für die freie Szene und die Kreativbranche. Über das Referat Soziales und gesellschaftliche Integration wurde der Bedarf eines Tagesstrukturangebotes für Menschen mit Behinderung und die Nutzungsvorschläge der Volkshochschule gemeldet. Über das Referat für Sicherheit, Ordnung und Sport kamen die Bedarfe der sportfunktionalen Nutzungen Gymnastikraum, Kraftraum und Bewegungslandschaft. Der von den Anwohnern oft bemängelte hohe Parkdruck im Quartier könnte zudem durch eine Quartiersgarage in den Untergeschossen gemindert werden und Freiflächen für eine mögliche Begrünung / Nutzung in den umgebenden Straßen schaffen. Um das vorgesehene soziale, kulturelle und pädagogische Zentrum im Gebäude 50 langfristig zu sichern, ist eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Im Zuge der Umsetzung eines sozialen, kulturellen und pädagogischen Zentrums soll auch ein Erwerb des Gebäudes 50 erfolgen. Durch die SIM Konditionen und die vorgesehene Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf besteht die Möglichkeit, dass das Grundstück, ohne das Gebäude, unentgeltlich an die Stadt abgetreten werden muss. Die vorgesehenen Nutzungen in dem Gebäude 50 sollen durch die Stadt Stuttgart oder externe Träger (z. B. bei Kita, VHS, Tagesstrukturangebot) verwaltet und betrieben werden. Die wesentlichen Rahmenbedingungen (Zeitpunkt, Bedingungen und Konditionen) zum Erwerb durch die Stadt sollen im städtebaulichen Vertrag verankert werden. Um das Bebauungsverfahren inklusive dem städtebaulichen Vertrag innerhalb des vorgesehenen Zeitplanes fertigstellen zu können, soll der Erwerb unabhängig und im Nachgang zum städtebaulichen Vertrag und der Baurechtsschaffung vollzogen werden.

Es ist vorgesehen, den Umbau zur Ganztageschule durch die EnBW durchführen zu lassen. Die Schule soll bis zum Bezug der ersten Wohnungen (voraussichtlich 2026 oder 2027) fertig gestellt sein. Zwischen der Fertigstellung des Gebäudes bis zum möglichen Erwerb ist eine Anmietung vorstellbar, wobei die Stadt als Generalmieter des gesamten Gebäudes vorgesehen ist. Der Innenausbau der sonstigen Nutzungen darf aus vergabetechnischen Gründen nicht durch die EnBW erfolgen. Durch wen dieser erfolgt, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Die finanziellen Auswirkungen zum Umbau und Betrieb der vorgesehenen Nutzungen werden unten aufgeführt.

Weiteres Vorgehen

Die Inhalte der Rahmenplanung sind Grundlage für den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag. Ein Auslegungsbeschluss ist für Sommer 2022 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Für die städtischen Nutzungen in Gebäude 50 (Zweizügige Ganztageschule, Kindertageseinrichtung, Regenbogenhaus, Büroflächen für die zukünftigen Mitarbeiter der Villa Berg, Arbeitsräume / Quartierswerkstätten für die freie Szene und die Kreativbranche, Tagesstrukturangebot für Menschen mit Behinderung, Nutzungsvorschläge der Volkshochschule, Gymnastikraum, Kraftraum und Bewegungslandschaft, Quartiersgarage in den Untergeschossen) werden die erforderlichen Mittel durch die zuständigen Ämter zu den kommenden Doppelhaushaltsplänen über die Anmeldeleiste angemeldet.

Ein möglicher Erwerb des Gebäudes 50 (Stöckachstraße 48) wird aus den Grundermitteln des Liegenschaftsamtes finanziert.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, Referat T, Referat JB, Referat SOS, Referat AKR, Referat SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Rahmenplanung "Der neue Stöckach"
2. Lage im Stadtgebiet
3. Inhaltsverzeichnis städtebaulicher Vertrag
4. Nutzungskonzept Gebäude 50

<Anlagen>