

Protokoll:	Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	440
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	26.09.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Thürnau		
Berichterstattung:	die Herren Gläser (ASS), Beling, Ingenhoven, Piëch, Sobek		
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Neubauvorhaben Calwer Passage, Stuttgart-Mitte - mündlicher Bericht -		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation kann aus Kapazitätsgründen diesem Protokoll nicht als Dateianhang hinterlegt werden. Sie ist dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei in Papierform beigelegt.

Herr Gläser (ASS) gibt zunächst einen Überblick über die Bestandssituation und die besondere städtebauliche Bedeutung mithilfe der Seiten 2 bis 18 der Präsentation. Das Neubauvorhaben betreffe die Theodor-Heuss-Straße 23 und den Neubau des Büros Kammerer und Belz, der 1975 als 1. Preis aus einem städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangen ist. Damals wurden auch die S- und die U-Bahn gebaut, weshalb der Verkehrsknotenpunkt Rotebühlplatz einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte in Stuttgart war. Von Bedeutung sei der sogenannte Kopfbau, weil er aus der Achse von der Rotebühlstraße und von der Achse Fritz-Elsaß-Straße her sehr prägnant auf dem Platz stehe und eine wichtige Torsituation in die Innenstadt markiere. Der Längsbau versuche, durch seine Betonvertikalelemente eine Grundgliederung des relativ langen Baus vorzunehmen.

Der neue Eigentümer und dessen Planer verfolgen die Idee, die heutige Passage zu verlängern bis zur Lange Straße. Die Fachverwaltung halte dies für eine sehr gute Idee, denn diese Verlängerung war schon im Bebauungsplan vorgesehen, jedoch beim Bau aufgrund der damaligen Eigentümersituation gescheitert. EG und Glaspassage stehen unter Denkmalschutz, weshalb zwischen Investor und Denkmalschutzbehörden mehrere Gespräche stattgefunden haben, wie man einen Neubau errichten kann unter Beach-

tung und Einhaltung der Bedingungen, die der Denkmalschutz stellt. So bestehen beispielsweise im EG schwierige Voraussetzungen, da unterschiedliche Niveaus von Theodor-Heuss-Straße und Passage zu bewältigen sind.

Den Konzeptentwurf der Calwer Straße mit Umfeld (S. 17) betreffend weist Herr Gläser darauf hin, der Bestand und die heutige Straßendimensionierung zeigen, dass die Querspange damals noch City-Ring war. Der erste Entwurf stelle vor, wie das Umfeld zukünftig aussehen könnte: die Theodor-Heuss-Straße mit zwei mal zwei Spuren, den neuen Kopfbau und das umgestaltete Entrée in die zukünftige Querspange.

Der Bauherr, Herr Ferdinand Piëch, stellt anschließend sich selbst und seine Begleiter, Herrn Ingenhoven (Büro Ingenhoven), Herrn Prof. Sobek (Büro Sobek), Herrn Tennigkeit (Büro Tennigkeit) und Herrn Beling (Ferdinand Piëch Holding) vor.

Herr Beling, Geschäftsführer der Ferdinand Piëch Holding, gibt ebenfalls mithilfe der Präsentation einen Überblick über das Gesamtkonzept zur Neugestaltung der Calwer Passage. Seine Ausführungen sind im leicht überarbeiteten Wortlaut wiedergegeben:

"Ich werde auf Basis des Erdgeschoss-Grundrisses (S. 19) unsere Ideen rüberbringen. Wir haben das ganze Areal 2013/2014 erworben, und zwar den Kopfbau, den Längsbau und auch einige Häuser an der Calwer Straße, und konnten danach auch von der Evangelischen Gesellschaft die Theodor-Heuss-Straße 23 erwerben. Wir haben in der Zwischenzeit uns viele Gedanken gemacht über Nutzungsmöglichkeiten, über Konzeptionen. Das ist auch aufgrund des Denkmalschutzes der Passage eine gewisse Herausforderung. Wir haben ein Interimskonzept namens Fluxus installiert, was, wie wir, glaube ich, alle wissen, sehr gut funktioniert und auch uns sehr gut gefällt. Ich komme nachher darauf zurück, wie wir darauf aufbauen wollen.

Ganz kurz zur Nutzung: Wir haben vor, hier den Längsbau, den Kopfbau und die Theodor-Heuss-Straße abzureißen und gegen einen Neubau zu ersetzen - natürlich unter Beibehaltung der Passage. Die Passage wird geschützt werden. Wir werden die Zuwegungen, die Fassadenteile innen, die Geschäfte, die Kleinteiligkeit, die gesamte Struktur erhalten. Wir werden sie schützen, absprießen. Auch das Dach der Passage inklusive der Tonne, die wir während der Bauzeit schützen werden, bleibt bestehen. Wir wollen auch nach Fertigstellung die Kleinteiligkeit so erhalten, wie sie heute ist. Wie Herr Gläser schon sagte, wollen wir die Passage durchstecken in Richtung Lange Straße. Die Stadt hat in Aussicht gestellt bzw. es ist geplant, hier Verkehr zu beruhigen. Dies würde die Attraktivität, die Frequenz erhöhen und den Eingang hinten sicherlich wesentlich schöner gestalten, als er heute ist. Und wir haben eine Durchgängigkeit der Passage und eben keinen toten Punkt.

Insgesamt muss man sagen, war für uns der Startschuss für diese Konzeption gesetzt, da wir einen Ankermieter gefunden haben dieses Jahr. Es ist die Anwaltssozietät CMS Hasche Siegle, die sich schon länger mit dem Gedanken getragen hat, einen neuen Standort zu suchen. Es wurde ausgeschrieben, wir haben uns daran beteiligt, und wir freuen uns, dass sich CMS für uns entschieden hat, den innerstädtischen Standort, von Degerloch herunterzuziehen. CMS hat insgesamt über 10.000 m² von uns angemietet und kommt mit über 300 Mitarbeitern in die Innenstadt.

Das bedeutet für uns, dass wir das Gesamtareal entsprechend neu entwickeln und gestalten können. Wir legen dabei sehr viel Wert darauf, uns abzugrenzen von anderen

Gebieten. Dadurch dass wir hier einen großen Ankermieter haben, der uns eine gewisse Sicherheit gibt, wollen wir den kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel hier positionieren, und zwar in der Passage, entsprechend wie Fluxus jetzt auch aufgebaut ist. Wir haben die Erfahrung mit Fluxus gemacht, und ich muss sagen, es macht Spaß! Jeder von uns weiß, was der Einzelhandel für Probleme in Stuttgart hat bzw. auch in anderen Städten mit Quadratmetermieten. Wir können hier auskömmliche Mieten bieten, wollen wir auch, um hier ein kreatives, lebendiges Viertel zu gestalten, so wie es ähnlich hier jetzt auch ist. Und wir haben schon einige Gespräche auch mit Bestandsmietern dort geführt. Es gibt sehr großes Interesse von vielen, auch nach Fertigstellung des Baus dort wieder dabei zu sein.

Das ganze Konzept wollen wir auch ausweiten auf die Häuser in der Calwer Straße. Wir werden peu á peu die Häuser sanieren, und zwar auch unter Bezugnahme auf den Denkmalschutz, kleinteilig, für inhabergeführten Einzelhandel vorbereiten. Wir werden zusätzlich in dem Quartier zu den Büroeinheiten, die entstehen, Wohnraum schaffen in dem Bereich Lange Straße/Theodor-Heuss-Straße. An der Ecke werden die Wohnungen in dem Block entstehen, die gehen dann durchgesteckt in Richtung des Innenhofs, also des Dachs, das unter Denkmalschutz gestellt ist, auch vom Landschaftsplaner entsprechend von den Pflanzen her neugestaltet wird, sodass da eine schöne Qualität entsteht. Und die oberen Geschosse werden allein und nur von CMS als Büroeinheit gemietet.

Kurz zum Calwer Platz hier vorne: Den werden wir natürlich wie alle anderen Außenbereiche auch neugestalten wollen. Wir werden den Kopfbau hier nach allen Seiten öffnen, sozusagen der Öffentlichkeit zugänglich machen in Form von einer Galerie, eines Ladens, eines Cafés, wie auch immer das aussehen wird. Und durch die Neugestaltung der Außenflächen, auch durch die Neugestaltung des Abgangs zur Stadtbahnhaltestelle Stadtmitte sehen wir hier ein großes Plus für die Attraktivität und die Vielseitigkeit dieses Areals. Man sieht hier noch mal unsere Ideen zum Calwer Platz (S. 20), man sieht hier noch mal das neue Gebäude, die Passage, wie Sie sie kennen, relativ unverändert (S. 21), die wird dann entsprechend dieser Situation durchgesteckt. Sie sehen hier hinten mal die Idee eines neuen Oberlichts, das sich deutlich abgrenzt von diesem Tonnendach. Und der kleinteilige Einzelhandel, der eben sich differenziert von den 1A-Einkaufsstraßen, von den Einkaufszentren, die hier in Hülle und Fülle entstanden sind. Wir müssen hier ein anderes Konzept gehen, und das wollen wir auch gemäß Fluxus, auf dieser Basis, und dementsprechend differenzieren.

Jetzt kurz zur Nutzung des Gebäudes (S. 21 bis 26): Einmal hier ohne Fassade dargestellt, der Gebäudekörper, der einmal im vorderen Bereich Retail-Flächen hat, natürlich wesentlich mehr im hinteren Bereich. Hier sind die Eingänge unverändert zur Passage. Wir haben dann hier in dem Bereich Wohnen. Das Wohnen zieht sich aber um die Ecke rum, komplett in dem Block nach hinten. Wir haben hier Konferenz-/Bürobereiche für die Büroeinheit, und wir haben hier das Büro. Das kurz zur Nutzung des Gebäudekörpers. Und jetzt darf ich übergeben an Herrn Christoph Ingenhoven, der die Gestaltung der Fassade übernimmt und für uns ausführt, und danach an Herrn Prof. Werner Sobek, der die Ausführung der Fassade und uns fachplanerisch begleitet, sodass alles auch funktioniert. Vielen Dank!"

Herr Ingenhoven bestätigt, das heutige Gebäude war zu seiner Zeit etwas Besonderes: "Es war für Architekten ein Wallfahrtsort!" Die Aufgabe, die sich nun stelle, laute: "Wie kann man eine Fassade um dieses relativ große Gebäude, das ja vielfältige Nutzungen

hat, so konzeptionieren, dass die unterschiedlichen Zonen miteinander korrespondieren?" Sein Büro habe sich der Aufgabenstellung dahingehend genähert, als man sich gefragt habe, was Stuttgart und das Gebäude an dieser Stelle eigentlich ganz besonders brauchen könnte und ob das Gebäude - über die Funktionen, die es für den Nutzer haben muss - etwas aktiv tun kann für den Stadtraum und wie wirkt es in den Stadtraum? Der erste Gedanke war, ein Gebäude zu schaffen, das Grün in die Stadt bringt und einen Teil der Atmungsfähigkeit über Biodiversität usw. zurückgibt. Hierzu führt er aus im Sinne der Präsentation, Seiten 27 ff.

Hinsichtlich der häufig gestellten Frage: "Geht das überhaupt und gibt es da eine Gefahr?" verweist er auf mehrere Best-Practice-Projekte, u. a. in Düsseldorf, wo sein Büro eine großzügige Begrünung von zwei schrägen Fassaden und der gesamten Dachfläche des Hauses mit insgesamt 4.000 m² Hecke vorgenommen hat. "Man muss sich das vorstellen, wie wenn Sie kein Haus bauen, sondern wie wenn Sie eine landwirtschaftliche Anlage bauen. Also eigentlich würden wir hier bauen eine Anlage, mit der wir dieses Grün züchten quasi. Und das muss erfolgreich sein. Wir wissen alle, dass Pflanzen überall wachsen, das ist nur eine Frage, welche Pflanze wo, dass sehr sorgfältige Auswahl betrieben wird. Und dann muss sie auch die Möglichkeit haben, sich an ihrem Standort zu adaptieren. Sie kann nicht komplett vorgefertigt aus einer völlig anderen Situation sozusagen da hineinkommen. Das ganze Thema der gegenseitigen Verschattung muss man beachten. Man probiert das ganze System vorher aus, man macht das an Mustern, völlig klar.

Wir haben beispielsweise hier Berater dabei, die sich mit der Frage der Bewässerung, der Entwässerung, auch der Ernährung der Pflanzen, dem Austausch dieser Pflanzen, der Vorzucht dieser Pflanzen beschäftigen. Wir zeigen das mal im Detail: Da wird zum Beispiel im Detail die Durchwurzelung dieses vorgegebenen Pflanzraumes studiert, da wird berechnet. Es gibt z. B. sogar einen Sonnenschutz bzw. eine Wärmeisolierung auf einer Seite dieses Pflanztroges, um die enormen Temperaturdifferenzen, die auf so einer Fassade herrschen - Sommer/Winter, aber auch während des Tages, besonnen/nicht besonnen usw. -, abfangen zu können. Da wird natürlich auch der Erfolg gemessen dieser Durchwurzelung. Reicht das? Kann die Pflanze sich da hineinentwickeln, und wenn sie klein gepflanzt wird, tut sie das? Mittlerweile sind wir da in einer Großanlage. Wir haben 4.000 laufende Meter Hecke, die wir hier auf dem Feld rechts im Bild angepflanzt haben. Das heißt, dass die Pflanze dementsprechend vorher gezogen wird und auch die Pflanzen hier bei diesem Projekt vorher so gezogen werden, wo es ja nicht um eine Hecke geht, sondern im Allgemeinen um Rank- und Kletterpflanzen gehen wird. Das wird also in einem sehr intensiven Prozess gemacht."

Die Beispiele zeigen, dass derart intensive und erfolgreiche Begrünungen über den gesamten Jahreslauf möglich sind, vorausgesetzt es erfolgt eine sehr sorgfältige Vorbereitung, spezifisch auf den jeweiligen Ort. Dies heiße nicht, dass sie ständig komplett immergrün ist, aber die Fassade werde immergrüne Elemente haben, sie werde Elemente haben, die laubhaltig sind, und solche, die Laub abwerfen, solche, wo das Laub sich färbt über die verschiedenen Jahreszeiten und dergleichen mehr. Abschließend merkt er an zum Thema Architektur, man strebe an, auf diese Art und Weise die Frage der Erscheinung des Gebäudes im öffentlichen Raum weniger konzentriert auf Dinge wie Proportionalität, Farbgebung, Materialität usw. zu legen. Er regt an, das Vorhaben vielleicht als Pilotprojekt für die Anwendung von Pflanzen auf Fassaden und auf Dächern in einer extensiveren Form als dies normalerweise der Fall ist, zu sehen.

Herr Prof. Sobek geht in seinem Beitrag auf das Verfahren ein, welches sein Stuttgarter Büro, das für die Bauherrschaft den gesamten technologischen Bereich der Fassadenplanung verantworten wird, für die Fassadenplanung durchgeführt hat. Der gestalterische, pflanzungstechnische Bereich werde vom Büro Ingenhoven geleistet. Nach intensiven Gesprächen mit der Bauherrschaft, "ob das möglich ist und wie weit man gehen kann, wie so etwas aussehen kann und wie robust und stabil die Lösung sein wird", sei man sich einig geworden, "dass es möglich ist und dass es etwas ist, was wir unbedingt hier platzieren sollten". Folglich habe man einen zweistufigen Wettbewerb durchgeführt, wo die Besten der Besten in Deutschland eingeladen wurden, um die besten Ideen kennenzulernen. Dazu gehörten das Büro Barkow Leibinger (Berlin), das Büro Ingenhoven, das Büro Sauerbruch-Hutton (Berlin) und das Büro Tennigkeit (Stuttgart), das die Architektur des Projektes in toto verantworten werde. Aus diesem Verfahren, deren Jury-Mitglieder er namentlich nennt, sei das Büro Ingenhoven als erster Sieger hervorgegangen.

BM Thürnau dankt herzlich für die Vorstellung des interessanten und innovativen Projektes, bei dem es "um eine andere Art von Architektur mit einem faszinierenden Ansatz" gehe. Dem Dank an die Berichterstatter schließen sich die Rednerinnen und Redner seitens des Ausschusses und BVin Kienzle (Mitte) ausdrücklich an.

Für StR Kotz (CDU) sind Projekte dieser Art ein Grund dafür, weshalb man ganzjährig Mitglied des Umwelt- und Technik-Ausschusses ist. Er freut sich, dass diese wichtige Stelle in der Stadt aus ihrem Dornröschenschlaf geweckt werden soll, wenngleich Fluxus positiv zur Wahrnehmung der Calwer Passage beigetragen habe. Wahrgenommen habe er auch, dass man es bei diesem Neubauvorhaben mit einem Bauherrn aus Stuttgart zu tun hat, der mit dem Areal und seinem Projekt möglicherweise anders und sensibler umgeht als ein fremder Investor.

Als besonders positiv erachtet er das Durchstechen der Passage bis zur Lange Straße und die Beibehaltung von kleinteiligem inhabergeführten Einzelhandel in der Systematik von Fluxus. Dabei freue er sich auch darüber, weiterhin ein großes Unternehmen auf Stuttgarter Gemarkung halten zu können. Mit Blick auf den folgenden Tagesordnungspunkt verweist er darauf, dass im Wettbewerb für die Realisierung des Hochhauses in Baufeld A1.5 über die Begrünung intensiv diskutiert worden sei. Er könne sich das eben vorgestellte Begrünungssystem für das Neubauvorhaben Calwer Passage gut vorstellen als Pilotgebäude mit dem Schwerpunkt einer grünen Fassade.

Die Fachverwaltung bittet er um eine Aussage, wie sichergestellt werden kann, dass ein solcher Versuch nachhaltig funktioniert, auch unter dem Aspekt höherer Betriebskosten. Die Begrünung soll dabei mindestens so lange wie die Betriebszeit des bisherigen Gebäudes funktionieren. Er geht davon aus, dass eine solche Fassade ausgerichtet ist auf die Begrünung und "nackt nicht so gut aussehen wird". Hinsichtlich des Wohnens fragt er, ob es hinterher mehr Wohnen gegenüber heute geben wird. Er erkundigt sich auch, ob bereits ein Energiekonzept für das Gebäude vorliegt - nicht zuletzt vor der Frage nach der Dachgestaltung im Sinne einer fünften Fassade. "Gibt es viele Solaranlagen oder haben wir Begrünung auch wirklich auf der obersten Dachfläche, weil, dieses Gebäude wirkt ja auch im Talkessel, wenn man von oben draufschaut."

Die Stadtverwaltung bittet er um Aussagen zur möglichen Anpassung von Verkehrsflächen und zum Terminplan. "Wie sieht die Stadtverwaltung die Terminalschiene was unseren Bereich angehen würde im Zusammenspiel mit dem Bauvorhaben und was diese

öffentlichen Flächen finanzierungstechnisch für den städtischen Haushalt bedeuten? Wie ist es mit der Nutzung der U-Bahn-Station während der Bauzeit? Ist das Vorhaben bebauungsplankonform, sodass wir kein neues Bebauungsplanverfahren brauchen?" Seine Fraktion wolle das herausragende Vorhaben positiv begleiten.

StRin Munk (90/GRÜNE) dankt dem Bauherrn "für die erstklassige Besetzung" und geht davon aus, dass Prof. Sobek ein Garant für energetisch hochwertiges und energiesparendes Bauen und für die grüne Fassade ist. Sie lobt den beeindruckenden und innovativen Ansatz, eine begrünte Fassade in dieser Dimension in Stuttgart vorzuschlagen, und freut sich über die vorgestellte Nutzung. Ihrer Fraktion ist der Erhalt des Denkmalschutzes ein wesentliches Anliegen. Daher sei wichtig, wie dies mit der späteren Nutzung einhergeht. Fluxus habe gezeigt, wie kreativ junge Startups sein können und was sich daraus entwickeln kann an Stadtkultur. Sie dankt Herrn Piëch dafür, das System Fluxus ermöglicht zu haben, und unterstreicht, für sie sei wichtig, dass die Kleinteiligkeit erhalten bleibt und auch die künftige Nutzung eine solche lebendige Note haben wird.

Hinsichtlich der Straßendimensionierung macht sie darauf aufmerksam, dass der Gemeinderat den City-Ring von der Rotebühlstraße in Richtung Tagblatt-Turm schließen will, um den Verkehr dort herauszunehmen. Somit stelle sich die Frage, an welcher Stelle am Rotebühlplatz kommen die Fußgänger hinüber z. B. zur Volkshochschule? Das Zurücknehmen des Kopfgebäudes im Entwurf ermögliche mehr Räume für Fußgänger, und auch den vorgesehenen Radweg begrüßt sie sehr. Dennoch sehe man in der Diagonale Chancen, nicht nur unterirdisch über den Rotebühlplatz zu kommen, sondern vielleicht über einen weiteren Durchgang an der Stelle, wo ein Café oder eine Galerie sein soll, um auch in diese Richtung eine Durchbindung zu bekommen.

Die Fassade in ihrer Dimension zu begrünen, ist aus ihrer Sicht eine wirkliche Herausforderung. Die Begrünung biete viele Vorteile, doch fehle ihr noch ein wenig die "Erdung". Auch fehle ihr ein Hinweis, wie die Fassadenabwicklung in die Rotebühlstraße aussehen könnte. Ihr dringender Wunsch lautet, sich für das Vorhaben "noch die Adellung des Gestaltungsbeirats zu holen", der heute Nachmittag tagt. Außerdem wäre ein Anliegen, den Wohnanteil noch zu erhöhen, um so einen Beitrag zu leisten, dem Bedarf nachzukommen.

StR Körner (SPD) findet, das Vorhaben "macht auf jeden Fall Lust auf das, was da kommen wird!" Dies habe stark mit den Ausführungen zum Gebäude zu tun, aber ganz besonders stark mit den Aussagen zu den städtebaulichen Bezügen. Heute sei die Gebäudeseite zur Theodor-Heuss-Straße und zum Rotebühlplatz eher ein Unort, wo man sich nicht aufhalten möchte. Zusammen mit dem, was von städtischer Seite verkehrlich bzw. im öffentlichen Raum geplant ist, entstehe ein deutlich attraktiverer Raum. Er schließt sich dem Wunsch von StRin Munk hinsichtlich einer Öffnung zum Rotebühlplatz hin an. Wichtig ist ihm dabei, wie das EG hin zur Theodor-Heuss-Straße in Zukunft aussehen soll, weshalb er darum bittet, sich darüber viele Gedanken zu machen. Was den Durchstich der Passage zur Lange Straße angeht, so sei dies zu begrüßen. Er sieht damit den mehrheitlich gefassten Zielbeschluss des Gremiums bestätigt, innerhalb des City-Rings die Aufenthaltsqualität deutlich zu verbessern.

Bezüglich des Nutzungskonzeptes und der geplanten Wohnungen geht er davon aus, dass es keine Sozialwohnungen sind, sondern diese eher in der oberen Preislage angesiedelt sein werden. Nachdem die Bauherrschaft beim Thema kleinteiliger, inhabergeführter Einzelhandel von auskömmlichen Mieten gesprochen habe, wäre es aus sei-

ner Sicht - sofern dies möglich ist im Rahmen der wirtschaftlichen Überlegungen - "toll, wenn man dort auch Mietwohnungen hätte, die sich normale Leute leisten können".

Der Stadtrat bittet außerdem anzugeben, um wieviel Nutzfläche insgesamt es bei diesem Projekt geht und ob noch Luft besteht für mehr Wohnen in den oberen Stockwerken. Für angemessen halte er auch die Nachfrage, ob möglicherweise der von der VHS zusätzlich festgestellte Raumbedarf von ca. 5.000 m² in diesem Neubauvorhaben untergebracht werden könnte.

Sehr positiv äußert er sich zur Architektur und zur innovativen Fassade. Ihm fehle jedoch noch die Prägnanz der Architektur an der Ecke zum Rotebühlplatz. Er bittet, sich darüber Gedanken zu machen, wie in Tradition des Kammerer-und-Belz-Gebäudes die Prägnanz in die heutige Zeit übersetzt fortgeführt werden könnte.

Es handle sich um einen höchst bemerkenswerten Entwurf in jeglicher Hinsicht, der sich positiv von anderen Investoren-Architekturen abhebt, die sich nicht organisch einfügen, sondern eher beliebige Solitäre ausprägen, so StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS). Auch aus seiner Sicht ist das Bestandsgebäude insbesondere zum Straßenraum hin eher ein Unort, was nicht die Qualität und Aufenthaltsqualität hat, die man sich wünscht, und schon gar nicht die Qualität eines Stadtores, wie die Fraktionsgemeinschaft es sich vorstellt. Der Gemeinderat habe den Zielbeschluss gefasst, wonach der Rotebühlplatz als Straßenraum zurückgebaut wird, sodass neue Gestaltungsmöglichkeiten und neue Wegebeziehungen entstehen werden, welche von der Verwaltung mitschreitend berücksichtigt werden müssten.

Ihm gefalle das vorgestellte Gebäude mit der funktionalen Integration sehr gut, auch die vorgesehenen differenzierten Nutzungen - insbesondere der Erhalt des kleinteiligen Einzelhandels im EG. Als wichtig erachtet er, dass auch das kulturelle Klima, das in der Passage entstanden ist mit Fluxus, erhalten bleibt. Zutreffend sei, dass dies steht und fällt mit der Höhe der Pachten. Insofern betrachte er die Herangehensweise des Bauherrn als vorbildlich, nicht die maximale Rendite abzuschöpfen, sondern das, was entstanden ist, zu integrieren.

Das Begrünungskonzept gefalle ebenfalls sehr gut. Bezug nehmend auf die Präsentation zum heutigen TOP 1 - Urbaner Holzbau - interessiert ihn, ob bei diesem Projekt angedacht wird, mit Holz oder Verbundwerkstoffen, die Holz beinhalten, zu arbeiten im Sinne eines CO₂-Speichers. "Leistet das Gebäude auch einen Beitrag zu diesem Thema?" Um Ausführungen bittet er auch zum Thema Brandschutz und Grünfassaden, da die Pflanzen im Winter austrocknen. "Ist der Brandschutz da gewährleistet? Wie hat man sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt?" Er schließt Fragen nach einem Energiekonzept und der Klimaneutralität an und geht davon aus, dass besonders die Kühlung bei diesem Gebäude eine Rolle spielen wird. Weiter erkundigt er sich danach, welche Funktion die Dachhaut bekommen wird im Hinblick auf die Begrünung und Photovoltaiksysteme. Abschließend spricht er die sogenannte Graue Energie an: "Werden Bauteile erhalten und integriert in das neue Gebäude, wird mit Recycling-Rohstoffen gearbeitet?"

Ein "architektonisches Leuchtturmprojekt", nennt StR Zeeb (FW) das Vorhaben. Es sei einer Stadt wie Stuttgart würdig und vereine großzügige Linien mit der Kleinteiligkeit in der Calwer Straße. Den Ansatz mit der Begrünungsidee von Herrn Ingenhoven hält er für richtig, jedoch fehle auch ihm ein wenig die architektonische Prägnanz an der Ecke

zum Rotebühlplatz. Diesbezüglich wünscht er nachzubessern, insbesondere "weil das, was gegenüber steht, an Langweiligkeit nicht zu überbieten ist". Erfreulich aus seiner Sicht ist, dass Detailüberlegungen schon weit gediehen sind. Er schließt sich den Fragen seiner Vorredner zum Brandschutz sowie zum Wohnanteil an. Als große Herausforderung sieht er den Bauablauf an dieser Stelle und befürchtet diesbezüglich später Klagen aus dem UTA heraus über zu viel Bautätigkeit, Dreck und Staub in Stuttgart. Die Fachverwaltung bittet er um eine Aussage, wie dieses Vorhaben aus Sicht des Bebauungsplans beurteilt wird.

StR Brett (AfD) sieht in diesem Projekt einen Gewinn für Stuttgart. Ihm gefällt besonders die Beibehaltung des Systems Fluxus. Er ermuntert die Bauherrschaft dazu, Luxuswohnungen zu bauen, denn eine Landeshauptstadt brauche nicht immer nur sogenannten bezahlbaren Wohnraum.

StR Dr. Oechsner (FDP) lobt das vorgestellte Projekt in jeglicher Hinsicht und ist insbesondere begeistert von den Möglichkeiten für Grünfassaden. Er bittet dazu ebenfalls um Aussagen den Brandschutz betreffend.

StR Dr. Schertlen (STd) fragt nach der jetzigen und der künftig vorgesehenen Gebäudehöhe. Bei der Fachverwaltung erkundigt er sich, ob es schon Pläne gibt für die Straßengestaltung in der Zukunft. Ihm ist dabei wichtig, dass der Radweg an der Theodor-Heuss-Straße bleibt, vielleicht auch deutlich aufgewertet wird und dass von der Königstraße kommend in der Rotebühlstraße auf der Busspur, wo die Fahrräder jetzt mitfahren dürfen, es künftig einen Radweg gibt.

Die Grünfassade begrüßt er sehr, wobei er den Pflegeaufwand für eine solche Fassadenbegrünung anzugeben bittet. Er regt weiter an, mit der Initiative Chloroplast Kontakt aufzunehmen, die in Weilimdorf eine Zwischennutzung mache und mit Begrünungen Erfahrungen gesammelt habe. Die Initiative könnte sich bei diesem Vorhaben einbringen, so seine Idee. Für ihn steht außer Frage, dass eine Grünfassade im Unterhalt mehr kostet, andererseits geht er davon aus, dass Energiekosten für Klimatisierung gespart werden. "Gibt es Schätzungen, ob diese Fassadenbegrünung unter dem Strich vielleicht einen Gewinn bedeutet?" Was die Prägnanz der Architektur anbelangt, so hat die Ecke nach seiner Meinung "ein bisschen mehr Pfiff verdient".

BVin Kienzle ist gespannt auf die Beratungen im Bezirksbeirat. Ohne diesen vorweggreifen zu wollen, bittet sie um Auskunft, ob gewährleistet werden kann, dass während der Bauphase sowohl die Baumreihe, die vor dem Gebäude steht, als auch der Baum, der innen im Baumbet steht, erhalten werden können. Sie geht mit Sicherheit davon aus, dass es dem Bezirksbeirat Mitte ein großes Anliegen sein wird, dort möglichst viel Wohnraum zu schaffen, wenngleich das Beschwerdeaufkommen wegen Lärm an dieser Stelle so hoch sei wie nirgendwo sonst im Stadtbezirk. Folglich müssen die Wohnungen gut geplant werden und von der akustischen Abschirmung nach innen und der Klimatisierung so gestaltet sein, dass man nachts das Fenster zu lassen kann. Ohne dies könne man am Wochenende an der Partymeile nicht wohnen. Dennoch plädiere man dafür, den Wohnanteil dort zu erhöhen, da eine gute Durchmischung nach Meinung des Bezirksbeirats die Lebendigkeit darstellt.

Dankbar ist sie StR Körner für seinen Hinweis die Räumlichkeiten der VHS betreffend. Es wäre auch aus Sicht des Bezirksbeirats "eine kluge, positive, gewinnbringende Freqüentierung des Gebäudes, wenn ein solcher Wissens- und Lernort" dort Räume be-

kommen könnte. In diesem Sinne bittet sie darum zu prüfen, die VHS mit ihren innovativen Projekten in das Gebäude aufzunehmen. Hinsichtlich der Nutzung der Erdgeschosspassage begrüßt sie das Durchstechen bis zur Lange Straße, da der heutige Knick dazu führe, dass die Leute den Eingang von der Calwer Straße kommend eigentlich kaum nutzen. Schön sei auch, dass der denkmalgeschützte Innenteil erhalten wird. Der Bezirksbeirat werde sicherlich auch den Ausbau der Dachlandschaft und die Begrünung sehr begrüßen, wobei ihm wichtig sei, dass die Begrünung auch auf den Dachflächen sein wird und die Dachaufbauten im Zaum gehalten werden. Das Gesamtvolumen dürfe dabei keine größere Überschreitung haben gegenüber dem heutigen Volumen, sondern sollte wahrscheinlich eher leichter werden.

BM Thürnau weist auf die heute stattfindende Behandlung des Projekts im Städtebauausschuss hin. Im Zuge der weiteren Planungen werde man über das Vorhaben wieder im UTA beraten - spätestens wenn es um die Baugenehmigung geht. Der für den Bereich gültige Bebauungsplan stamme aus dem Jahr 1975. Der Investor und die Planer haben das Ziel, möglichst ohne einen neuen Bebauungsplan auszukommen, d. h. man werde sich - eindeutig mit Befreiungen - in den Festsetzungen des BPlans bewegen. Der BPlan setze keine GFZ und keine Gebäudehöhe fest, sondern nur Geschosshöhen. Somit gebe es "minimale Atmungsmengen", jedoch sehe das jetzige Konzept auch nicht vor, das Objekt exorbitant in Höhe oder Breite zu verändern. Sobald die Stadtverwaltung weiß, wie es konkret aussieht, auch mit der Fragestellung "bis wohin geht das Gebäude, wie sieht die Ecke genau aus?", werde sie nachlegen und vorschlagen, wie die Straßengestaltung aussehen kann.

Zum Zeitplan erklärt Herr Piëch, Ziel sei es, Ende 2020 fertig zu sein, wohl wissend, dass es ein sportlicher Zeitplan ist. Aus diesem Grund habe man schon sehr viel vorausgearbeitet mit der Denkmalbehörde, Baubehörden usw. Hinsichtlich der Wohnnutzungen führt er aus, heute sind 12 Wohnungen im Gebäudekomplex, geplant seien 17 Wohnungen, wodurch der Flächenanteil sich insgesamt um ca. 180 m² erhöhe. Von den 12 Wohnungen heute sind 9 zur Theodor-Heuss-Straße gelegen. Diese seien sehr unattraktiv. Die künftigen Wohnungen liegen alle ums Eck, und alle Wohnungen gehen in den Innenhof hinein, sodass die Wohnungen viel attraktiver werden. Die Wohnungen werden in einer normalen Preislage sein, jedoch könne man bei diesem Bauvorhaben nicht alles subventionieren. Daher werde man versuchen, den Einzelhandel über günstige Mieten ins Objekt zu bekommen, und vermiete nur kleingliedrig. Die Einzelhandelsgeschäfte werden in der Regel nur zwischen 60 m² und 120 m² groß sein.

Herr Beling geht auf die energetische Planung ein und führt aus, das Gebäude liege am Fernwärmenetz, und man werde diese folglich nutzen. Darüber hinaus werde man sehr hochwertige Baustoffe und Dämmmaterialien verwenden sowie Dreifachverglasung usw. Definitiv werde die Zertifizierung nach DNB mindestens Silber angestrebt. Die energetischen Themen, die darüber hinaus kommen, schlagen sich natürlich innerhalb der Fassade wieder: So werde man die Kühlung über Bauteilkühlung realisieren. Geprüft werden müsse noch, wie man zusätzliche Kühlung einbringt.

Zu den Dachflächen versichert er, man werde alle Dachflächen und das Gebäudedach sowie das Dach der Calwer Passage extensiv begrünen und die Gestaltung mit einem Landschaftsplaner angehen. Auch sei beabsichtigt, den Calwer Platz stärker zu begrünen. Die drei heute vorhandenen Bäume werden dort stehen bleiben. Die Dachterrasse soll außerdem genutzt werden können als Dachterrasse, weshalb sie extensiv begrünt und schön gestaltet wird.

In Bezug auf die Zugänglichkeit der Haltestelle Rotebühlplatz informiert er, die Haltestelle gehöre zu 75 % der SSB und zu 25 % der DB. Mit der SSB habe man mehrere Gespräche geführt. Es werde angedacht, diesen Eingang während Teilen der Bauzeit zu schließen. Die SSB halte dies für machbar. Wie lange genau der Zugang geschlossen wäre, könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Nach Abschluss der Bauzeit werde man den Abgang zur Haltestelle "entsprechend unserem Abgang" gestalten. Dort befänden sich auch Ladengeschäfte, die der Holding gehören, und die erneuert werden. Die bisherigen Mieter bleiben.

Der Abriss der Gebäude werde ab Decke Untergeschoss erfolgen, d. h. es wird nicht in die Tiefe gegangen, da man die Untergeschosse statisch und konstruktiv nicht anfassen will, "weil dies direkt verbunden ist mit den Trassen für U- und S-Bahn usw." Es handle sich um ein sehr komplexes, miteinander verwobenes Bauwerk. Damals sei die Bodenplatte für den ganzen Platz inklusive Calwer Passage an einem Stück gebaut worden. Folglich lasse man dieses bestehen, was bedeutet, dass auf der bestehenden Statik aufgebaut werden muss.

Herr Ingenhoven dankt für die mehrfach geäußerte Anregung, die Ecke zum Rotebühlplatz prägnanter zu gestalten. Er sagt zu, darüber nachzudenken.

Herr Beling trägt nach, was die Höhenstruktur angeht, so werde man ungefähr in dem heutigen Raster bleiben. Es sei geplant, dass sich das Gebäude der Topografie und dem Gesamtbild anpasst. Die Bauzeit und den Erhalt der Platanen betreffend merkt er an, auch seitens des Investors wolle man die Bäume erhalten. Man könne sich vorstellen, die Gestaltung nach Fertigstellung ungefähr so wie in der Lautenschlagerstraße zu haben, was möglich wäre, wenn man die Situation etwas anhebt und die Platanen in Pflanztröge, die ebenerdig verlaufen, einbaut. Derzeit sei man noch nicht soweit, ein Leistungsverzeichnis für einen GÜ ausgearbeitet zu haben. Daher werde man die Frage Holzbau und wiederverwertbare Materialien aufnehmen und prüfen, was man mit verschiedenen Bauteilen machen kann. Die Vorschläge in punkto Brückenschlag zur VHS habe man aufgenommen und werde sie prüfen, doch habe man ein gewisses Raumkonzept zu erfüllen.

Herr Gläser teilt hinsichtlich der Anregung, das Vorhaben vom Gestaltungsbeirat "adeln zu lassen", mit, es stehe dem Gremium frei, einen solchen Beschluss zu fassen. Im Augenblick sei dies nicht vorgesehen. BM Thürnaeu regt an, diese Frage zunächst mit der Fachverwaltung abzuklären.

Mit Blick auf den Gestaltungsbeirat unterstreicht Herr Prof. Sobek, es sei sich sehr viel Mühe gegeben worden, z. B. mit dem freiwillig einberufenen Architekturwettbewerb in zwei Phasen, um das Beste für die Stadt zu bekommen. Ohne pro domo zu sprechen verweist er auf den ohnehin sportlichen Zeitplan, um das Vorhaben zu realisieren. Man präsentiere das Projekt gerne heute Nachmittag im Städtebauausschuss, und er sei ganz sicher, dass es dort entsprechend goutiert werden wird.

Was den Brandschutz bei Grünfassaden und die trockenen, holzig werdenden Gräser und Pflanzen angeht, so müsse eine Fassade in dieser Situation und in dieser Höhe auf jeden Fall aus nicht brennbaren Materialien bestehen, so Herr Prof. Sobek weiter. Das Schlimmste, was überhaupt passieren kann, sei, dass eine Scheibe einen Riss bekommt. Alle außenliegenden Scheiben müssen aus anderen Gründen aus Verbundsi-

cherheitsglas sein, d. h. sie würden dann auch nicht abstürzen. Sowohl sein Büro als auch Herr Ingenhoven und dessen Team hätten schon viele solcher Fassaden gebaut. Sobald das Ganze durchgeplant ist, werde man sich mit den zuständigen Behörden über die tatsächlich vorhandene Brandlast auseinandersetzen. Man könne aber jetzt schon sagen, dass die Brandlast nicht sehr hoch ist. Herr Beling ergänzt, man werde das Büro Halfkann und Kirchner beauftragen, welches für den Bauherrn über das ganze Thema derzeit ein Brandschutzkonzept erstellt. Dabei werde dieses Thema entsprechend gewürdigt werden.

BM Thürnau dankt abschließend für den sehr interessanten Vortrag und stellt fest:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat vom Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

- I. Referat StU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)
Baurechtsamt (2)
wg. UTA

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB/82
 3. Referat T
Tiefbauamt (2)
 4. BVin Mitte
 5. Rechnungsprüfungsamt
 6. Stadtkämmerei (2)
 7. L/OB-K
 8. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN