

Stuttgart, 16.07.2020

## **Stadtteilzentren konkret - Städtebauliches Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Zuffenhausen**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Zuffenhausen Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung Beratung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	28.07.2020 22.09.2020 29.09.2020

### **Beschlussantrag**

1. Das städtebauliche Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Zuffenhausen wird im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und ist konzeptionelle Grundlage für die kurz- bis langfristige Entwicklung des Bahnhofsumfelds.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung, im Rahmen der für das Vorhaben im Investitionsfonds bereitgestellten Mittel (1,0 Mio. EUR) zunächst einzelne Maßnahmen der Ausbaustufe 1 umzusetzen, wird zugestimmt. Eine vollständige Umsetzung der Ausbaustufe 1 (geschätzter Kostenrahmen von 3,9 Mio. EUR) steht unter dem Vorbehalt der Finanzierung der Mittel.  
Hierzu zählen (entspr. der Positionen 01, 03 und 04 aus Anlage 1, Seite 46):
  - Errichtung einer Freitreppe als östlicher Bahnhofszugang (Position 01)
  - Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes (Position 01)
  - Neugestaltung der Bahnhofsunterführung
  - Errichtung einer Leichtbaukonstruktion am Eingang zur Unterführung (Position 01)
  - Aufwertung des westlichen Bahnhofszugangs (Position 03)
  - Errichtung einheitlicher Informationsstelen mit durchgängiger Signaletik (Positionen 03 und 04)
  - Attraktivere Ausgestaltung der Straßenquerungen in die Stadtquartiere (Position 04).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzepts, ein wettbewerbliches Verfahren zur Umsetzung der ersten Ausbaustufe durchzuführen.

## **Begründung**

### **1. Anlass**

Im Jahr 2017 hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen gemeinsam mit dem Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, die umsetzungsorientierte Untersuchung „Stadtteilzentren konkret – Handlungskonzepte für lebendige Stadtteilzentren“ als konzeptionelle Grundlage zur Aufrechterhaltung und Verbesserung des Einzelhandelsangebotes und der funktionalen und gestalterischen Qualität in den Stadtteilzentren Bad Cannstatt, Feuerbach, Untertürkheim, Vaihingen, Weilimdorf und Zuffenhausen erarbeitet. Der Gemeinderat hat die Handlungskonzepte zustimmend zur Kenntnis genommen und in den Doppelhaushalten 2018/19 und 2020/21 den zugehörigen Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret mit Mitteln ausgestattet.

Als Schlüsselmaßnahme für das Stadtteilzentrum Zuffenhausen wurde neben der Stärkung der östlichen Unterländer Straße die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds festgelegt. Der Gemeinderat hat in den Haushaltsberatungen den Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret zugunsten des Projekts erstmalig 2018/19 mit 550.000 Euro und 2020/21 erneut mit 450.000 Euro ausgestattet. So stehen für die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds Investitionsmittel bislang in Höhe von 1 Mio. Euro zur Verfügung.

In den letzten Jahren wurde sowohl von den Betreiberinnen und Betreibern der Bildungs- und Kultureinrichtungen und des Bürgersaals selbst, als auch aus dem Stadtbezirk Zuffenhausen Stimmen laut, die dringenden baulichen Veränderungen am Treppenturm des Kulturzentrums, dem Hauptzugang zu den in den oberen Stockwerken gelegenen städtischen Einrichtungen forderten. Der vom Bahnhofsvorplatz abgewandte, dunkle und nicht-einsehbare Eingangsbereich macht es insbesondere für Kinder schwierig, die Einrichtungen alleine zu besuchen. Trotz der hohen Bedeutung der Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie des Bürgersaals, sind diese von außen kaum wahrnehmbar. Dasselbe gilt für die Zugänge sowohl aus den östlichen wie auch den westlichen Stadtquartieren zum Bahnhof selbst. Auch hier fehlt eine stadträumliche Hinführung. Der Bahnhofsvorplatz ist weitestgehend ungenutzt und bietet keinerlei Aufenthaltsqualität. Nicht zuletzt wird das gesamte Umfeld des Bahnhofs seiner stadträumlichen Lage und Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt nicht gerecht.

Im April 2019 wurde das Planungsbüro MESS Stadtplaner Amann & Groß PartGmbH, Kaiserslautern mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Bahnhofsumfeld Zuffenhausen beauftragt. Aufgrund der komplexen verkehrlichen Ausgangslage war die Zusammenarbeit mit einem Verkehrsplanungsbüro gefordert. Hierfür hat das Planungsbüro MESS das Verkehrsplanungsbüro Link, Stuttgart hinzugezogen.

### **2. Aufgabenstellung**

Gefordert war die Erarbeitung eines realisierungsfähigen Entwicklungskonzepts, das die Komplexität dieses Ortes und die zentrale Lage im Stadtbezirk, ebenso wie die Anforderungen an ein attraktiveres Bahnhofsumfeld (inkl. Kulturzentrum), eine verbesserte Nutzbarkeit der Bahnhofsfunktionen sowie eine barrierefreie und verbesserte Verknüpfung der durch die Verkehrsstrassen getrennten Stadtquartiere berücksichtigt.

Begleitet wurde der Arbeitsprozess durch zwei Ämterrunden, in denen eine Rückkopplung der Varianten mit den Fachämtern stattfinden konnte. Beteiligt waren das Bezirksamt Zuffenhausen, das Kulturamt, das Liegenschaftsamt, das Tiefbauamt sowie die berührten Abteilungen des Amtes für Stadtplanung und Wohnen.

### **3. Ergebnisse**

Das modular aufgebaute und umsetzbare städtebauliche Entwicklungskonzept besteht aus vier Ausbaustufen:

#### ***Ausbaustufe 1: Verbesserungen im Bestand (umfassende Neugestaltung des öffentlichen Raums)***

Als kurzfristig umsetzbare Maßnahmen mit begrenztem Mitteleinsatz zur Verbesserung der drängenden funktionalen und gestalterischen Defizite im Bereich des Bahnhofs und des Kulturzentrums werden Verbesserungen im Bestand vorgeschlagen. Diese können ohne Eingriff in die städtebauliche Grundstruktur und innerhalb der bestehenden Eigentumsverhältnisse umgesetzt werden, gestalten den öffentlichen Raum im Bahnhofsumfeld aber grundlegend neu. Sie stellen keine Interimslösung dar, sondern geben dem Bahnhofsvorplatz ein neues Erscheinungsbild und können sukzessive durch die Vorschläge der weiteren Ausbaustufen ergänzt werden.

Im Mittelpunkt stehen die Errichtung einer Freitreppe als östlicher Bahnhofszugang und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes am Kulturzentrum. Ergänzend soll die Bahnstufunterführung neugestaltet und der Eingangsbereich zur Unterführung durch Errichtung einer Leichtbaukonstruktion mit integrierter Fahrradabstellanlage und WC-Anlage betont werden. Die Zugänglichkeit zum Kulturzentrum könnte ergänzend durch eine bauliche Öffnung des Treppenturms und die Errichtung eines gläsernen Foyers als Empfangs-, Warte- und Abholgelegenheit für die in den Obergeschossen angesiedelten städtischen Bildungs- und Kultureinrichtungen verbessert werden. Alternativ wäre auch die Anmietung einer treppenturmnahen Ladenfläche im Erdgeschoss als Antrittsfläche denkbar. Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Bahnhofs sollen durch einheitliche Informationsstelen, abgestimmt auf das vorhandene Fußgängerleitsystem in der Stuttgarter Innenstadt, an allen strategisch wichtigen Zugangsbereichen und die attraktivere Gestaltung der Straßenquerungen in die umliegenden Stadtquartiere durch farbgleiche Aufpflasterung verbessert werden. Die Möglichkeiten der Umsetzung müssen gemeinsam mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Tiefbauamt erörtert werden. Für den auf dem Gleisdreieck gelegenen Bahnhofsbereich selbst wird die Schaffung eines Vorplatzes in Kombination mit der Neugestaltung des Treppenabgangs zur Unterführung sowie der Errichtung transparenter Dachflächen vorgeschlagen. Der Übergang ins westliche Stadtquartier soll durch eine Leichtbaukonstruktion am Steg analog des östlichen Bahnhofszugangs gestalterisch betont und in diesem Zuge ein geordnetes Fahrradparken ermöglicht werden.

#### ***Ausbaustufe 2: Neuordnung auf bestehenden Strukturen (hochbauliche Maßnahmen, u. a. Neubau Kulturgebäude)***

Zur Ausschöpfung der örtlichen Potenziale werden in diesem zweiten Entwicklungsschritt die freiräumlichen Gestaltungsmaßnahmen durch gezielte Neubauprojekte unter Wahrung der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur ergänzt. Da sich die Flächen bzw. Gebäude nicht bzw. nur im Teileigentum der Stadt befinden, ist eine Umsetzung aus heutiger Sicht jedoch nur sehr perspektivisch möglich.

Vorgeschlagen wird der Neubau des Bildungs- und Kulturzentrums als Gebäude mit solitärem Charakter, um die funktionalen Defizite zu beseitigen, die städtischen Einrichtungen im Mittelpunkt zu platzieren und zukunftsfähige Flächenzuschnitte zu generieren. Die bereits errichtete Freitreppe kann bis zur neuen Gebäudekante verlängert werden. Ergänzend soll der weitgehend niveaugleiche Bodenbelag der Querungen ins Quartier bis zum ZOB erweitert werden, um die fußläufige Ausgestaltung des Stadtraums zu stärken.

Ein Neubaukomplex wird in dieser Ausbaustufe auch für das Gleisdreieck empfohlen. Durch die Umstrukturierung nicht bahnbetriebsrelevanter Flächen soll ein baulicher Hochpunkt errichtet werden. Damit kann ein städtebaulicher Akzent gesetzt und ein Auftakt für die Entwicklung einer neuen Arbeitswelt am Bahnhof durch die sukzessive Bebauung des Gleisdreiecks gesetzt werden.

### ***Ausbaustufe 3: Perspektivische, großflächige Neuordnung des Bahnhofsumfelds (Schwerpunkt Umstrukturierung und Neubebauung Gleisdreieck)***

Basierend auf den vorherigen Ausbaustufen wird hier eine Ergänzung der baulichen Maßnahmen auf dem Gleisdreieck und die Generierung großer Baufelder (durch Verlegung der Bahnhofsvorfahrt an die Westseite) für die neue Arbeitswelt am Bahnhof vorgeschlagen. Dabei werden unterschiedliche Ansätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (unterirdischer P+R oder Parkhaus) und zum Umgang mit den bahnbetriebsrelevanten Flächen und Gebäuden der Deutschen Bahn aufgezeigt.

Ergänzend werden auf städtischem Grund Optimierungsvorschläge für die ZOB-Fläche und das bauliche Entwicklungspotenzial der Restflächen entlang der B 10 formuliert. Für den westlichen Zugang zum Bahnhof wird eine Verschwenkung des Stegs nach Süden und die Aktivierung einer aktuell nicht genutzten Restfläche an der Hangkante vorgeschlagen. An dieser Stelle könnte der Zugang mit großzügigem Entrée ausgestaltet werden.

Ausbaustufe 3 bietet die Chance auf Realisierung gut gelegener Büro- und Gewerbeflächen an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt. Eine großflächige Umstrukturierung und Neuordnung des Bahnhofsumfelds kann aufgrund des modular aufgebauten Konzeptansatzes unter Integration der bisherigen Aufwertungsmaßnahmen erfolgen.

### ***Ausbaustufe 4: Langfristige Vision Tieferlegung B 10 (gesamthafte Neustrukturierung)***

Die 4. Ausbaustufe geht von einer Tieferlegung der B 10 aus. Diese Option muss gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen an der Bundesstraße im Bereich Friedrichswahl betrachtet werden. Durch eine Tunnellösung könnten nicht nur weitere Flächenpotenziale für bauliche Ergänzungen des östlichen Stadtquartiers generiert, sondern auch der

S-Bahnhof umfassend neugestaltet werden. Statt heutiger Unterführung besteht die Chance direkt am Übergang ins Stadtteilzentrum ein neues Bahnhofsgebäude in Kombination mit einer attraktiven, lichtdurchfluteten Überführung der Gleise zu errichten. Diese langfristige Vision verringert die Trennwirkung der Verkehrsstrassen und ermöglicht das räumliche Zusammenwachsen der Stadtquartiere.

#### 4. Bewertung der Umsetzungsperspektive

Die entscheidenden Akteure für die mittel- bis langfristigen Ausbaustufen zur Entwicklung des Bahnhofsumfelds Zuffenhausen sind die Deutsche Bahn AG sowie die WEG-Eigentümergeinschaft des Kulturgebäudes Burgunderstraße 28, 32 (städtischer Anteil rd. 50 %).

Das Gleisdreieck sowie die umgebenden Gleise und die Zugänge (Unterführung und Steg) befinden sich im Eigentum der DB Netz AG, der DB Immobilien und der DB Station & Service. Anfang 2020 wurde mit Vertretern aller drei Tochterunternehmen der Deutschen Bahn AG ein konstruktives Erstgespräch geführt. Die DB Station & Service betreibt den Bahnhof Zuffenhausen. Es besteht großes Interesse an den kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen zur Aufwertung der Bahnhofszugänge (Gestaltung Unterführung, Leichtbaukonstruktionen), die zusammen mit der LH Stuttgart ohne Eingriff in den laufenden Betrieb umgesetzt werden können. Für die Aufwertung der Unterführung ist die anteilige Kostenübernahme durch Stadt und DB in Unterhaltungsverträgen geregelt. Die Neugestaltung des auf dem Gleisdreieck befindlichen Bahnhofsvorplatzes liegt im Zuständigkeitsbereich der DB Station & Service. Die Entwicklung und Vermarktung der Gebäude auf dem Gleisdreieck obliegt der DB Immobilien. Zur Diskussion der eigenen Entwicklungsinteressen soll bei der Deutschen Bahn AG eine Arbeitsgruppe eingerichtet werden. Der Umgang mit den bahnbetriebsrelevanten Gebäuden des Instandhaltungsstützpunkts der DB Netz AG wird hierbei maßgeblich sein und wurde deshalb in der Ausbaustufe 3, Varianten 3a - 3c berücksichtigt.

Im Rahmen der Ämterrunden fand ein intensiver Austausch mit Kultur- und Liegenschaftsamt statt. Die Leiterinnen von Stadtteilbibliothek und -musikschule bestätigten den dringenden Handlungsbedarf. Das Liegenschaftsamt plant bereits mit städtischen Mitteln eine Umgestaltung der Zugangssituation (veränderte Schließmechanismen und Aufzugnutzungsmöglichkeiten) sowie den Einbau von Fenstern, um die Nutzung des Treppenhauses angenehmer zu machen und das Sicherheitsgefühl zu verbessern. Die Umsetzung hängt aktuell noch an der fehlenden Zustimmung der Eigentümerschaft. Die Zustimmung der gesamten Eigentümerschaft ist auch für alle die Immobilie betreffenden Maßnahmen der Ausbaustufe 1 notwendig. Die vorgeschlagenen Maßnahmen am Treppenturm ergänzen die vom Liegenschaftsamt vorgesehenen Maßnahmen und könnten darauf aufbauen. Insgesamt handelt es sich beim Bildungs- und Kulturzentrum um eine sehr heterogene und schwierige WEG-Eigentümerschaft. Die Erdgeschosszone befindet sich in kleinteiligem Privateigentum. Der Sanierungsstau wird aktuell als sehr hoch, das Entwicklungsinteresse der Erdgeschossigentümer wird aus Sicht des Liegenschaftsamtes als verhältnismäßig gering eingeschätzt.

Aufgrund der hohen privaten Eigentumsanteile am Kulturgebäude und dem Bestreben nach schnell wahrnehmbaren Verbesserungen, soll Ausbaustufe 1 Grundlage des weiteren Prozesses sein. Somit stehen die Maßnahmen im öffentlichen Freiraum unter Erhalt der Gebäude im Fokus. Gleichzeitig besteht die Chance durch das modular aufgebaute, mehrstufige städtebauliche Entwicklungskonzept eine umfassende Neuordnung auf den Maßnahmen der ersten Ausbaustufe gründen zu lassen. Mit dem bereits sehr ambitionierten Maßnahmenpaket der Ausbaustufe 1 können ein erster wichtiger Entwicklungsimpuls im Bahnhofsumfeld gesetzt sowie die Übergänge in die umliegenden Stadtquartiere gestaltet werden. Abriss und Neubau des Bildungs- und Kulturzentrums an der Burgunderstraße sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse auf absehbare Zeit nicht realisierungsfähig.

Eine grobe Kostenschätzung der Maßnahmen ist entsprechend der einzelnen Teilbereiche erfolgt. Der Umsetzungsfokus des Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret liegt auf dem Bahnhofsvorplatz Ost (Position 01) in Kombination mit den Stadteingängen (Position 04) und dem Entrée West (Position 03). Hierfür wurde ein Kostenrahmen von rd. 3,9 Mio. EURO ermittelt. Hinzu kommt die anteilig durch die LH Stuttgart zu finanzierende Neugestaltung der Bahnhofsunterführung.

Die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes auf dem Gleisdreieck (Position 02) liegt bei der DB Station & Service. Das Bahnhofsumfeld Zuffenhausen wurde als Potenzialfläche des Masterplans für Urbane Bewegungsräume identifiziert. Die Aufwertung der Restflächen im südlichen Untersuchungsgebiet zum urbanen Sport- und Spielfeld (Position 05) könnte zu Teilen aus Umsetzungsmitteln des Projekts finanziert werden.

## **5. Weiteres Vorgehen**

### **a) Freiraumplanerischer Wettbewerb**

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Bahnhofsumfeld Zuffenhausen ist zugleich die Vorbereitung für ein nachfolgendes Wettbewerbsverfahren. Auf dieser Grundlage soll nun für Ausbaustufe 1 ein freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil ausgelobt werden. Der Realisierungsteil umfasst den Bahnhofsvorplatz voraussichtlich mit den Übergängen ins Stadtteilzentrum sowie den westlichen Bahnhofszugang von der Bessemer Straße. Der Ideenteil bearbeitet ergänzend die kurzfristigen Maßnahmen auf der Fläche der Deutschen Bahn sowie die Restflächen und die ZOB-Fläche zwischen B10 und Burgunderstraße (siehe Anlage 2). Der Wettbewerb wird aus dem Investitionsfonds Stadtteilzentren konkret finanziert. Für die Wettbewerbsbetreuung wird ein externer Partner gesucht. Ziel ist, den Auslobungstext bis Ende 2020 zu erstellen und den Wettbewerb 2021 durchzuführen. Federführung und Gesamtkoordination liegen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen.

### **b) Umbau des Bildungs- und Kulturzentrums**

Eine kurzfristig erzielbare Verbesserung der Zugänglichkeit des Kulturzentrums kann durch den Umbau des Treppenturms nach den Planungen des Hochbauamtes erzielt werden. Die Umsetzung kann nach Zustimmung durch die WEG-Eigentümerschaft erfolgen.

Um den in den Obergeschossen untergebrachten städtischen Bildungs- und Kultureinrichtungen eine repräsentative Antrittsfläche im Erdgeschoss und eine aktive Besspielung des Bahnhofsvorplatzes zu ermöglichen, soll das am Treppenturm gelegene Ladenlokal im Erdgeschoss durch die LH Stuttgart angemietet werden. Damit wäre ein erster kurz- bis mittelfristiger Entwicklungsimpuls im Gebäude gesetzt.

Ein sukzessiver Ankauf der zum Bahnhofsvorplatz ausgerichteten und aktuell minder- bzw. fehlgenutzten Ladenlokale im Erdgeschoss des Kulturzentrums durch die LH Stuttgart, würde eine Neuprofilierung des Kulturzentrums - perspektivisch auch in Form eines Neubaus - ermöglichen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

In den DHH 2018/19 und 2020/21 wurden bereits 1,0 Mio. EURO für das Bahnhofsumfeld Zuffenhausen zur Verfügung gestellt.

Über die Finanzierung bzw. die Mittelbereitstellung für eine vollständige Umsetzung der Ausbaustufe 1 und ggf. weiterer Stufen ist im Rahmen der Aufstellung der kommenden Doppelhaushaltspläne zu entscheiden.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB, AKR, T

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Bericht zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Zuffenhausen
2. Abgrenzungsvorschlag freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil

<Anlagen>