

Stuttgart, 20.11.2023

## Planungswettbewerb für die Bebauung der Quartiere Q14 und Q14.1 im NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	28.11.2023
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	06.12.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2023

### Beschlussantrag

1. Der Durchführung eines Planungswettbewerbs für die Quartiere Q14 und Q14.1 im NeckarPark wird zugestimmt und die Preisgerichtsmitglieder aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 16.11.2023 (Anlage 1) wird zugestimmt.

### Begründung

#### Ausgangslage

Das ca. 22 ha große ehemalige Güterbahnhofareal in Bad Cannstatt gehört zu den bedeutendsten Entwicklungsflächen der Stadt Stuttgart, die im Rahmen des Projekts NeckarPark einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die beiden Quartiere Q14 und Q14.1 befinden sich im östlichen Teilgebiet des NeckarParks, für welches der Bebauungsplan Am Zollamt (2022/02) aufgestellt wurde.

Darüber hinaus gibt die Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung des NeckarParks (GRDRs 477/2020) weitere Rahmenbedingungen für die Entwicklung der einzelnen Quartiere im NeckarPark vor.

Im Rahmen einer Konzeptausschreibung wurden die beiden Quartiere Q14 (preisgedämpfte Mietwohnungen) und Q14.1 (Gewerbe) an den privaten Bauträger Südbaden Immobilien GmbH aus Freiburg in Erbpacht vergeben (s. GRDRs 788/2022).

Die Grundsatzvorlage (GRDRs 477/2020) sieht für das Quartier Q14 die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vor und für das Quartier Q14.1 ein klassisches Wettbe-

werbsverfahren. Aufgrund der Entwicklung beider Quartiere durch die Südbaden Immobilien GmbH, wurde ein gemeinsamer nichtoffener Realisierungswettbewerb mit 15 teilnehmenden Büros vereinbart. Das Preisgericht kann eine Aufteilung der Preise getrennt für die Quartiere Q14 und Q14.1 vornehmen.

Für die beiden Baufelder werden, im Sinne einer städtebaulich-freiräumlich, funktional und wirtschaftlich ausgereiften Lösung, nachhaltige Bebauungskonzepte gesucht, die eine qualitätsvolle künftige Bebauung darstellen und die städtebauliche Gesamtkonzeption für den NeckarPark stärken.

### Planungsziel und städtebauliche Vorgaben

Den Quartieren kommen wichtige städtebauliche Funktionen zu: Q14 grenzt direkt an die öffentliche Grünfläche und soll diese mit ihrer EG-Nutzung beleben; Q14.1 bildet zusammen mit Q18 den östlichen Auftakt der Quartiersentwicklung NeckarPark und ist Teil der Lärmschutzbebauung.

Die Aufgabe besteht darin, durch die räumliche und funktionale Einbindung der Quartiere einerseits und eine angemessene Adressbildung andererseits, die jeweilige städtebauliche Situation unter Berücksichtigung und Ausgestaltung der Anforderungen des Bebauungsplans und der Grundsatzvorlage GRDRs 477/2020 auszuformulieren. Sinnvolle Grundrissgestaltungen und wirtschaftliche Lösungen für Wohnen und Gewerbe, verbunden mit einer gut gestalteten Freiraumplanung, sind dabei ebenso zu beachten wie der architektonische Anspruch an die Fassadengestaltung, die Nachhaltigkeit, die Belange des Klimaschutzes und die Klimaanpassung einschließlich des Regenwassermanagements.

Im Folgenden werden wesentliche städtebauliche Ziele und Vorgaben kurz erläutert.

Für das Quartier Q14 ist ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO mit hohem Wohnanteil (ca. 80%) vorgesehen. Die GRZ wurde mit 0,6 und die Gebäudehöhe mit einer maximalen Traufhöhe festgesetzt. Somit ist die Errichtung von vier Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss möglich. Die städtebaulichen Planzahlen gehen von der Realisierung von ca. 21 Wohneinheiten (WE) für den preisgedämpften Mietwohnungsbau aus.

Die Wohnnutzung soll durch gewerbliche, publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss entlang der öffentlichen Grünfläche ergänzt werden.

Es soll ein zeitgemäßer Wohnbaustein mit einem differenzierten Wohnungsangebot entstehen.

Auf das Plangebiet wirken unterschiedliche Lärmquellen ein, welche verschiedene Lärmschutzmaßnahmen erfordern, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. So dürfen beispielsweise entlang der Bahnlinie keine schutzbedürftigen Räume untergebracht werden.

Für das Quartier Q14.1, welches Teil der Lärmschutzbebauung ist, setzt der Bebauungsplan Am Zollamt (2022/02) ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO mit einer GRZ von 0,8 fest. Die Traufhöhen, welche die Errichtung von 4 Vollgeschossen ermöglichen, sind als zwingende Vorgaben festgesetzt, ebenso wie die Errichtung eines Staffelgeschosses, um den Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung zu gewährleisten.

Zulässig sind hier ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Es sollen flexibel nutzbare Gebäudestrukturen realisiert werden, die abhängig von den künftigen Nutzern und Nutzungen angepasst werden können.

Mit dem Bebauungskonzept sollen die ökologischen Zielvorstellungen des NeckarParks (Regenwassermanagement, Mobilitätskonzept und Energiekonzept) umgesetzt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Quartiere Q14 und Q14.1 für den motorisierten Individualverkehr hat über die Hanna-Henning-Straße im Süden zu erfolgen.

Der ruhende Verkehr (PKW) soll in einer gemeinsam genutzten Tiefgarage untergebracht werden. Die notwendige Stellplatzzahl kann entsprechend der VwV Stellplätze und der Stellplatzsatzung der Stadt Stuttgart reduziert werden.

Für die Quartiere soll ein Gebäude- und Freiraumkonzept entwickelt werden, das grundsätzliche Belange einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und klimaangepassten Entwicklung berücksichtigt.

Die Dachflächen sind großflächig, die Fassaden zu 30 % zu begrünen. Geeignete Dachflächen sind zudem großflächig mit Solaranlagen zu belegen.

Im Rahmen des Wettbewerbes werden konzeptionelle Entwurfsvorschläge erwartet, die eine möglichst differenzierte Außenraumgestaltung mit unterschiedlichen Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsflächen ermöglichen.

Es sind qualitätsvolle und attraktive Kommunikationsorte und Treffpunkte für die Bewohner vorzusehen.

### **Klimarelevanz**

Die Maßnahme führt zu einer Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

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

WFB, T, SOS, OB 82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Entwurf Auslobung vom 16.11.2023
2. Lageplan

<Anlagen>