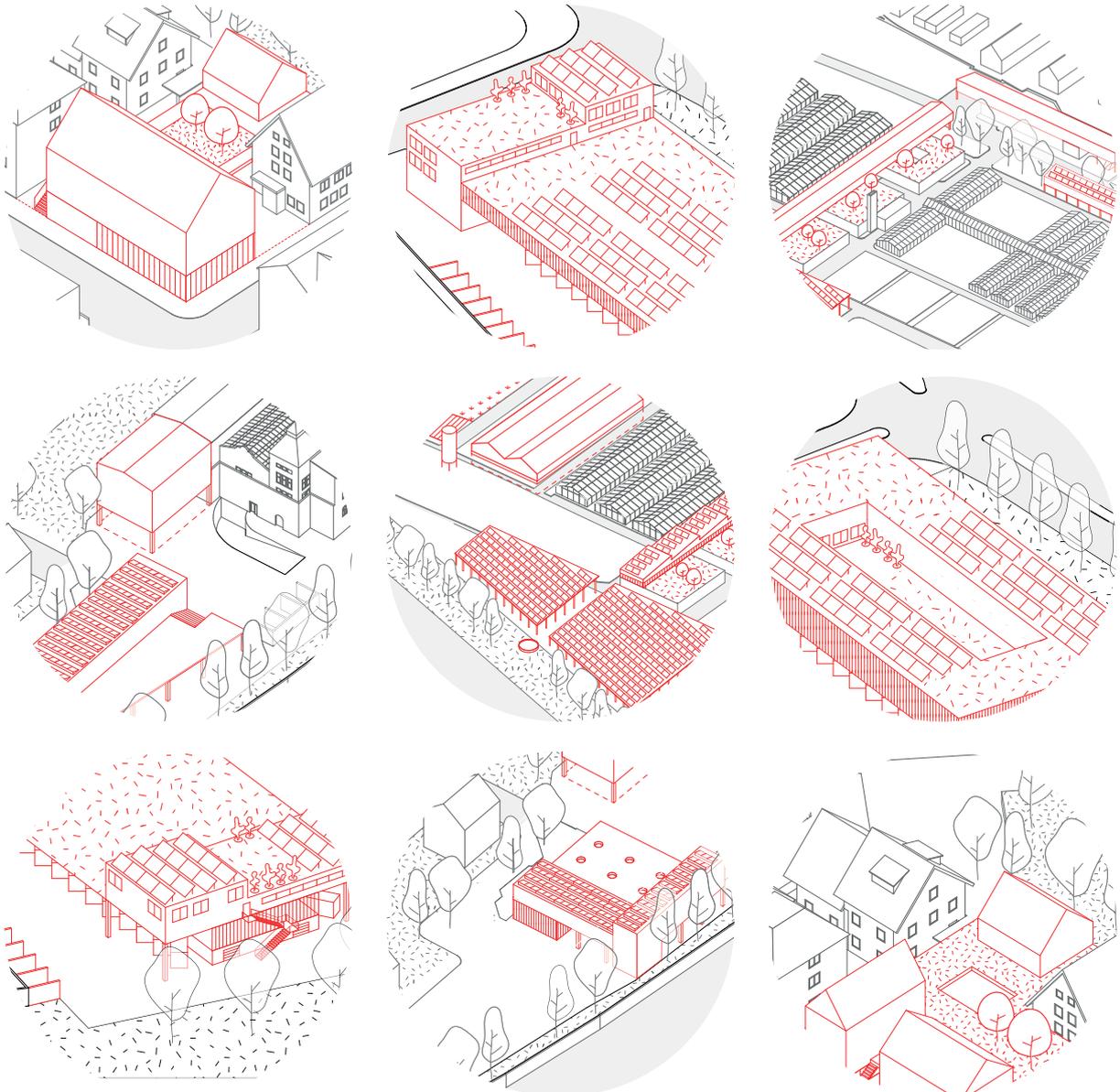


URBAN SANDWICH II

Entwicklungsstudie zur Flächeneffizienzsteigerung und
Weiterentwicklung stadtwirtschaftlicher Betriebsstandorte
der Landeshauptstadt Stuttgart



Impressum

Herausgeberin:

STUTTGART 
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Konzeption und Betreuung:

Abteilung Stadtentwicklung
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Dr.-Ing. Hermann-Lambert Oediger
hermann-lambert.oediger@stuttgart.de

Jan Ferenz
jan.ferenz@stuttgart.de

Nina Elidjani
nina.elidjani@stuttgart.de

in enger Kooperation mit dem
Technischen Referat
Sven Hansen

Tiefbauamt:
Klaus Hofmann
Garten- Friedhofs- und Forstamt:
Stefani Wieseler
Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS):
Roland Witzigmann

Bearbeitung:

berchtoldkrass
Prof. Philipp Krass
M.A. Lisa Dautel
+49 (0)721 9688 798-0
Schützenstraße 8a, 76137 Karlsruhe
mail@berchtoldkrass.de
www.berchtoldkrass.de

AMUNT Nagel Theissen
Dipl.-Ing. Dipl. Des. Jan Theissen
Prof. Dipl.-Ing. Sonja Nagel
M.A. Anna Sazonova
+49 (0)711 8496 341
Haidlenstraße 25, 70597 Stuttgart
stuttgart@amunt.info
www.amunt.info

Hinweis:

Soweit nicht anders angegeben stammen Illustrationen und Fotografien von AMUNT Nagel Theissen und berchtoldkrass.

Stand: Januar 2024

Inhalt

Vorwort	4 - 5
01 Einführung	6 - 7
1.1 Anlass, Vorgehen und Ziele	6 - 7
02 Best-Practice-Beispiele	8 - 15
2.1 Projekte der Stadt Stuttgart	8 - 11
2.2 Projekte außerhalb der Stadt Stuttgart	12 - 15
03 Standorttypen der städtischen Betriebe	16 - 18
04 Exemplarische Szenarien für vier Standorte	19 - 41
3.1 Entscheidungsfaktoren des Auswahlprozesses	19
3.2 Marktgöninger Straße, Zuffenhausen	20 - 25
3.3 Stadtgärtnerei, Möhringen	26 - 31
3.4 In den Entenäckern, Plieningen	32 - 36
3.5 Oberritzstraße, Ost	37 - 41
05 Fazit	42

Vorwort

Eine leistungsfähige stadtwirtschaftliche Ver- und Entsorgung ist für eine funktionierende Stadt von essentieller Bedeutung. Gleichwohl zeigt es sich in jüngerer Vergangenheit, dass gerade auch die stadtwirtschaftlichen Nutzungen einem großen Flächendruck unterliegen – vor allem im innerstädtischen Kontext – in Frage gestellt und müssen zugunsten z.B. des Wohnens weichen. Da die stadtwirtschaftlichen Betriebe eine hohe Veränderungsdynamik aufweisen und ihre Aufgabenfülle in Zukunft eher zu- als abnehmen wird, ist es absehbar, dass ihre Flächenbedarfe steigen werden und damit der Flächendruck weiter zunehmen wird.

Die etwa 40 stadtwirtschaftlichen Betriebsstandorte, die durch die Stadt Stuttgart verwaltet werden, sind im Stadtgebiet dezentral verteilt und werden durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS), das Tiefbauamt mit Stadtentwässerung Stuttgart (SES) sowie das Garten-, Friedhofs- und Forstamt betrieben. Um die Nähe zum Einsatzort zu gewährleisten und um ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern, ist der Erhalt der dezentralen Standorte von großer Bedeutung. Dies erfordert vielerorts, die Ausgestaltung

der Standorte mit Blick auf mögliche Optimierungspotenziale zu überprüfen.

Ziel der vorliegenden Studie Urban Sandwich II ist es, im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgarts (NBS) exemplarisch mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Um den wachsenden Bedürfnissen der städtischen Betriebe gerecht zu werden, wird das bestehende Nachverdichtungs- und Stapelungspotenzial sowie mögliche Raumressourcen für künftige Mehrbedarfe oder ergänzende Nutzungen dargestellt. Darüber hinaus kann eine attraktive städtebauliche Einbindung und eine nachbarschaftlich verträgliche Lösung die Akzeptanz und somit den Erhalt sowie die Weiterentwicklung von Ver- und Entsorgungsstandorten fördern.

Die Studie stellt das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und dem Technischen Referat mit der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS), dem Tiefbauamt und dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt dar.



Peter Pätzold

Bürgermeister des Referats Städtebau,
Wohnen und Umwelt



Dirk Thürnau

Bürgermeister des Technischen Referats

01 Einführung



Betriebsshof, Deckerstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt,
Architektur: ASP, Fotos: Zooney Braun

1.1 Anlass, Vorgehen und Ziele

Mit der Vorgängerstudie „Urban Sandwich“ (2020) wurde das Ziel verfolgt, im Rahmen des Nachhaltigen Bauflächenmanagements Stuttgart (NBS) **neue Ansätze der Nachverdichtung durch die Stapelung gewerblicher Nutzungen aufzuzeigen**. Aus der Studie ging hervor, dass es erforderlich ist auch andere Nutzergruppen in den Fokus zu nehmen und auf ihr Nachverdichtungspotenzial hin zu überprüfen.

Die **Flächen der Ver- und Entsorgungsnutzungen** zeigen eine hohe Veränderungsdynamik auf und sind gleichzeitig wichtiger Teil einer funktionierenden Stadt. Durch den erheblichen Zuwachs an Einwohner*innen in den letzten 15 Jahren und durch notwendige Maßnahmen der Klimaanpassung entsteht für die stadt-wirtschaftlichen Betriebe zusätzlicher Flächenbedarf, der durch die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen und die Fokussierung auf die Innenentwicklung nur durch eine noch effizientere Nutzung der vorhandenen Standorte realisiert werden kann. Die innerstädtisch gelegenen Standorte müssen sich immer öfter dem Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt beugen.

Um jedoch die Nähe zum Einsatzort und damit den optimalen Ablauf der Arbeitsprozesse zu gewährleisten und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verhindern, ist der **Erhalt der dezentralen und oft innerstädtisch**

gelegenen Standorte von hoher Bedeutung und erfordert eine neue Gestaltung dieser Standorte.

Die **stadtwirtschaftlichen Betriebsstandorte benötigen einen verlässlichen Rahmen**, um den Bedarfen der wachsenden Stadt und der Klimaanpassung gerecht zu werden. Durch Flächenoptimierung und Stapelung sollen diese Standorte weiterentwickelt werden, um den Versorgungsauftrag weiterhin zu erfüllen. Hierzu trägt die Entwicklungsstudie „Urban Sandwich II“ maßgeblich bei, indem vielfältige Lösungsansätze und Entwicklungsmöglichkeiten exemplarisch aufgezeigt werden. Die Studie verfolgt somit das Ziel, eine neue Grundlage für die Entwicklung zukunftsfähiger Betriebsstandorte zu schaffen.

Die Studie „Urban Sandwich II“ konzentriert sich auf die dezentralen stadt-wirtschaftlichen Betriebsstandorte, die durch die Stadt Stuttgart verwaltet werden und im gesamten Stadtraum auf etwa 40 Standorte verteilt sind. Ihre Nutzung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS), das Tiefbauamt (Amt 66), das Garten-, Friedhofs- und Forstamt (Amt 67) und die Stadtentwässerung Stuttgart (SES). Neben einer Typisierung dieser Standorte zeigt die Studie prototypische Entwicklungsperspektiven sowie mögliche Nachverdichtungs- und Stapelpotenziale für vier konkrete Standorte auf.

Um die **Anforderungen und Bedürfnisse der Betriebe** in die Planung aufzunehmen, fand je Standort eine Besichtigung mit den jeweils zuständigen Betriebsstellen und Arbeitnehmer*innen vor Ort statt. Gemeinsam wurden Herausforderungen, Entwicklungsabsichten, Rahmenbedingungen und Optimierungspotenziale erörtert und Stapelungspotenziale diskutiert. In darauffolgenden Abstimmungsrunden mit dem Tiefbauamt, dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt, dem Amt für Stadtplanung und Wohnen und der AWS wurden die daraus entwickelten Entwürfe dann nochmals mit den Bedürfnissen abgeglichen und angepasst.

Mit der Intention, die Suche nach **innovativen Lösungsmöglichkeiten** nicht von vornherein zu stark einzuschränken, war das Konzeptionsteam **nicht an bestehende bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen gebunden**. Im Ergebnis bedeutet dies, dass für die angemessene Weiterentwicklung der Standorte in der Regel eine Neuaufstellung bzw. Anpassung der heute geltenden Bebauungspläne notwendig wird.

Ziel der Planung ist es also **mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen** in denen prioritär die Bedürfnisse der städtischen Betriebe berücksichtigt und in den Flächengewinnen abgebildet sind. So werden in allen Entwürfen zuallererst **bestehende Mehrbedarfe abgedeckt**. Mögliche externe Nutzungen

werden nur als Ergänzung und unter der Gewährleistung der alltäglichen Betriebsabläufe vorgeschlagen. Die Emissionen der Betriebe stellen für die vorgeschlagenen Nutzungen kein Problem dar. Die gut integrierten Standorte werden somit gesichert und durch Flächenoptimierung, Stapelung und Klimaanpassung zukunftsfähiger und effizienter gestaltet.

Durch die Typisierung der Standorte und der dazugehörigen exemplarischen Szenarien, hat die Studie den Anspruch, **strategisch übertragbare Aussagen über mögliche Nachverdichtungspotenziale** jeder der 40 Betriebe zu treffen.

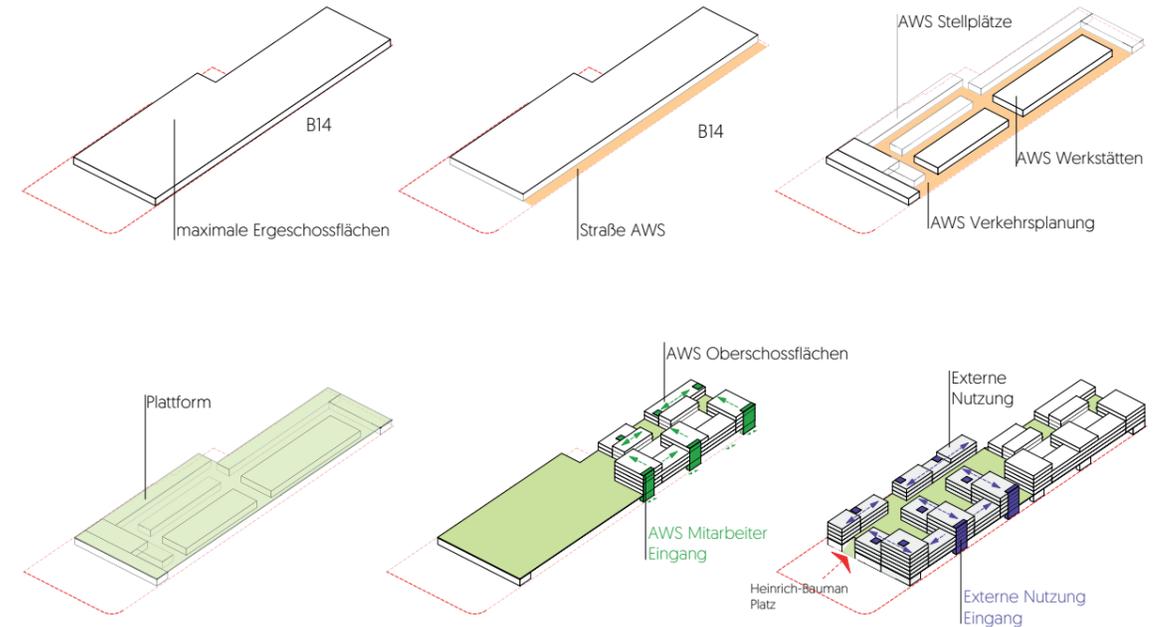
02 Best-Practice-Beispiele

2.1.1 Projekte der Stadt Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart erkennt bereits die Bedeutung einer effizienteren Nutzung ihrer stadtwirtschaftlichen Flächen und setzt sich aktiv dafür ein, die vorhandenen Betriebsstandorte intensiv zu entwickeln. Das Technische Referat prüft kontinuierlich die Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte und erarbeitet innovative Lösungen, um mehr Nutzflächen

und ergänzende Nutzungen zu realisieren und damit die Flächeneffizienz zu steigern.

Im Rahmen dieses Kapitels werden ausgewählte Projekte als Beispiele dafür dargestellt, wie stadtwirtschaftliche Betriebsstandorte in Stuttgart, effizienter genutzt werden sollen oder bereits genutzt sind.



Konzept Heinrich-Baumann-Straße, Stand 2022
asp Architekten

2.1.2 Heinrich-Baumann-Straße in Stuttgart-Ost

Mit einer ähnlichen Zielsetzung wie die vorliegende Studie wurde die zentrale AWS-Betriebsstelle Heinrich-Baumann-Straße in Stuttgart-Ost in einer Machbarkeitsstudie (MBS) 2022 betrachtet.

Adresse: Heinrich-Baumann-Straße 4,
70190 Stuttgart
Architekturbüro: asp Architekten
Fertigstellung: k.A.

Ziel des Entwurfs ist es, ein Nebeneinander von essenzieller Infrastruktur, Wohnen und Arbeiten in einem durchmischten, urbanen Quartier herzustellen.



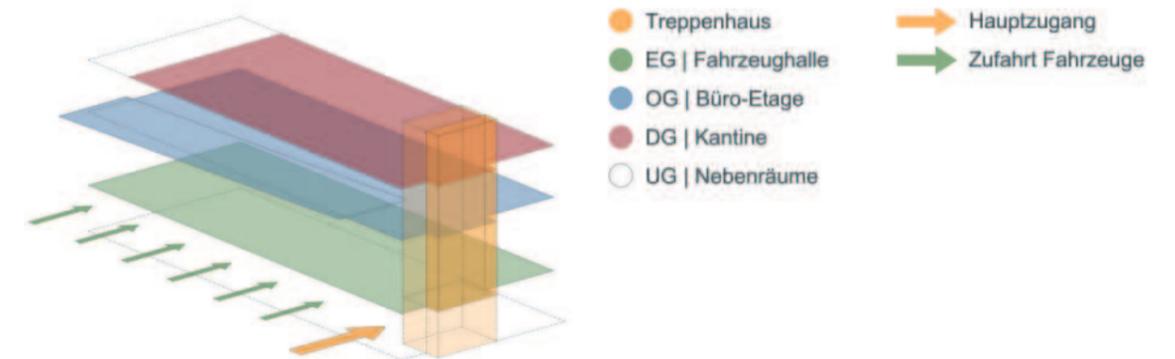
MBS Heinrich-Baumann-Straße, Stand 2022
asp Architekten

Um eine maximale Ausnutzung der Erdgeschossflächen für die AWS zu garantieren, den Schallpegel der AWS-Nutzung abzusichern und zugleich eine Aufenthaltsqualität auf dem Areal zu schaffen, wurde im Entwurf die Idee einer Plattform entwickelt. Das bedeutet, dass die Flächen im Erdgeschoss durch eine Überdeckung von den oberen Geschossen getrennt werden, während Erschließungskerne entlang der Außenkanten den Zugang der auf Ebene 1 entstehenden Plattform ermöglichen. Die Plattform stellt nicht nur einen Lärmschutz dar, sie ermöglicht zudem ein Angebot an qualitativen Freiräumen.

2.1.3 Leobener Straße in Stuttgart-Feuerbach

Das bestehende Betriebsgebäude, das in den Jahren 1974/1975 errichtet wurde, entspricht nicht mehr den geltenden Standards und Richtlinien. Eine wirtschaftliche Sanierung ist aufgrund erheblicher Baumängel nicht möglich. In einem Neubau soll das Raumprogramm möglichst flächeneffizient gestapelt werden: Im Erdgeschoss ist die Fahrzeughalle untergebracht, im 1. OG befinden sich die Büros und im Dachgeschoss ist die Kantine platziert. Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Zeeb aus dem Jahr 2017/2018 bestätigt, dass das vorgesehene Raumprogramm auf dem Betriebsgrundstück umsetzbar ist. Eine Inbetriebnahme des Neubaus ist Ende 2027 vorgesehen.

Adresse: Leobener Straße 84
70469 Stuttgart
Architekturbüro: Zeeb Architekten
Fertigstellung: vsrl. 2027



MBS Leobener Straße, Stuttgart-Feuerbach,
Zeeb Architekten

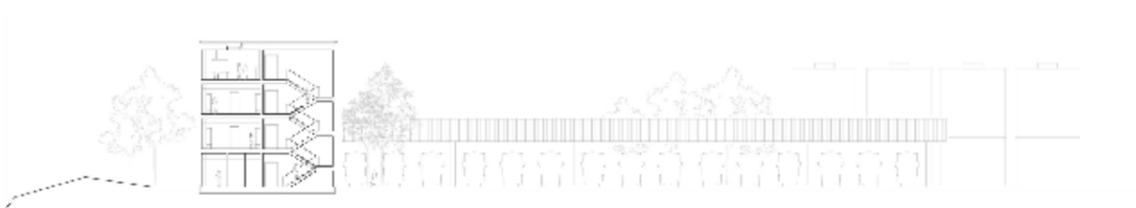


MBS Heinrich-Baumann-Straße, Stand 2022
asp Architekten

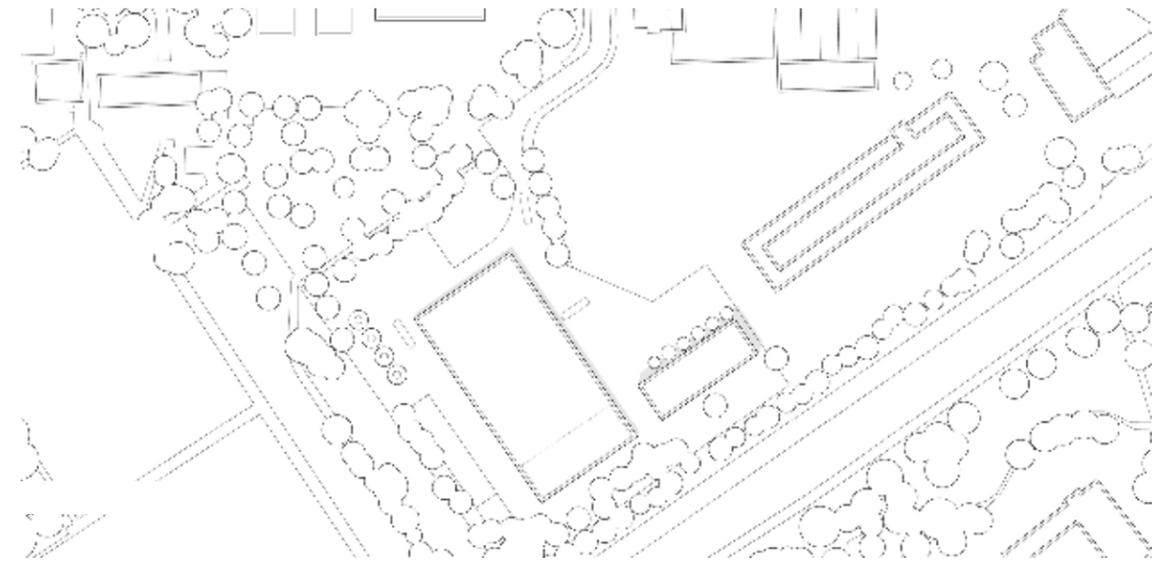
2.1.4 Burgholzstraße in Stuttgart-Münster

Am Standort Burgholzstraße wird ein neues Betriebsgebäude und eine LKW-Halle auf dem neusten technischen Stand mit hohem architektonischen und funktionalen Anspruch errichtet. Das neue Betriebsgebäude beinhaltet eine Kantine, Umkleiden, Sanitäranlagen und Büros für die Betriebsstelle. Besonderes Augenmerk wird auf die Nachhaltigkeit des Projekts gelegt. Der geplante Verwaltungsneubau ist bezogen auf die Energieversorgung klimaneutral und primärenergetisch als Plusenergiestandard geplant. Eine Photovoltaikanlage auf dem Carport aus Holzbauweise und Dachbegrünung leisten einen überdurchschnittlichen Beitrag zur Klimaneutralität und decken den Energiebedarf des Betriebshofes mehr als ausreichend ab. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sind für das Frühjahr 2025 geplant.

Adresse: Burgholzstraße 41
70376 Stuttgart
Architekturbüro: Birk Heilmeyer und Frenzel
Architekten
Fertigstellung: vrsl. 2025



Oben: Schitt AA und BB,
Unten: Visualisierung Betriebshof Burgholzstraße,
Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten / Nicolai Becker Images



Lageplan, Burgholzstraße in Stuttgart-Münster,
Birk Heilmeyer und Frenzel Architekten

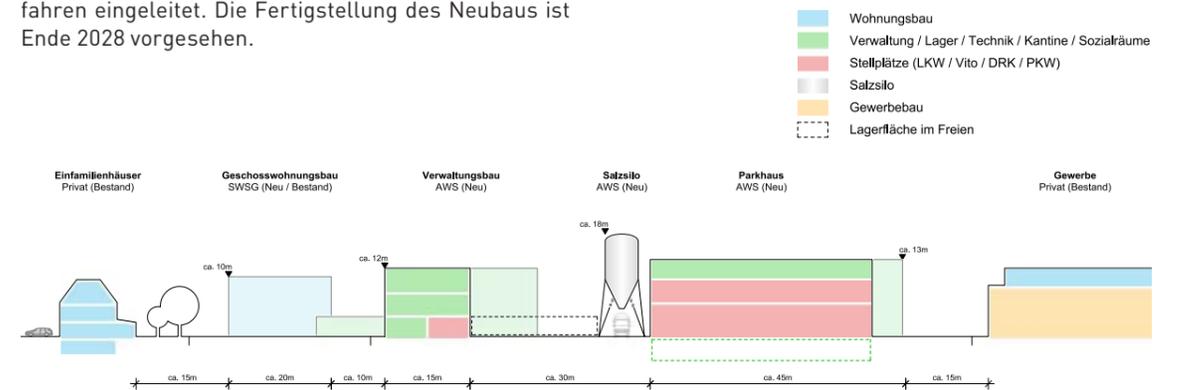
2.1.5 Bruno-Jacoby-Weg in Stuttgart-Degerloch

Aufgrund der Verlagerung der Betriebsstätten der Allianz ins Sportplatzareal an der Heßbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen müssen verschiedene Nutzungen umgesiedelt werden. Dazu gehört auch der Betriebshof der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS). Dafür soll das Grundstück Bruno-Jacoby-Weg 5, auf dem bisher die Feuer- und Rettungswache 5 untergebracht ist, für die Nutzung als Betriebshof an die AWS übergeben und neu bebaut werden.

Adresse: Bruno-Jacoby-Weg
570597 Stuttgart
Fertigstellung: vrsl. 2028

Die Gestaltung des neuen Standorts muss sowohl die Bedürfnisse der AWS als auch die des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) berücksichtigen. In der MBS 2019 ist eine Stapelung der Nutzungen vorgesehen: Während in den ersten beiden Geschossen die Stellplätze untergebracht werden, wird im 3. Geschoss Raum für die Verwaltung, Kantine und Sozialräume geschaffen.

Um den geplanten Neubau des AWS-Betriebshofs realisieren zu können, wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Fertigstellung des Neubaus ist Ende 2028 vorgesehen.



MBS Bruno-Jacoby-Weg,
Stuttgart-Degerloch

2.2 Projekte außerhalb der Stadt Stuttgart

In diesem Kapitel werden ausgewählte Projekte in Deutschland und im internationalen Kontext dargestellt, die beispielhaft zeigen, wie stadtwirtschaftliche Nutzungen mit anderen Funktionen kombiniert werden können, um räumliche Synergien zu schaffen.

2.2.1 Betriebshof mit Kindertagesstätte, Reichenau

Im Zuge der Entwicklung des östlichen Bereichs entlang der Lindenallee auf dem bestehenden Campus des Zentrums für Psychiatrie in Reichenau wurde die Errichtung eines neuen Betriebshofs geplant. Dieser Bau umfasst Werkstätten, eine Fahrzeughalle mit Waschplatz und überdachte Stellplätze für Container, die sich in einer L-Form um den zentralen Werkhof gruppieren.

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Reichenau wurde beschlossen, die Büros der Abteilung Bau und Technik über der Fahrzeughalle in eine Kindertagesstätte umzugestalten. Die Kindertagesstätte bietet Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder im Alter von 2 Monaten bis 3 Jahren und verfügt über einen großzügigen Außenspielbereich, der sich nach Norden zur freien Landschaft hin öffnet.

Adresse: Lindenallee
78479 Reichenau
Deutschland
Architekturbüro: Baulinie Architekten
Fertigstellung: 2018

Betriebshof mit Kindertagesstätte,
Zentrum für Psychiatrie, Reichenau
Fotografie: Baulinie Architekten



2.2.2 Feuerwehr und Kindertagesstätte, Waldshut-Tiengen

Das Baugrundstück des neuen Gebäudes Feuerwehrhaus und Kindertagesstätte in Waldshut liegt prägnant am südlichen Abschluss einer Aufreihung von flachen Großgebäuden, Supermärkten und Parkhäusern, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und in Sichtachse des südlichen Städteneingangs von Waldshut. Das neue Gebäude wird als kompaktes Gehäuse mit zwei gleichwertigen und überdachten Eingängen für die Feuerwehr im Westen und die Kindertagesstätte im Osten entwickelt.

Durch ein Mäanderwechselfspiel von geschlossenen muralen und strukturellen Fassaden werden die Eingänge mit auskragenden Obergeschossen und je nach Funktion mit einem Fassadenwechsel ausgebildet.

Adresse: Robert-Gerwig-Straße
79761 Waldshut-Tiengen
Deutschland
Architekturbüro: Bächelemeid Architekten
Stadtplaner bda
Fertigstellung: 2023

Feuerwehr und Kindertagesstätte, Waldshut-Tiengen,
Fotografie: Roland Halbe Fotografie, Stuttgart



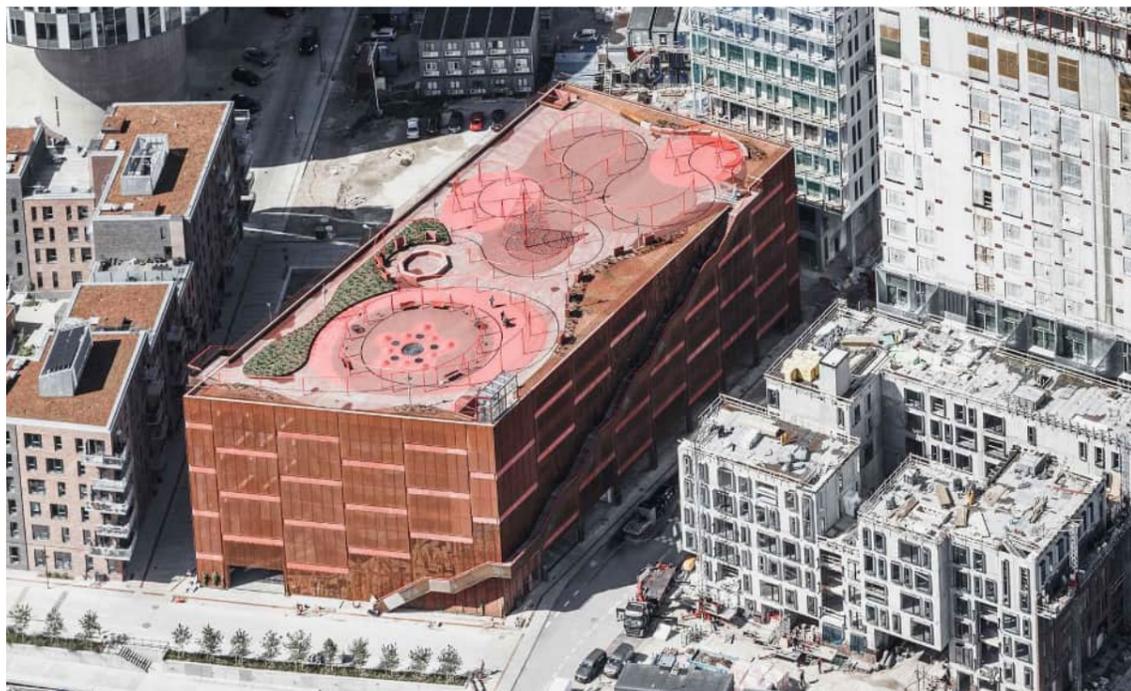
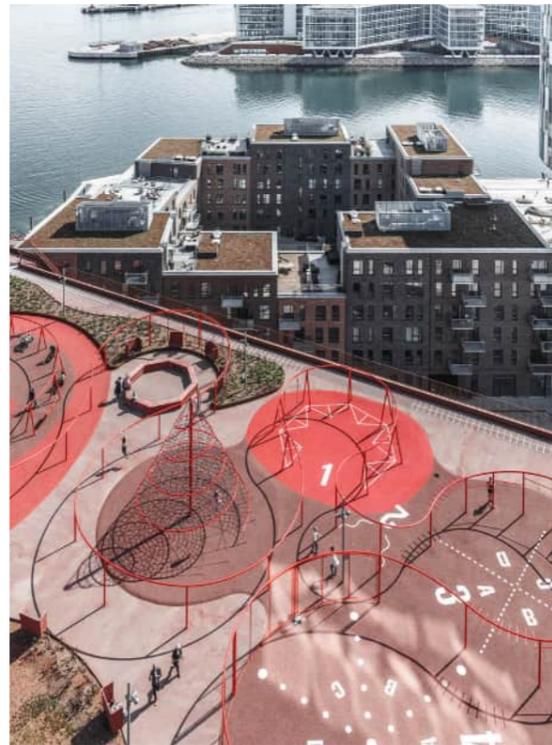
2.2.3 Parkhaus Lüders Kopenhagen

Im städtischen Entwicklungsgebiet Nordhavn in Kopenhagen realisieren JaJa Architects das Parkhaus Lüders. Das Besondere an dem achtgeschossigen Parkhausbau am ehemaligen Hafen der Stadt ist die Kombination gänzlich unterschiedlicher Nutzungen. Auf dem Dach des 24 Meter hohen Gebäudes befindet sich eine öffentlich zugängliche Freifläche, die zum „Spielen und Verweilen einlädt.“ Unter dem Motto „Park 'n' Play“ bietet der Spielplatz neben Gerüsten, Schaukelanlagen und einem Kletterturm für Kinder auch Rückzugsorte für Erwachsene, etwa Sportelemente für Gruppenübungen oder Bereiche zum Entspannen.

Über die bewusst gestaltete Dachlandschaft hinaus wird das Parkhaus über eine Außentreppe aus Cortenstahl ergänzt, die zusätzlichen Aufenthaltsraum für die Öffentlichkeit bietet und unterschiedliche Ausblicke über Kopenhagen ermöglicht.

Die rostrote Gestaltung der Fassade gilt im Zusammenspiel mit dem, die Innenräume prägenden Cortenstahl als Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit des Quartiers.

Adresse: Helsinkigade 28,
2150 København,
Dänemark
Architekturbüro: JaJa Architects
Fertigstellung: 2016



„PARK'N'PLAY“ Parkhaus Lüders Kopenhagen,
Fotografie: Rasmus Hjortshøj

2.2.4 Blockheizkraftwerk, Kita und Café in London

Die Architekten Morris+Company kombinieren im Londoner Stadtteil Elephant and Castle ein Blockheizkraftwerk mit einer Kita, einem Café und Gemeinschaftsräumen und bringen so das Thema der Nutzungsmischung auf ein völlig neues Niveau.

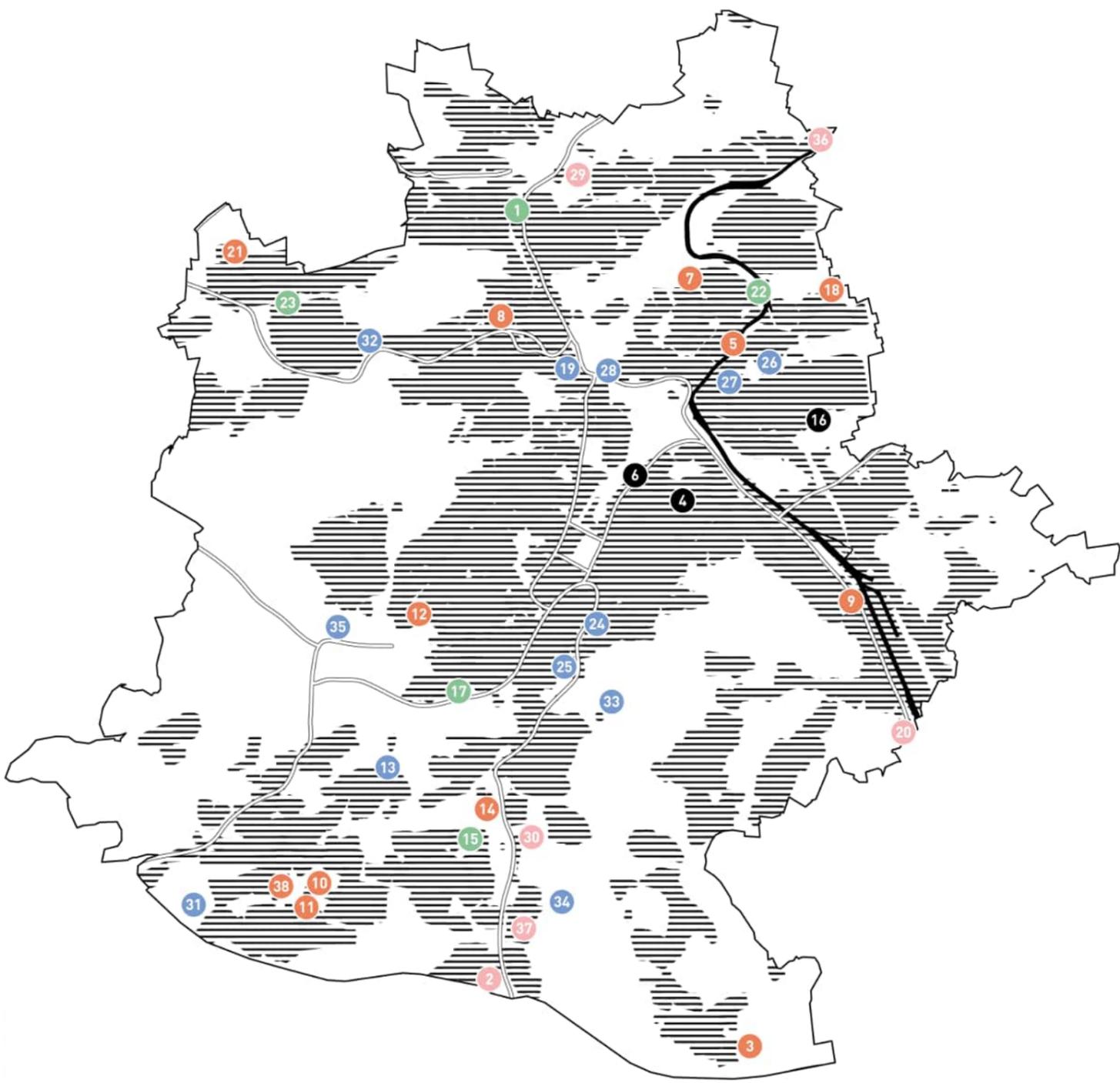
Die Energieanlagen sind dabei zu den angrenzenden Straßen hin ausgerichtet, während das Café und die Kita mit Spielplatz auf der rückwärtigen Gebäudeseite platziert sind. Der für das Blockheizkraftwerk notwendige Schornstein dient als städtebauliche Dominante und wird als Eckturm zur Straßenkreuzung hin ausgerichtet.

Adresse: 3 Bodley Way,
London SE17 1FN,
England
Architekturbüro: Morris + Company
Fertigstellung: 2019

Blockheizkraftwerk, Kita und Café, London,
Fotografie: Jack Hobhouse



03 Standorttypen der städtischen Betriebe



- Typ 1: Innerstädtischer Kontext
- Typ 2: Siedlungskontext
- Typ 3: Gewerblicher Kontext
- Typ 4: Außenbereich/Freiraumkontext
- Typ 5: Sonderfälle

Übersicht der städtischen Standorte und Typen

Typ	Nr.	Standort	Stadtbezirk	Nutzer*innen
Typ 1	6	Heinrich-Baumann-Str. Obernitzstr. Deckerstr.	Ost	AWS
	4		Ost	66
	16		Bad Cannstatt	66 + 67
Typ 2	15	Sigmaringer Str. Betriebsstelle Mainstr. Burgstallstr. Im Brühl Markgröninger Str.	Möhringen	66
	22		Münster	66
	17		Süd	66 + 67
	23		Weilimdorf	66
Typ 3	1	Voltastr. 30 Ziegelbrennerstr. Leobener Str. Heßbrühlstr. Liebknechtstraße Wertstoffhof Sigmaringer Str. Lagerplatz Burgholzstr. In den Entenäckern Gingener Str. Robert-Koch-Str. 89 Hemminger Straße Im Vogelsang 4	Zuffenhausen	66 + 67
	5		Bad Cannstatt	AWS + 66
	18		Bad Cannstatt	67
	8		Feuerbach	AWS + 66
	10		Vaihingen	AWS
	11		Vaihingen	AWS
	14		Möhringen	66
	7		Münster	AWS
	3		Plieningen	AWS + 66
	9		Vaihingen	AWS + 66
	38		Vaihingen	66
	21		Weilimdorf	AWS
	12		West	AWS + 66
Typ 4	26	Schmidener Str. Wildbader Str. 9 Guts-Muths-Weg Plieningen Str. Maybachstr. Stresemannstr. Böblinger Str. Bopserwaldstr. Römerstr. Waldburgstr. Lindental Rotenwaldstr.	Bad Cannstatt	67
	27		Bad Cannstatt	67
	33		Degerloch	67
	34		Möhringen	67
	28		Nord	67
	19		Nord	67
	13		Süd	AWS
	24		Süd	67
	25		Süd	67
	31		Vaihingen	67
	32		Weilimdorf	67
	35		West	67
	Typ 5		20	Einödstr. Epplestr. Klärwerk Möhringen Stadtgärtnerei Hauptklärwerk Mühlhausen Ludwigsburger Str.
30		Möhringen	67	
37		Möhringen	SES	
2		Möhringen	67	
36		Mühlhausen	SES	
29		Zuffenhausen	67	

Kategorisierung der Standorte

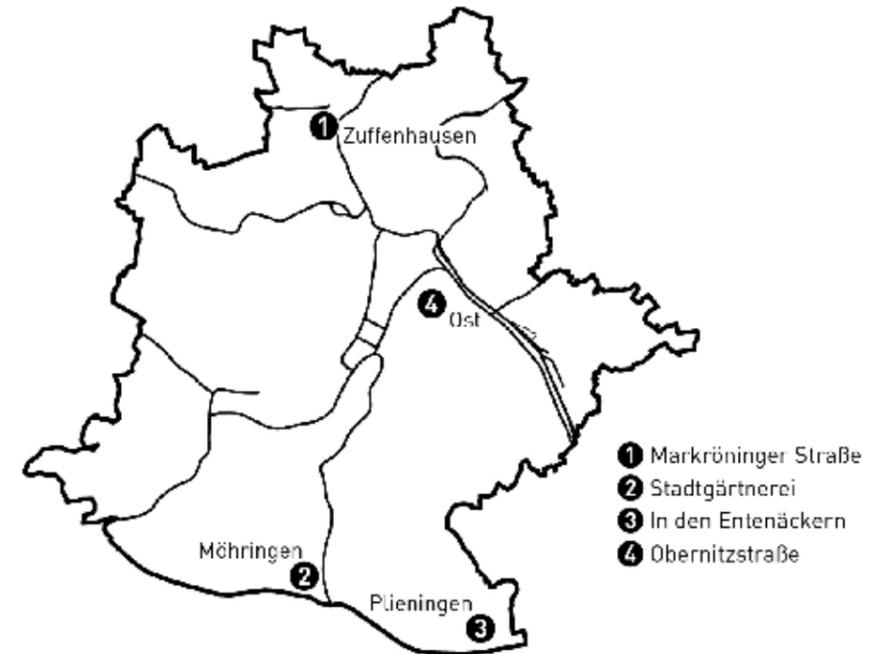
Aus der Analyse aller Stuttgarter Standorte lassen sich **verschiedene Typen** ableiten. Diese werden hier im Nachgang kurz in ihrem Charakter und den anwendbaren Transformationsstrategien beschrieben.

senräume mit Aufenthaltsqualität und damit gleichzeitig Flächen für regenerative Energie und dem Sammeln von Niederschlagswasser zu schaffen.

Übergeordnet lassen sich jedoch **für alle Typen gültige Strategien und Ziele** formulieren. Die erste Priorität bei allen Standorten ist das Schaffen von Flächen für das Programm der städtischen Eigenbetriebe. Neben der Realisierung von Lager-, Archiv- und Büroflächen haben zeitgemäße Sozialräume einen großen Stellenwert. Die Strategie des Stapelns von Nutzungen, um eine effizientere Ausnutzung der Grundstücke und eine Optimierung der Arbeitsabläufe zu erreichen, kommt an allen Standorten (ggf. mit bestimmten Einschränkungen für die Typen 4 und 5) zum Tragen. Ein weiteres Ziel ist es, den Überdachungsanteil zu erhöhen um witterungsgeschützte Lagerflächen, Arbeits- und Pau-

Typ 1: Innerstädtischer Kontext
Die unter Typ 1 aufgeführten Standorte sind geprägt von der Einbindung in einen dichten und städtischen Kontext. Durch die meist erdgeschossgebundenen Lager Nutzungen und Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge weisen diese Standorte eine, im Vergleich zu ihrer Umgebung, deutlich geringere Dichte und Gebäudehöhe auf. Die verbindende Strategie für diese Standorte ist eine vertikale Schichtung zusätzlicher Nutzungen ab dem ersten Obergeschoss. Diese orientiert sich in ihrer Körnung und Volumen ihrer direkten Umgebung. Zusätzlich entstehende Flächen können je nach Bedarf und Kontext von den städtischen Eigenbetrieben, öffentlichen Einrichtungen oder privaten Quartiers-

04 Exemplarische Szenarien für vier Standorte



Übersicht der ausgewählten Standorte

4.1 Entscheidungsfaktoren des Auswahlprozesses

Für die Untersuchung wurden im Vorfeld in enger Zusammenarbeit mit Referat T, AWS, Amt 66 und Amt 67 **alle in Frage kommenden städtischen Betriebsstandorte** auf ihre Lage und Verkehrsanbindung im Stuttgarter Stadtgebiet, ihre bauliche Struktur, die vorhandenen Nutzungen und möglichen Rahmenbedingungen hin untersucht. Ergebnis der Analyse waren die unter Punkt 3.1 beschriebenen Typen und vier repräsentative Standorte, die zur Weiterbearbeitung ausgewählt wurden.

Alle vier vertiefend bearbeiteten Standorte (siehe Abbildung oben) weisen ein für ihren jeweiligen Standorttyp **prototypisches Entwicklungspotenzial** auf. Zudem liegt für die Standorte bislang noch keine ausgearbeiteten Konzepte zu den **langfristige Entwicklungsperspektiven** seitens des Technischen Referats vor.

Die ausgewählten Standorte weisen zudem eine **gute Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr** und das Straßennetz auf. Im Falle einer Nachverdichtung bieten sich dadurch optimale Bedingungen für die Betriebe, ihre Mitarbeiter*innen und die Bewältigung der Anforderungen, die mit einer höheren Verkehrsfrequenz einhergehen.

Die getroffene Auswahl der Standorte deckt, soweit möglich, die **Bandbreite der unterschiedlichen Bauungsstrukturen und Baubestände und die Vielfalt typischer städtischer Nutzungen** ab, die in den Betriebshöfen zu finden sind.

Insgesamt wurde mit der Auswahl das Ziel verfolgt, dass in der Weiterbearbeitung der ausgewählten Standorte eine große Bandbreite verschiedener Potenziale und Probleme der vertikalen Nachverdichtung aufscheinen können, die **exemplarisch** sind. Damit sollte gewährleistet werden, dass in der Untersuchung relevante Lösungsansätze und **übertragbare Ergebnisse** entwickelt werden.

akteur*innen genutzt werden. Die Funktionalität der Betriebsabläufe wird hierbei nicht eingeschränkt und durch die Überdachung der Flächen zudem witterungsgeschützt gestaltet und die Lärmbelastung der Umgebung verringert.

Typ 2: Siedlungskontext

Die unter Typ 2 zusammengefassten Betriebsstandorte befinden sich im Siedlungskontext, sind aber meist am Rand der Siedlungen verortet. Diese Betriebe sind für die Versorgung der Stadt dringend in ihrer Lage zu erhalten und steigende Bedarfe in gestapelten Volumen oder Anbauten an den Bestand umzusetzen. An diesen Standorten ist nach dem Schaffen von benötigten Flächen für die städtischen Betriebe eine verträgliche Mischung mit Quartiersnutzungen vorstellbar.

Typ 3: Gewerblicher Kontext

Alle in diesem Typen aufgeführten Betriebe befinden sich in einem stark gewerblich geprägten Kontext und sind gut an die Straßenverkehrsinfrastruktur angebunden. Der hohe Versiegelungsgrad und die gleichzeitig fehlende Verschattung bewirkt eine starke Aufheizung der Standorte. Die Überdachung der Fläche und Verlegung von nicht erdgeschossgebundenen Nutzungen wie beispielsweise Sozialräume in das vertikal gestapelte Volumen in den oberen Geschossen schafft Raum für die effizientere Gestaltung der Betriebsabläufe im EG und gleichzeitig hochwertige Pausen- und Büroräume, sowie weitere Flächen für Lager und Archivräume. Grün-blaue-Dächer sind in die Planungen zu integrieren.

Typ 4: Außenbereich/Freiraumkontext

Zu Typ 4 zählen z.B. forstliche Standorte und Betriebshöfe oder Lagerflächen, die bis auf kleine Betriebsgebäude größtenteils unbebaut sind. Aufgrund der Nutzung befinden sich die Standorte immer im direkten Landschafts- und Waldkontext. Eine Stapelung kommt bei Flächen dieses Typs auch meist schon aus städtebaulich-landschaftsplanerischen Gründen nicht in Frage. Auch der oft erforderliche Waldabstand lässt in vielen Fällen nur eine begrenzte Stapelung zu. Eine (ggfs. licht- und wasserdurchlässige) Überdachung mit Photovoltaik-Elementen ist im Einzelfall zu prüfen.

Typ 5: Sonderfälle

Typ 5 fasst sehr verschiedenartige Betriebe wie die Stadtgärtnerei, Klärwerke, Deponien und Kompost- und Häckselplätze in eine Kategorie der Sonderfälle zusammen. Die sehr spezifischen Nutzungen und Arbeitsprozesse in den Betrieben, sowie die Einbindung in unterschiedliche Kontexte bedingen eine individuelle Beschäftigung mit jedem Standort, um passende Strategien der Flächeneffizienzsteigerung zu entwickeln. Die Integration von externen Nutzungen ist bei der Schaffung von neuen Flächen in der Regel auszuschließen.

4.2 Markgröninger Straße, Zuffenhausen

Typ 2: Siedlungskontext

Das Betriebshofareal der **Ämter 66 und 67** in Zuffenhausen grenzt im Westen unmittelbar an die B27 und im Osten an ein Wohngebiet an und wirkt damit als eine Art Puffer zwischen Bundesstraße und Wohnen. Das Gelände mit dem **denkmalgeschützten**, ehemaligen Fabrikgebäude ist gut angebunden und in fünf bis sieben Minuten sind fußläufig der S-Bahnhof Zuffenhausen und in 10 Minuten das Zuffenhausener Zentrum zu erreichen.

Aktuell sind im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes die Büros, Sozialräume, Umkleiden und Sanitärräume der Ämter 66 und 67 untergebracht.

In allen drei Szenarien, die erarbeitet wurden, werden die beiden Ämter in **separaten Neu- und Erweiterungsbauten** untergebracht, die auf die Anforderungen der Ämter zugeschnitten sind und auf dem Gelände des Standorts erstellt werden sollen.

Das Erdgeschoss und vor allem die **imposante zentrale Halle** des Bestandsgebäudes werden von nachträglichen Einbauten befreit. Die wertvolle Raumressource, die dabei zurückgewonnen wird, kann einer neuen öffentlichen Funktion übergeben werden und eine adäquate Nutzung, vor allem der zentralen Halle, ermöglichen.

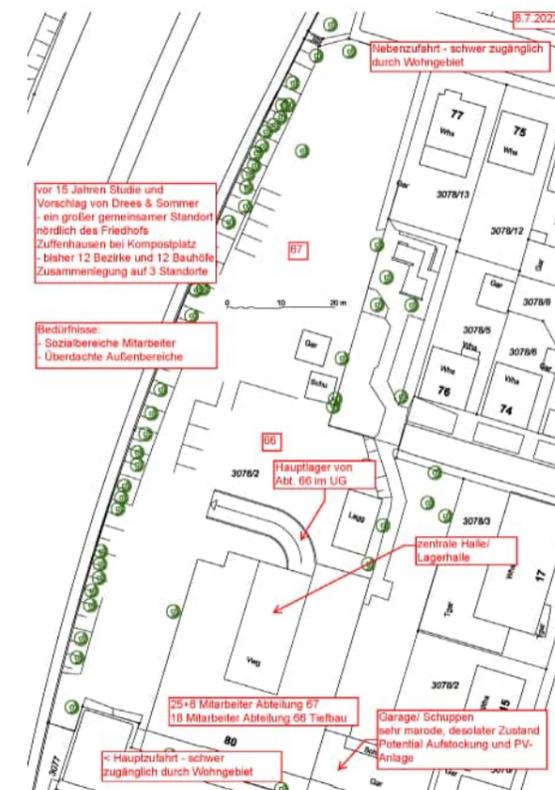
Für die Realisierung der Baumaßnahmen in Szenario 1 und 2 bedarf es eine **Anpassung des heutigen Bebauungsplanes**. Szenario 3 illustriert hingegen eine Entwicklungsperspektive, die im Rahmen des **bestehenden Bebauungsplans** umsetzbar ist. Aufgrund der erforderlichen Änderung des Planungsrechts ist im Falle einer Umsetzung mit einer längerfristigen Entwicklung zu rechnen.



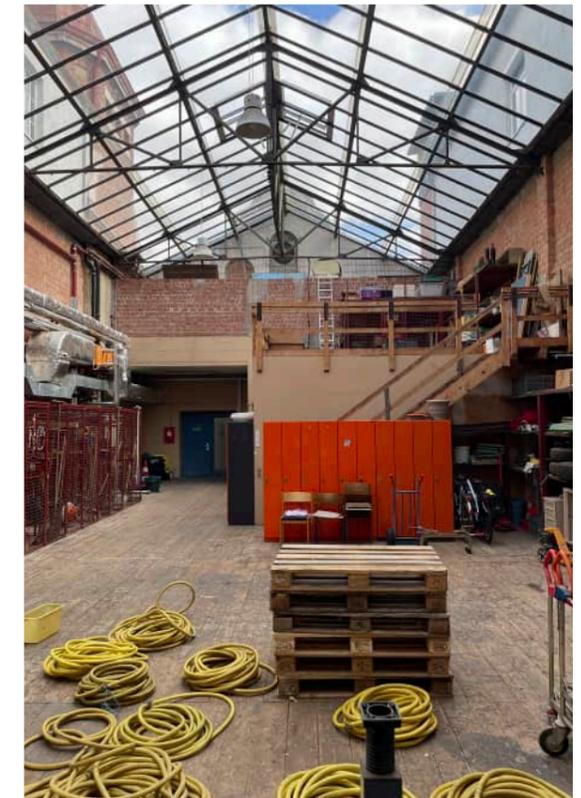
Schrägluftperspektive Standort Markgröninger Straße
Foto: Stadt Stuttgart

Kennwerte Bestand

Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,22
GFZ	0,58
BGF	3.976 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	3.976 m ²
> Raumressource	-

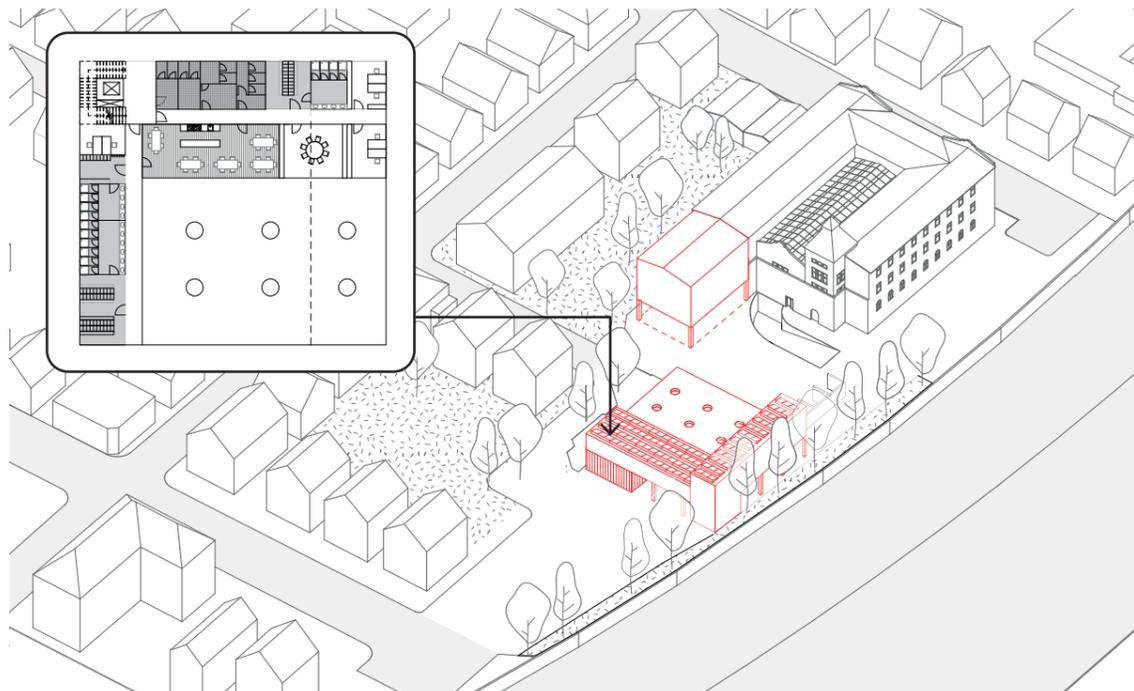


Lageplan und Bedarfsanalyse



Lagerhalle

4.2.1 Entwicklungspotenziale



Isometrische Darstellung Szenario 1

Szenario 1:

Quadrat

Der Entwurf „Quadrat“ sieht einen ca. 25x27 m großen Baukörper mit ca. 670 m² Grundfläche zur Überbauung der zentralen Freifläche des Grundstücks vor. Diese Grundfläche wird komplett überdacht, um im Erdgeschoss zum Teil offene, aber geschützte Lagerflächen zu erhalten. Die durch den Niveausprung im Gelände fast ebenerdig erschlossene Deckenplatte bildet eine zweite Ebene, auf der sich zwei weitere Geschosse L-förmig um einen Freibereich herum entwickeln. In diesem Baukörper finden sich die Büros, Sozialräume, Umkleiden und Sanitärräume der beiden Ämter 66 und 67.

Neubau für die Ämter 66 und 67 und mögliche Synergien:

- > gemeinsame Toiletten, Waschanlagen und Sozialräume

- > überdachte Freiflächen zur Anlieferung und Lagerung

Ergänzend zu diesem „Quadrat“-Baukörper ist ein **3-geschossiger Anbau am östlichen Flügel** des U-förmigen Bestandsgebäudes eine städtebaulich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit.

Der dortige Lagerschuppen wird **abgebrochen** und durch einem ca. 16 x 10,5 m **großen Ersatzneubau** mit ca. 500 m² BGF ersetzt. Das Erdgeschoss des Ersatzneubaus kann ggf. wieder vom Amt 66 als Abstell- und Parkierfläche genutzt werden.

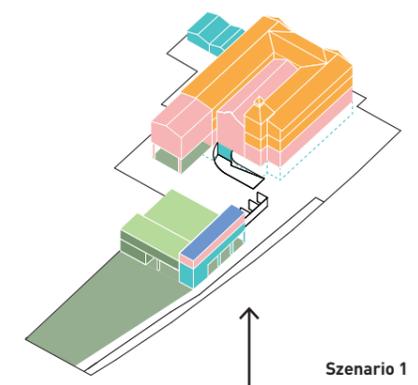
Die Erschließung dieses Anbaus erfolgt über die interne Treppe und den Aufzug des Bestandsgebäudes.



Lagerfläche im Außenraum



Überblick über das Gelände



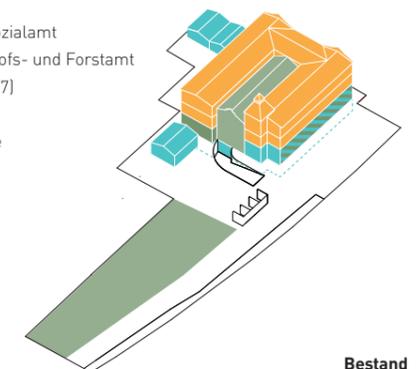
Szenario 1

- Jugend- und Sozialamt
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- Lagerflächen [67]
- Tiefbauamt
- Raumressource
- Solardach
- Gründach

Kennwerte Szenario 1

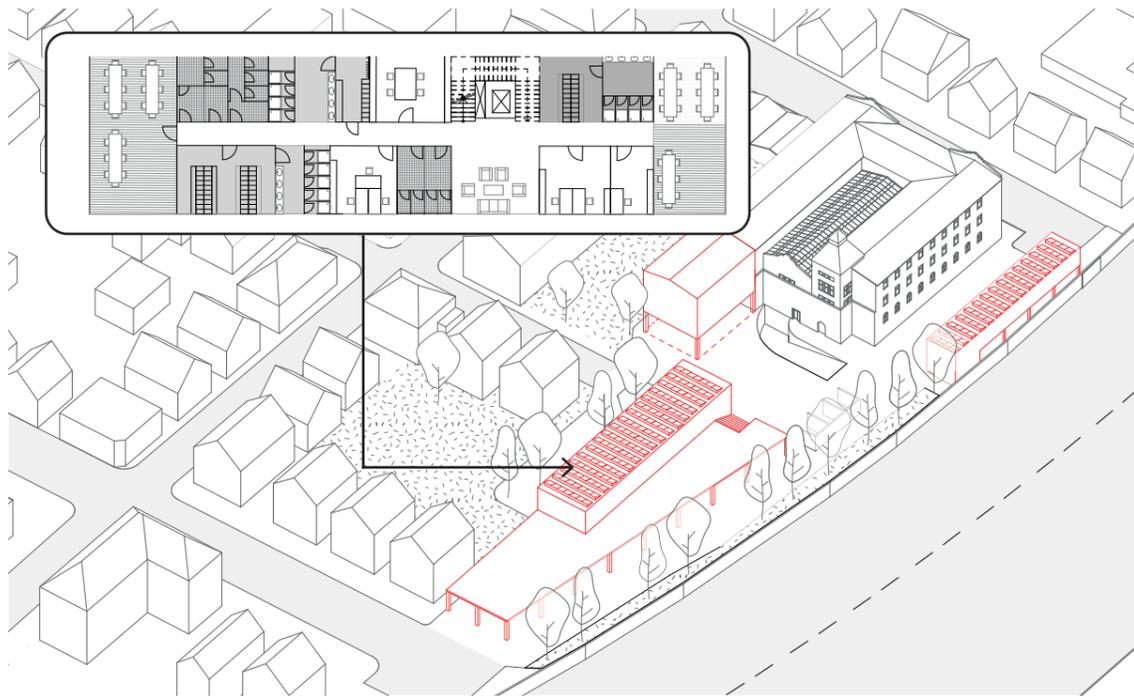
Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,37
GFZ	1,00

BGF	6.044 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	4.480 m ²
> Raumressource	1.564 m ²

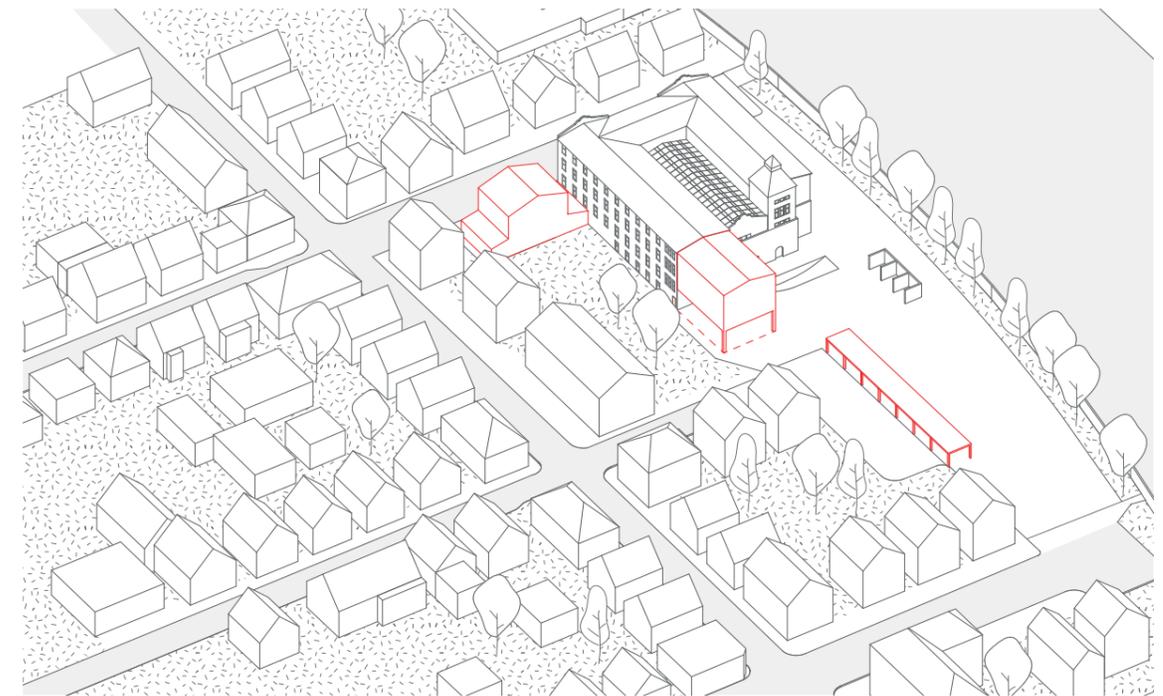


Bestand

Nutzungsdiagramm



Isometrische Darstellung Szenario 2



Isometrische Darstellung Szenario 3

Szenario 2: Riegel

Der Entwurf „Riegel“ bebaut annähernd die komplette Hofffläche im nordöstlichen Teil des Grundstücks, um die dort vorhandenen Lagerflächen und das Be- und Entladen der Fahrzeuge mit dem benötigten **Witterungsschutz** zu versehen. Die **Überdachung der Lagerflächen im Erdgeschoss bildet gleichzeitig die Freifläche** (Terrasse im 1.OG) für den ca. 10x40 m großen, zweigeschossigen Baukörper, der über der Dachfläche auf 800 m² BGF gut belichtete Räume für die Büros, Sozialräume, Umkleiden und Sanitärräume der beiden Ämter 66 und 67 anbietet.

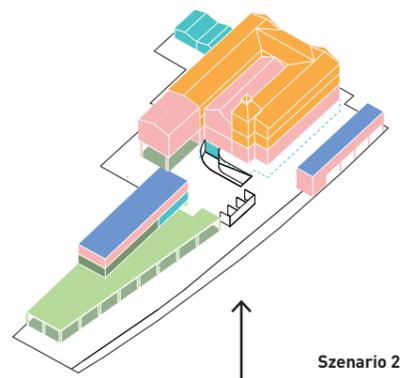
Ein Anbau an das Bestandsgebäude kombiniert eine überdachte Lagerfläche mit einer frei beispielbaren Raumressource. Weiter ist eine eingeschossige Überbauung der südwestlichen Parkplätze gut vorstellbar.

Kennwerte Szenario 2

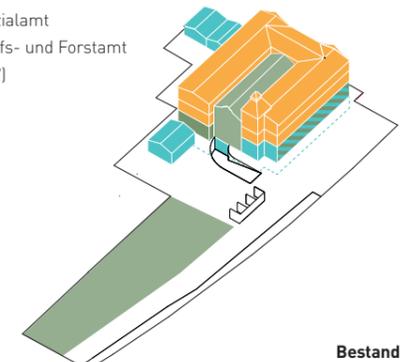
Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,37
GFZ	1,00

BGF	7.273 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	5.196 m ²
> Raumressource	2.077 m ²

- Jugend- und Sozialamt
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- Lagerflächen (67)
- Tiefbauamt
- Raumressource
- Solardach
- Gründach



Szenario 2



Bestand

Nutzungsdiagramm

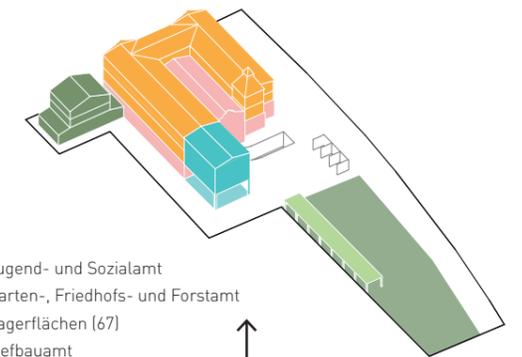
Szenario 3: Aufstockung Lagerflächen

Das Szenario 3 umfasst drei Baumaßnahmen. Eine **zweigeschossige Überbauung der Garagen** an der Markgröninger Straße (Südost-Ecke des Grundstücks), einen **verdichteten Neubau** im östlichen Bereich des Bestandsgebäudes und eine einfache **Überdachung der Lagerflächen** des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes.

Die umgenutzten Garagen werden zusammen mit der Aufstockung einer neuen Nutzung zugeführt und bieten die notwendigen Verwaltungs- und Sozialräume für das Garten-, Friedhofs- und Forstamt.

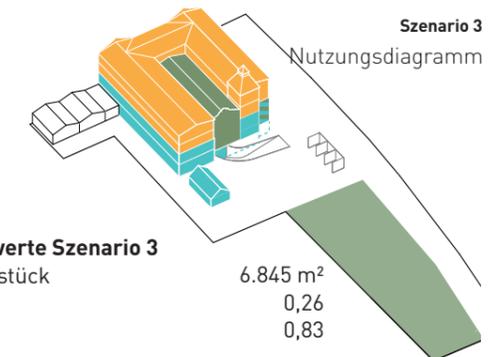
An der Stelle des bisherigen Lagerschuppens am östlichen Flügel des Bestandsgebäudes soll ein **3-geschossiger Anbau** entstehen, der im Erdgeschoss die benötigten Abstell-, Parkier- oder Lagerflächen anbietet und in den beiden Obergeschossen Räumlichkeiten für das Amt 66 vorsieht.

Die Erschließung dieses Anbaus erfolgt über die interne Treppe und den Aufzug des Bestandsgebäudes. In dieser Variante erhalten die Ämter 66 und 67 jeweils ein separates Gebäude. Für dieses Szenario ist voraussichtlich **keine Änderung des Bebauungsplans** notwendig und damit eine schnellere Umsetzung möglich.



- Jugend- und Sozialamt
- Garten-, Friedhofs- und Forstamt
- Lagerflächen (67)
- Tiefbauamt
- Raumressource
- Gründach

Szenario 3



Bestand

Kennwerte Szenario 3

Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,26
GFZ	0,83

BGF	5.713 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	4.280 m ²
> Raumressource	1.433 m ²

4.3 Stadtgärtnerei, Möhringen

Typ 5: Sonderfälle

Der Stuttgarter Stadtteil Fasanenhof ist durch seine Wohnzeilen aus den 50er und 60er Jahren sowie von den beiden Hauptverkehrsstraßen A8, die südlich liegt, und die östlich gelegene B27 geprägt. Im Zwickel zwischen den Verkehrswegen und dem Fasanenhof liegt die Stadtgärtnerei, deren Bebauung vor allem aus **pavillonartigen Bauten der 60er/70er Jahren und bauzeitlichen Gewächshäusern** besteht. Derzeit ist dort der Sitz der Pflanzenproduktion, des gärtnerischen Pflegebetriebs, der Binderei sowie der Ausbildungsstelle für Zierpflanzenbau und Interim der Landwirtschaftlichen Schule.

Die Gebäudestruktur ist stark sanierungsbedürftig und es besteht dringender Modernisierungsbedarf. Zudem soll durch **Umbau und Modernisierung** dort künftig auch die Ausbildungsstelle für Gärtnerinnen und das zentrale Baumteam untergebracht werden.

Die Kantine der Stadtgärtnerei, die im nördlichen Teil des Geländes liegt, wird ebenfalls stark von den Mit-

arbeiter*innen der **AWS** besucht, die zusätzlich den Bedarf für einen Standort mit Lagermöglichkeiten auf dem Gelände haben.

Für die Stadtgärtnerei liegt der Stadt Stuttgart die **„Machbarkeitsstudie Entwicklung eines zukünftigen Nutzungskonzeptes für den Betriebsstandort Fasanenhof 2019“** vor, die im Zuge einer Sanierung seit 2022 umgesetzt wird. Die entwickelten Szenarien stehen nicht im Konflikt mit den geplanten Sanierungsmaßnahmen, da diese eine eher **mittel- und langfristige Perspektive für den Standort** aufzeigen und den sanierten Gebäude- und Infrastrukturbestand aus der Studie als Grundlage für weitere Nachverdichtungspotenziale annehmen.

Der bestehende Bebauungsplan lässt nur sehr eingeschränkt Veränderungen an der Bausubstanz und der Bebauung des Geländes zu. Daher ist eine **Änderung und Anpassung des Bebauungsplans** in allen hier vorgeschlagenen Szenarien notwendig.



Impressionen Stadtgärtnerei



Lageplan und Bedarfsanalyse



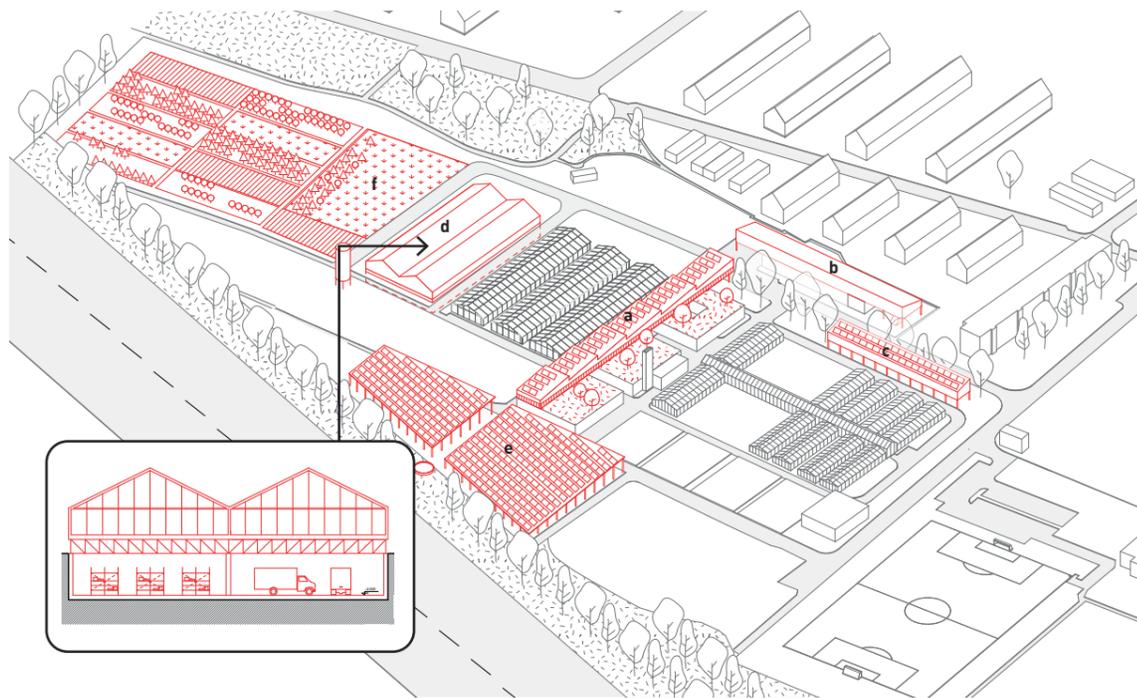
Schrägluftperspektive Standort Stadtgärtnerei
Foto: Stadt Stuttgart



Kennwerte Bestand

Grundstück	77.616 m ²
GRZ	0,16
GFZ	0,16
BGF	12.634 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	12.634 m ²
> Raumressource	-

4.3.1 Entwicklungspotenziale



Isometrische Darstellung Szenario 1

Szenario 1:

Aufstockung und Ergänzungsbauten I

In diesem Szenario werden die drei zentralen Pavillonbauten partiell mit einem **eingeschossigen, langen Riegel (a)** aufgestockt, der sich über alle Pavillons erstreckt, den Innenhof des nördlichsten Pavillons aber freihält. Die Dachflächen der Pavillons, dadurch als begrünte, begehbare Freiflächen für die angrenzenden Nutzungen in der neuen riegelförmigen Aufstockung erschlossen, können als Regenrückhaltefläche genutzt werden oder für Versuche mit ex- oder intensiver Dachbegrünung.

Die Dachfläche der Aufstockung ist als südseitig orientiertes Sheddach ausgebildet, um optimal für die Nutzung mit einer PV-Anlage geeignet zu sein. Das neue Gebäude selbst nimmt die zusätzlichen Sozial- und Ausbildungsräume für die voraussichtlich größere Belegschaft der Stadtgärtnerei und die zukünftigen neuen Ausbildungsstellen auf.

Weiteres Potenzial bietet die **Kantine (b)** im Norden des Geländes, die aufgestockt wird, und die nordöstlich gelegenen **Parkier- und Lagerflächen (c)**, die mit einem aufgeständerten ein- oder zweigeschossigen Gebäude überbaut werden könnten.

Im Westen, im Anschluss an die bestehenden Gewächshäuser, ist der Neubau eines **Gewächshauses (d)** vorgesehen, unter dem ein witterungsgeschütztes Material- / Salzlager sowie eine Abstellfläche für

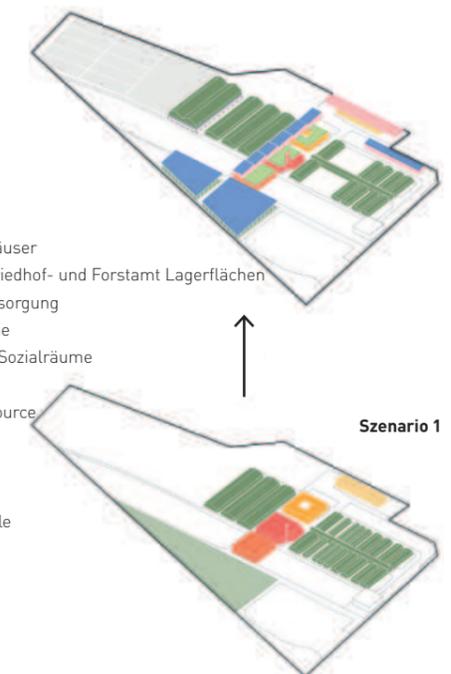
Fahrzeuge entstehen soll. Der leichte Geländeversatz ermöglicht einerseits die Zufahrt des höher liegenden Gewächshauses und andererseits die natürliche Belichtung und gute Befahrbarkeit der darunterliegenden Flächen. Ein Salzsilo im Freien ergänzt diesen Baustein.

Die vorhandenen **Lagerflächen (e)** im Süden des Geländes in Richtung der A8 werden zum Witterungsschutz mit einem einfachen Dachtragwerk überdacht, das für eine PV-Anlagen zur Stromerzeugung und für die Regenwassersammlung, das in eine zentrale Zisterne eingespeist wird, ausgelegt ist.

Auf der freien Wiese im Westen des Gärtnerriegeländes besteht Potenzial für eine definierte und qualitative Gestaltung von Grünflächen. Beispiele für eine adäquate Nutzung wären **Staudengärten, Grünflächen für den Ausbildungsbetrieb oder eine Baumschule (f)**.



Blick auf die bestehenden Gewächshäuser

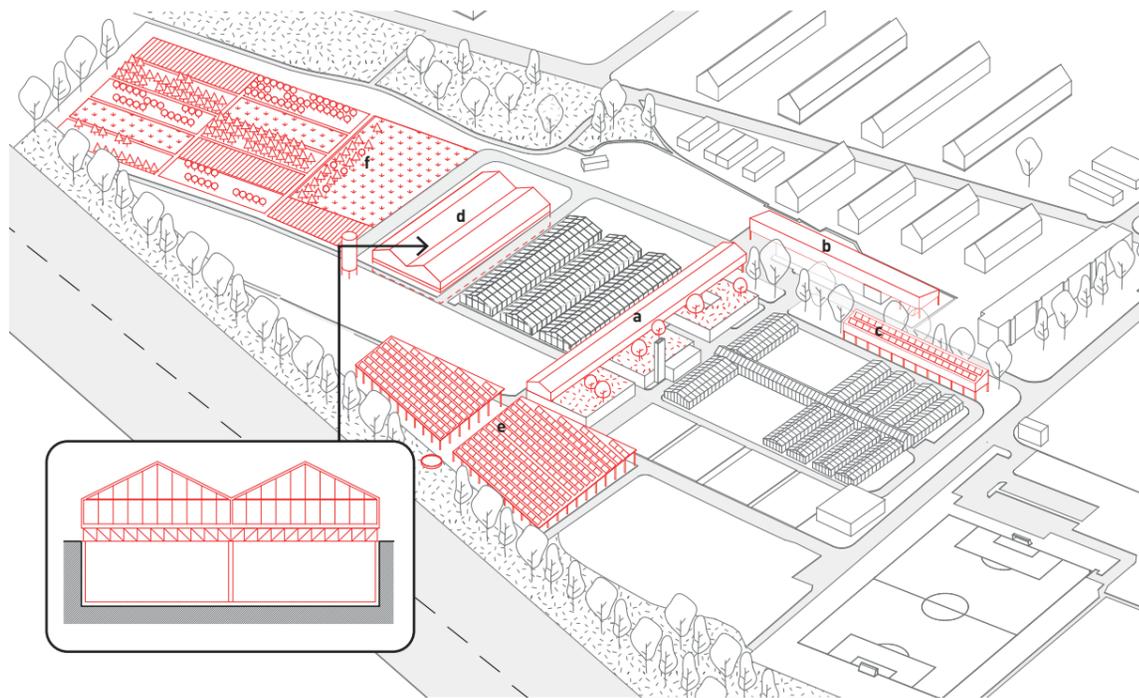


Kennwerte Szenario 1

Grundstück	77.616 m ²
GRZ	0,25
GFZ	0,30

BGF	23.455 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	20.380 m ²
> Raumressource	3.075 m ²

Bestand
Nutzungsdiagramm



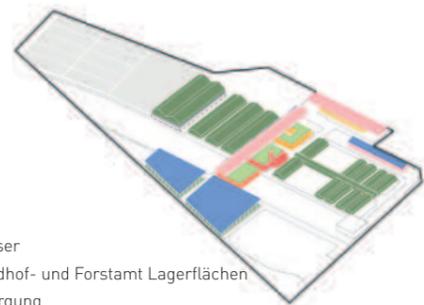
Isometrische Darstellung Szenario 2



Pflanzbeete und Bestandspavillons

Szenario 2:
Aufstockung Variante II

Szenario 2 unterscheidet sich lediglich dadurch, dass die Aufstockung der drei zentralen Pavillonbauten nicht mit Sheddächern ausformuliert ist, sondern als **Langhaus mit Ost-West orientiertem Giebeldach**. Die PV-Anlage der Dachfläche kann damit eher auf die Morgen- und Abendstunden ausgelegt werden. Eine Optimierung der Dachfläche des Baukörpers auf die Anforderungen der PV-Anlage und der Regenwassergewinnung ist für die effizientere Nutzung der neuen Flächen zwingend notwendig.



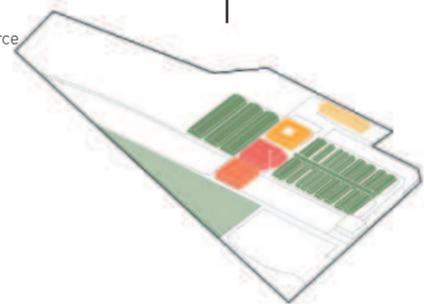
Szenario 2

- Gewächshäuser
- Garten-, Friedhof- und Forstamt Lagerflächen
- Energieversorgung
- Lagerräume
- Büro- und Sozialräume
- Kantine
- Raumressource
- Salzlager
- Solardach
- Gründach
- Baumschule

Kennwerte Szenario 2

Grundstück	77.616 m ²
GRZ	0,25
GFZ	0,30

BGF	23.455 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	20.380 m ²
> Raumressource	3.075 m ²



Bestand

Nutzungsdiagramm



Lagerflächen im Süden

4.4 In den Entenäckern, Plieningen

Typ 3: Gewerblicher Kontext

Der Standort „In den Entenäckern“ liegt neben dem Stuttgarter Flughafen mit direkter Anbindung an die Autobahn A8. Als erstes Grundstück nach der Autobahnausfahrt markiert das Grundstück den **Stadteingang von Plieningen**. Die nähere Umgebung ist geprägt von mittelständigen Gewerbebetrieben, einem Hotel und Autoinfrastruktur. Im Süden und Osten ist das Gebiet gesäumt von Feldern und Baumbestand.

Das **Tiefbauamt und die Abfallwirtschaft** nutzen den Standort gemeinsam. Die parallel zur Straße orientierte Halle wird von beiden städtischen Betriebsstellen genutzt, wohingegen das bestehende Punktgebäude überwiegend vom Tiefbauamt genutzt wird. Im Untergeschoss befinden sich Archivräume, im Erdgeschoss Büroräume und im Obergeschoss eine privat genutzte Wohneinheit. Die Freifläche wird zum größten Teil durch die AWS mit dem **Wertstoffhof** bespielt. Auf ihr befinden sich auch zwei Container, die als Sozialräume für die Mitarbeitenden und für die Anmeldung zum Wertstoffhof dienen. Das Tiefbauamt lagert heute nur wenige Baustoffe auf der Freifläche.

Das Grundstück weist einen hohen Versiegelungsgrad auf und es gibt keinerlei Verschattung für die Mitarbeiter*innen und Kund*innen des Wertstoffhofes. Zudem

erschwert die Kreuzung der Wege von städtischen Betrieben und externen Kund*innen die Arbeitsabläufe der AWS.

Allen auf den folgenden Seiten abgebildeten Szenarien liegt eine **notwendige Anpassung des heutigen Bebauungsplans** zugrunde. Der Erhalt der Streuobstwiese im Süden des Geländes ist in jedem Szenario gegeben.

Durch die **Entkoppelung der Wege von Extern und Intern** auf verschiedenen Ebenen kann ein effizienter und sicherer Ablauf des Wertstoffhofes gewährleistet werden. Hierfür bietet sich das „Modulo-System“ an. Dieses wird in allen Entwürfen im Erdgeschoss und der ersten Ebene umgesetzt. Im Erdgeschoss befinden sich die Container, überdachte Lagerfläche und genügend Rangierfläche für die Fahrzeuge der AWS. Die Besucher*innen gelangen über eine Rampe auf die erste Ebene und geben dort ihre Wertstoffe ab ohne den betrieblichen Ablauf zu unterbrechen.

Die Überdachung des „Modulo-Systems“ bietet die Möglichkeit, ab der **zweiten Ebene verschiedene Bauvolumen** zu realisieren. Die Dachflächen können zusätzlich als Pausenraum und/oder zur Energiegewinnung genutzt werden.



Schrägluftperspektive Standort Stadtgärtnerei
Foto: Stadt Stuttgart

Kennwerte Bestand

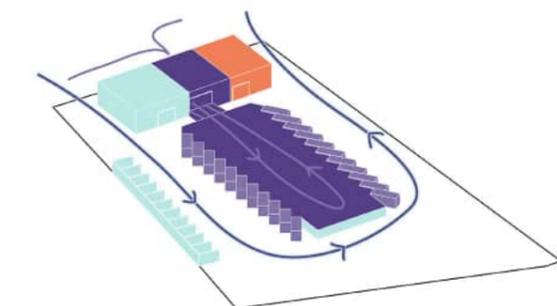
Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,11
GFZ	0,17
BGF	733 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	533 m ²
> Raumressource	-
> Wohnen	200 m ²



Lageplan und Bedarfsanalyse



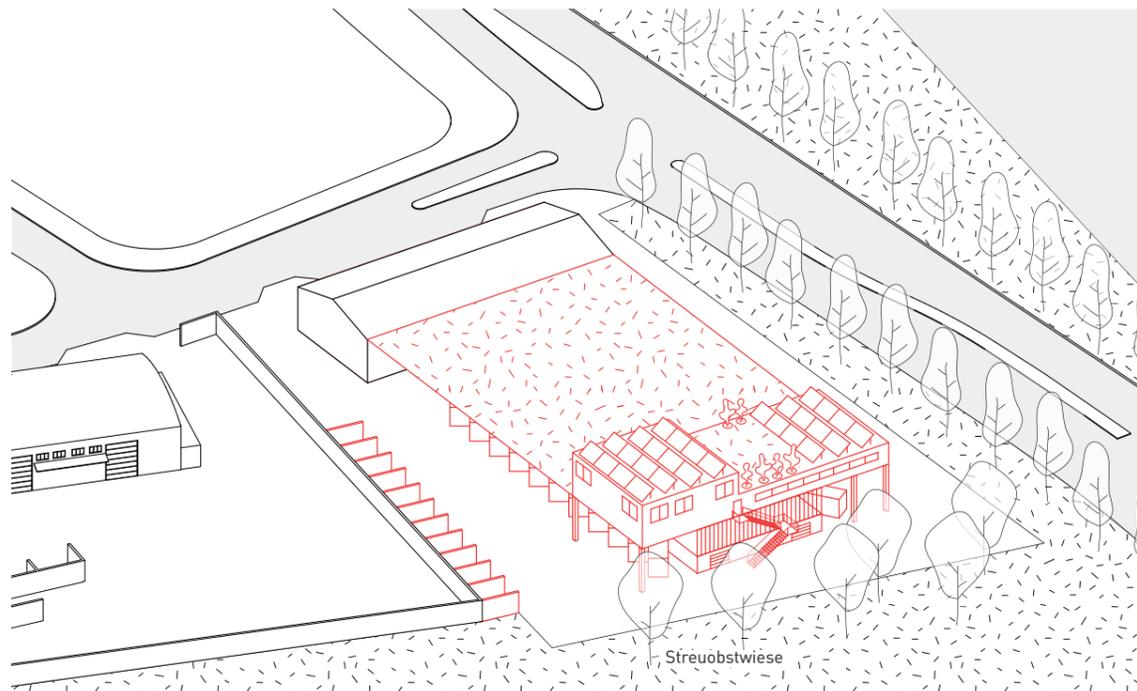
Heutiger Wertstoffhof



- Lagerfläche städtische Betriebe
- Lager Tiefbauamt
- Wertstoffhof
- Container Wertstoffhof

Betriebsabläufe Modulo-System

4.4.1 Entwicklungspotenziale

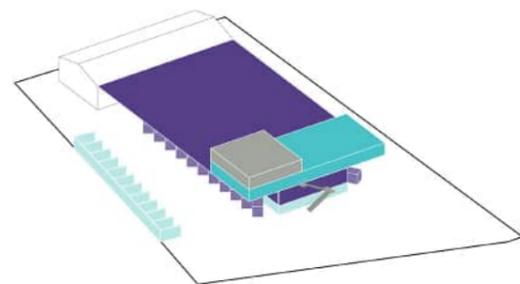


Isometrische Darstellung Szenario 1

Szenario 1:

Bestandsoptimierung

In diesem Szenario wird die **bestehende Halle so umgebaut**, dass das Modulo-System integriert werden kann. Sie dient neben der bisherigen Nutzung als Lagerfläche auch als Anmeldeort für externe Kund*innen. Die ab der zweiten Ebene entstehenden Baukörper **spiegeln das heutige Raumprogramm** wieder und bieten die Möglichkeit, hochwertige Pausenräume für die Mitarbeitenden der AWS zu realisieren und die Dachfläche als Dachgarten für die Betriebswohnung und zur Energieproduktion zu nutzen. Durch den separaten Eingang über eine Treppe haben die Mitarbeitenden des AWS und des Tiefbauamtes auch direkten Zugang zu Grünfläche im Süden.



Szenario 1

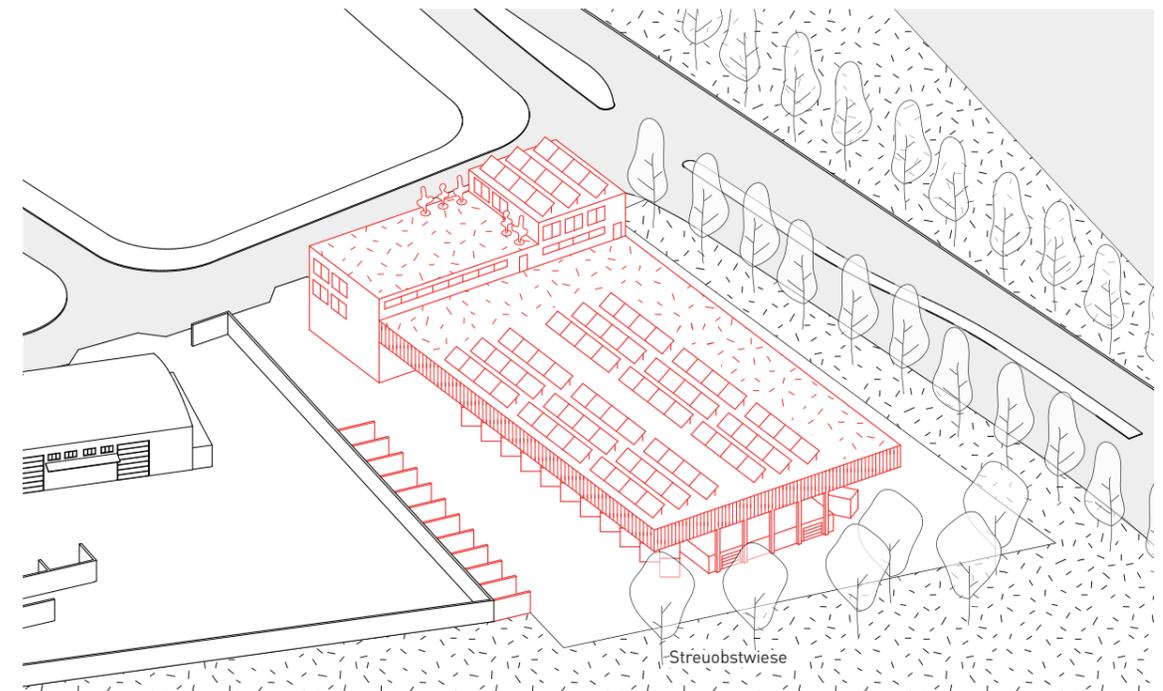
Kennwerte Szenario 1

Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,39
GFZ	0,28

BGF	1.908 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	1.708 m ²
> Raumressource	-
> Wohnen	200 m ²



Bestand
Nutzungsdiagramm

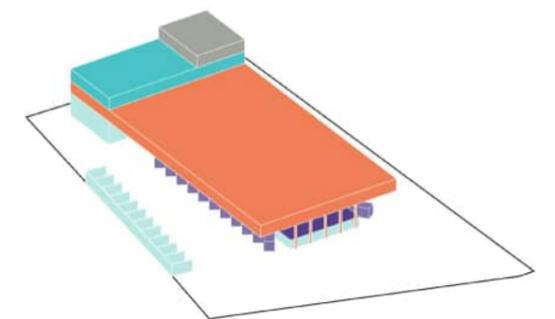


Isometrische Darstellung Szenario 2

Szenario 2:

Hochpunkt

In Szenario zwei formuliert das gestapelte Bauvolumen mit seinem **Hochpunkt einen klaren Stadteingang**. Im Erdgeschoss und der ersten Ebene findet nach wie vor das „Modulo-System“ und eine zusätzliche Erschließung des Bauvolumens ab der zweiten Ebene ihren Platz. Die flächige Überbauung des Wertstoffhofes schafft ein Geschoss mit Lager- und Archivfläche für die städtischen Betriebe. Die Zeile mit Hochpunkt folgt der Logik der Umgebung und orientiert sich parallel zur Straße. In ihr werden die **Raumbedürfnisse der AWS und des Tiefbauamtes** abgebildet. In dem punktuellen Hochpunkt befindet sich eine (ersetzte) Wohneinheit. Auch hier wird die Dachfläche als Außenraum und zur Energieproduktion genutzt.



Szenario 2

Kennwerte Szenario 2

Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,39
GFZ	0,69

BGF	4.696 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	4.496 m ²
> Raumressource	-
> Wohnen	200 m ²



Bestand
Nutzungsdiagramm

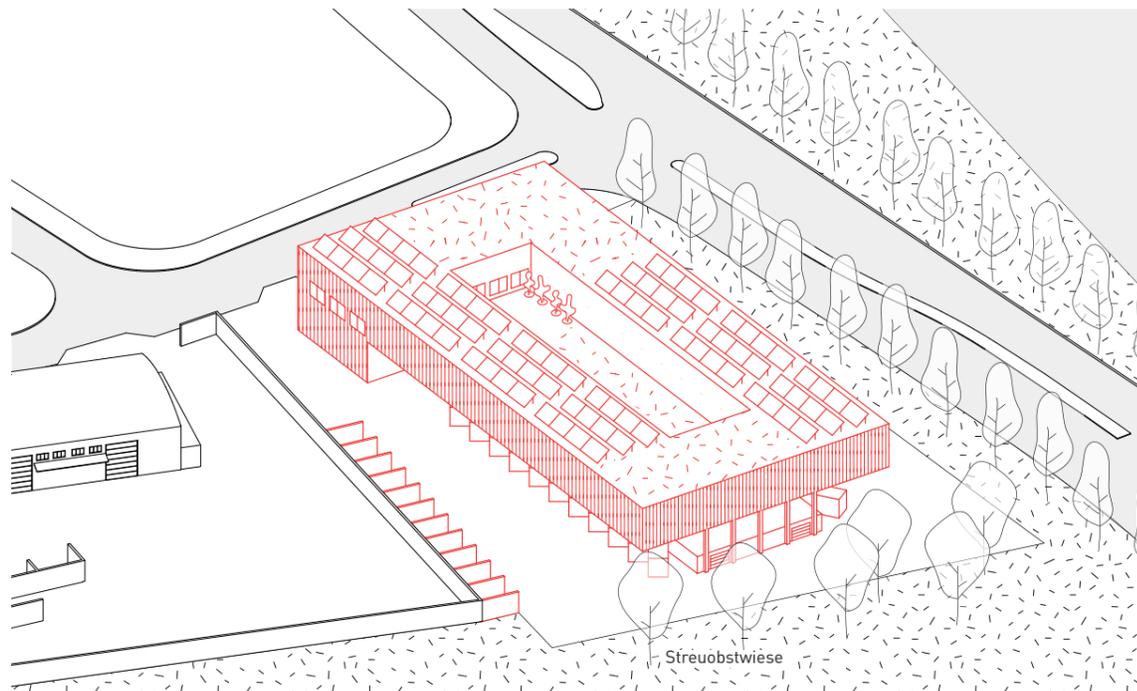
4.5 Obernitzstraße, Ost

Typ 1: Innerstädtischer Kontext

Der Standort Obernitzstraße des Amt 66 ist mit ca. 907 m² Grundstücksfläche einer der **kleinsten Standorte** im Stadtgebiet. Der Standort befindet sich nordöstlich des Karl-Olga-Krankenhauses in einem **urbanen Wohnumfeld** im Stadtbezirk Stuttgart-Ost und dient der lokalen Nahversorgung bei Reparaturen an Straßen und Tiefbauten.

Neben Lagerflächen, Parkplätzen und einem 4,5m hohen Kran, befinden sich im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes Sozial- und Büroräume für die Mitarbeitenden des Tiefbauamtes. Diese **Nutzungen bleiben in allen Szenarien erhalten** und werden um weitere Flächen in den darüberliegenden Geschossen ergänzt. Die überdachten Bereiche in beiden Szenarien reduzieren die Lärmemissionen für die Nachbarschaft und stärken somit die **Akzeptanz des Standortes**.

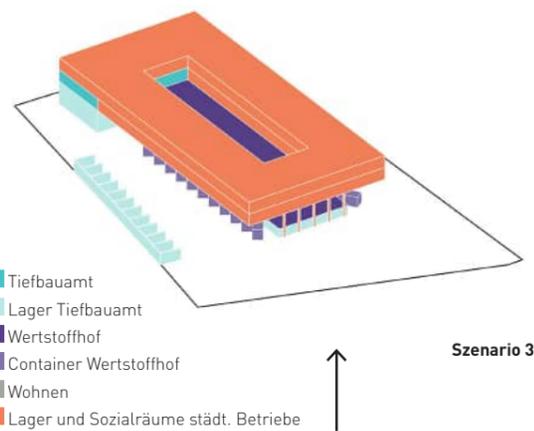
Für eine Umsetzung gilt für beide Szenarien, dass eine **vertiefte Prüfung des Planungsrechts** erforderlich ist. Gegebenenfalls ist der bestehende Bebauungsplan anzupassen.



Isometrische Darstellung Szenario 3

Szenario 3: Hof

Szenario drei stellt das Gebäudevolumen mit der höchsten Dichte und dem größten Flächengewinn dar. Ähnlich wie in dem zweiten Szenario wird das benötigte Raumprogramm der AWS und des Tiefbauamtes parallel zur Straße verortet. Die Überbauung des Wertstoffhofes wird in dieser Variante jedoch als **zweigeschossige Hofbebauung** realisiert. Das **schaft viel Raum**, der gleichermaßen als Lager- und Archivfläche oder als Büro- und Sozialräume für diverse städtische Ämter und Eigenbetriebe genutzt werden kann. Der vom Straßenlärm abgeschirmte Innenhof formuliert einen hochwertigen **Pausenraum im Freien**. Die Dachflächen bieten die Möglichkeit für Photovoltaik-Anlagen.

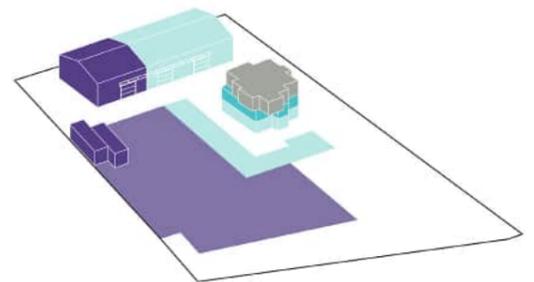


Szenario 3

Kennwerte Szenario 3

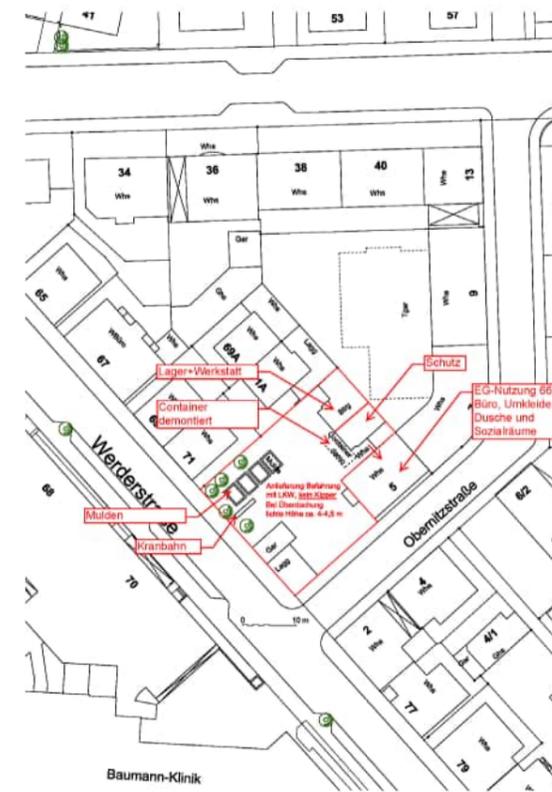
Grundstück	6.845 m ²
GRZ	0,39
GFZ	0,78

BGF	5.308 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	5.108 m ²
> Raumressource	-
> Wohnen	200 m ²



Bestand

Nutzungsdiagramm

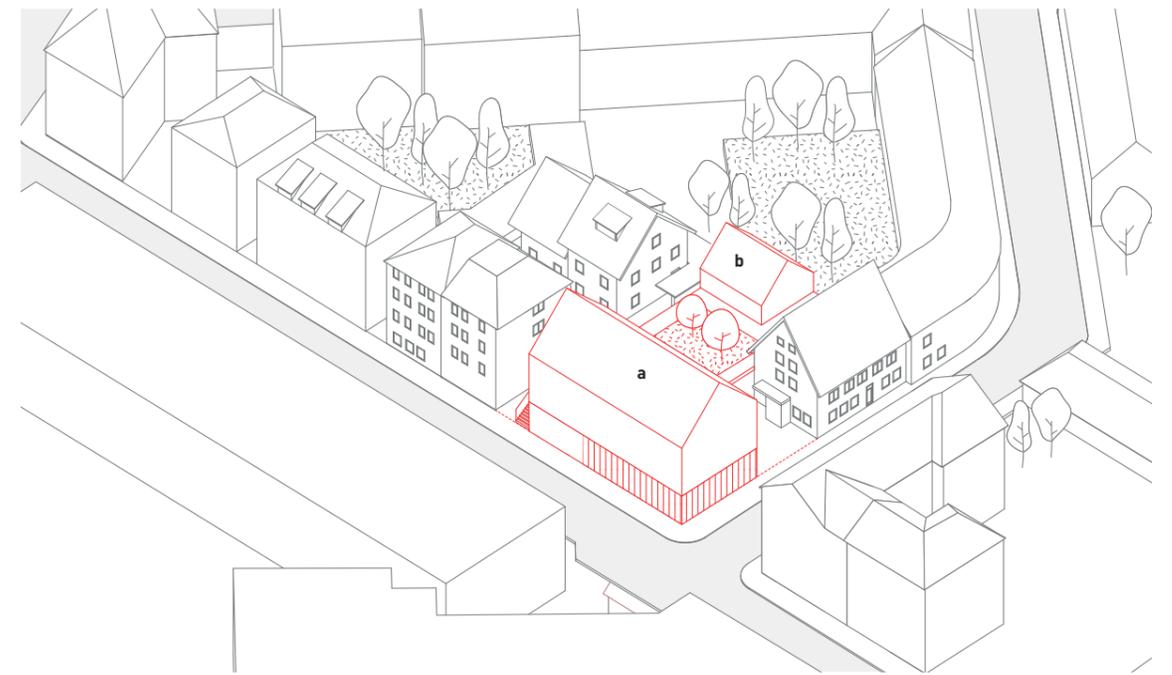


Lageplan und Bedarfsanalyse



Impressionen Standort Obernitzstraße

4.5.1 Entwicklungspotenziale

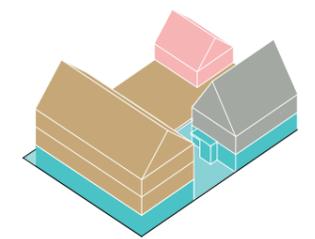


Isometrische Darstellung Szenario 1

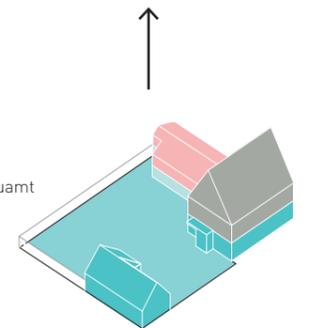
Szenario 1: Ein Ergänzungsgebäude

Im ersten Szenario wird die überdachte Erdgeschosszone des Bauhofs zwischen einem **Neubau (a)** im Südwesten, entlang der Grundstücksgrenze zur Werderstraße und der aufgestockten **Scheune (b)** im Norden des Grundstücks aufgespannt. Der Ergänzungsbau nimmt die **Proportionen und Dimensionen der benachbarten Wohngebäude** in der Werderstraße auf und fügt sich dadurch in das vorhandene Stadtgefüge ein.

In den Obergeschossen finden sich Räume fürs Quartier für eine städtische oder öffentliche Nutzung.



Szenario 1



Bestand

Nutzungsdiagramm

Kennwerte Szenario 1	
Grundstück	907 m ²
GRZ	0,90
GFZ	2,33
BGF	2.114 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	816 m ²
> Raumressource	168 m ²
> Verwaltung/Städt. Betrieb	792 m ²
> Wohnen	338 m ²

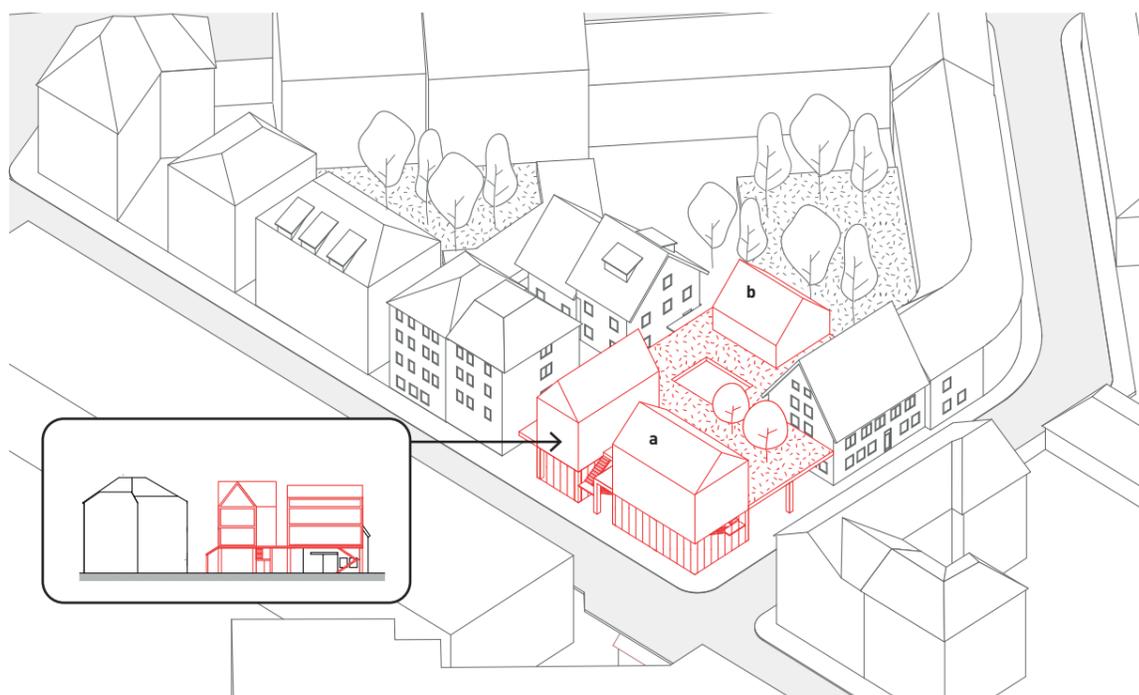
Verwaltung/Städt. Betrieb	
Büro- und Sozialräume Tiefbauamt	
Lager Tiefbauamt	
Raumressource	
Wohnen	



Schrägluftperspektive Standort Obernitzstraße
Foto: Stadt Stuttgart



Kennwerte Bestand	
Grundstück	907 m ²
GRZ	0,35
GFZ	0,83
BGF	754 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	416 m ²
> Raumressource	-
> Wohnen	338 m ²



Isometrische Darstellung Szenario 2

Szenario 2:

Mehrere Ergänzungsbauten

In diesem Szenario wird die gesamte Hof-, Lager-, Rangier- und Parkierfläche überdacht, um einerseits eine geschützte Hoffläche zu erhalten und andererseits die störende Nutzung bzw. die Lärmemissionen einzuhausen. Dadurch soll die Lärmemission und das damit verbundene **Konfliktpotenzial reduziert** werden und eine höhere Akzeptanz des Bauhofs im städtischen Wohnumfeld erzielt werden. Der Standort kann dadurch dauerhaft in innerstädtischer Lage erhalten bleiben.

Unter der neuen Überdachung entsteht ein 4,5 m hoher Raum, der das **witterungsgeschützte Be- und Entladen** von angeliefertem und zu entsorgendem Material und das Rangieren auf der Hoffläche gewährleistet. Zur Belichtung der erdgeschossigen Hoffläche ist die Überdachung mit Oberlichtern versehen.

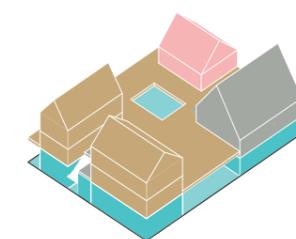
Entlang der Werderstraße stehen zwei dreigeschossige Gebäude mit **Giebeldach (a)**, die das Ensemble ergänzen. Im Erdgeschoss der Gebäude finden sich Räume, die dem Bauhof zur Verfügung stehen. Die Obergeschosse sind entkoppelt nutzbar und über die Überdachung der Hoffläche zugänglich. Diese neuen Freiflächen auf der Hofüberdachung in Kombination

mit den angrenzenden Gebäuden bieten sich hervorragend für die **Nutzung einer Kita** an, aber auch Stadtteilarbeitsplätze sind räumlich umsetzbar.

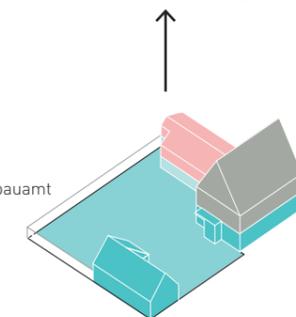
Im Norden des Grundstücks liegt eine **Scheune (b)**, die unter Beachtung der notwendigen Abstandsflächen nach Nordwest und Nordost, aufgestockt werden kann. Die Hofüberdachung bietet auf dem ersten Obergeschoss die Möglichkeit eine verbindende Freifläche für die zukünftigen Nutzungen zu schaffen.



Scheune und Bestandsgebäude



Szenario 2



Bestand

Nutzungsdiagramm

Kennwerte Szenario 2

Grundstück	907 m ²
GRZ	0,97
GFZ	2,00
BGF	1.817 m ²
Davon:	
> städtische Betriebe	879 m ²
> Raumressource	144 m ²
> Kita/Stadteilarbeitsplätze	456 m ²
> Wohnen	338 m ²

- Kita/Stadteilarbeitsplätze
- Büro- und Sozialräume Tiefbauamt
- Lager Tiefbauamt
- Raumressource
- Wohnen

05 Fazit

Innerstädtische und einsatzortnahe Standorte sind für die stadtwirtschaftlichen Betriebe und damit für die Betriebsstellen des Tiefbauamts, Garten-, Friedhofs- und Forstamts und der Abfallwirtschaft Stuttgart, von großer Bedeutung. Deren Erhalt und Weiterentwicklung sind im gesamtstädtischen Interesse. Diese stehen aufgrund ihrer integrierten Lage in starker Konkurrenz zu anderen Nutzungen.

Die Standorte der stadtwirtschaftlichen Betriebe sind bezüglich ihrer Struktur und ihres Kontextes sehr unterschiedlich, dennoch lassen sie sich in **fünf Standorttypologien einordnen**.

Als Fazit der Studie lassen sich für alle untersuchten Standorte vier generelle Erkenntnisse herausstellen:

- > An allen vier exemplarisch ausgewählten Standorten konnte ein erhebliches Nachverdichtungs- und Stapelungspotenzial identifiziert werden.
- > Bei den meisten Standorten besteht die Möglichkeit potenzielle Raumressourcen abzubilden, die über den (erwarteten) Eigenbedarf der stadtwirtschaftlichen Betriebe hinausgehen.
- > Um das Potenzial ausschöpfen zu können, muss in den meisten Fällen das Planungsrecht angepasst werden.
- > Eine strategisch und gestalterisch gute Nachverdichtung erhöht die Verträglichkeit und somit die Akzeptanz der Standorte innerhalb ihrer direkten Umgebung.

Insbesondere können durch **Reorganisation und eine Weiterentwicklung** ein besserer Witterungsschutz vor Hitze und Niederschlag, sowie Flächen für Sozialräume, Werkstätten und Lager entstehen. Zudem bietet die Entwicklung der Standorte neue Möglichkeiten für die Installation von Photovoltaik, dem Sammeln von Regenwasser oder für vertikales Grün.

Durch **zusätzliches Bauvolumen** lässt sich die städtebauliche Einbindung und Verträglichkeit mit der Nachbarschaft, vor allem bezüglich der Lärmemissionen, verbessern und gegebenenfalls durch quartiersdienende Nutzungen ergänzen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen schaffen dringend benötigten Raum für die Anpassung der Betriebe an bereits heute bestehende oder zukünftige Anforderungen und die räumli-

chen Voraussetzungen, um auch zukünftig als Arbeitgeber attraktiv zu sein. Wenn über die Anforderungen der Eigenbetriebe und Ämter hinaus noch Spielräume bestehen, können auch weitere städtische, mit den Betriebsabläufen verträgliche Nutzungen integriert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Standortbedingungen ist es wichtig, sich **mit jedem Standort konkret auseinanderzusetzen** und mit den relevanten Beteiligten gemeinsam sinnvolle und praktikable Lösungen zu entwickeln. Ein Hemmnis für die Nachverdichtung sind die begrenzten personellen Kapazitäten in der Verwaltung für die meist erforderliche aufwendige Anpassung des Planungsrechts. Deswegen ist nicht für jeden Standort mit einer perspektivischen Umsetzung der Szenarien zu rechnen. Dies ist auch nicht das alleinige Ziel der Studie, die vor allem für die ausgewählten Standorte **exemplarisch bestehende Nachverdichtungspotenziale aufzeigen und damit Entwicklungen an diesem oder einem anderen Standort anstoßen will**.

Die Landeshauptstadt kann hier auf eigenen Flächen einen Beitrag zur **Sicherung der stadtwirtschaftlichen Versorgung der Stadt leisten und gleichzeitig im cleveren Umgang mit Flächen eine Vorreiterrolle einnehmen**. Es können innovative Anschauungsbeispiele für das Stapeln dieser Nutzungen mit Strahlkraft über die Stadt Stuttgart hinaus geschaffen werden.