

Stuttgart, 30.11.2023

## **Neustrukturierung des Kodak-Areals in Stuttgart-Wangen. Auslobung eines Städtebaulichen und Freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	12.12.2023
Bezirksbeirat Hedelfingen	Beratung	öffentlich	12.12.2023
Bezirksbeirat Wangen	Beratung	öffentlich	14.12.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.12.2023

### **Beschlussantrag**

1. Der Durchführung eines Städtebaulichen und Freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs zur Neustrukturierung des Kodak-Areals in Stuttgart-Wangen wird zugestimmt und die Preisrichter\*innen aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 27. November 2023 (Anlage 1) wird zugestimmt.

### **Begründung**

#### Ausgangslage

Die Stuttgart M GmbH & Co.KG vertreten durch die Art-Invest Real Estate-Management GmbH & Co. KG ist Erbbauberechtigte der Grundstücke (Flst. 319/1, 319/2, 319/3, 2664, 1153/1) des ehemaligen Kodak-Areals in Stuttgart-Wangen. Die Grundstücke Hedelfinger Straße 52-80 umfassen eine Fläche von ca. 61.510 m<sup>2</sup> und sind Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.

Das Kodak-Areal wird im Norden durch die Kemptener Straße mit angrenzender Wohnbebauung, im Osten durch die Hedelfinger Straße und das Industrie- und Gewerbegebiet Heiligenwiesen, im Süden durch einen Freiraum und Wohnbebauung und im Westen durch die Wangener Höhe begrenzt und liegt an der Bezirksgrenze zwischen Wangen und Hedelfingen.

Aktuell befinden sich auf dem ehemaligen Kodak-Areal diverse Gebäudestrukturen mit unterschiedlichen Nutzungen wie beispielsweise Büros, einer Forschungseinrichtung, einem Baumarkt, Lagerflächen und einer großen Stellplatzfläche. Das identitätsstiftende Verwaltungsgebäude aus den 1930er Jahren wird derzeit als Bürofläche genutzt. Das Areal ist durch überwiegend versiegelte Flächen geprägt. Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Weinberg- und Obsthänge rings um die Wangener Höhe“ (LSG 1.11.022). Eine Teilfläche des Wettbewerbsgrundstückes, der Parkplatz Bürocampus Wangen, wurde als PAW-Fläche (GRDrs 34/2021) identifiziert. Entsprechend der Studie könnten in diesem Teilbereich ca. 130 neue Wohneinheiten entstehen. Das gesamte Wettbewerbsgrundstück ist als NBS/ZSL Fläche (Nr. 1351) aufgeführt. Hier wird von mindestens 150 Wohneinheiten und einem erwarteten Wohnanteil von ca. 30% ausgegangen.

### Planungsziel und städtebauliche Vorgaben

Im Rahmen des Wettbewerbes soll eine städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzeption für das ehemalige Kodak-Areal entwickelt werden. Das Areal soll zu einem innovativen, zukunftsweisenden sozial durchmischten Quartier mit einem hohen Arbeitsplatz- und Wohnraumangebot entwickelt werden, das zudem in die Umgebung ausstrahlt und als Scharnier zwischen der heterogenen Umgebung (wohngeprägter Ortskern Wangen, Gewerbegebiet, Hedelfingen) fungiert. Neben vielfältigen Gewerbe-, und Wohnungstypen sollen gemeinschaftliche Nutzungen wie auch soziale Infrastrukturen, Flächen für Kultur und Gastronomie, attraktive Freiräume und weitere Begegnungsorte im neuen Quartier untergebracht werden und das nachbarschaftliche Miteinander der Bewohner\*innen und Arbeitnehmer\*innen aller Altersgruppen fördern.

Bedingt durch den heterogenen Kontext und die klimatischen Gegebenheiten liegt ein Fokus des Wettbewerbes darauf, eine städtebaulich und klimatisch verträgliche Dichte und Höhenentwicklung für das Quartier zu entwickeln.

Das Quartier soll in zwei Bereiche gegliedert werden: Der Schwerpunkt der Entwicklung soll auf gewerblichen Nutzungen (Büro und Dienstleistungen), vor allem entlang der Hedelfinger Straße, liegen. Zudem soll ein Wohnanteil von 20-30%, mindestens 150-200 Wohneinheiten, schwerpunktmäßig im Übergangsbereich zur Wangener Höhe entwickelt werden. Ein fester Prozentsatz der künftig neu geschaffenen Bruttogeschossfläche für Wohnen sind für den geförderten Wohnungsbau (SIM) vorzusehen. Geregelt ist dies in den, zum Zeitpunkt der abgeschlossenen Vorvereinbarung, gültigen SIM-Konditionen.

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO angestrebt. Im Wettbewerb soll die städtebaulich und klimatisch verträgliche Dichte und Höhenentwicklung für den Ort erarbeitet werden. Diese soll sich im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO (GRZ (0,8) und GFZ (3,0)) bewegen.

Das bestehende identitätsstiftende Verwaltungsgebäude soll mindestens in seiner ursprünglichen Form (U-Form) erhalten werden. Im Wettbewerb ist ein weiterer Bestandserhalt des restlichen Verwaltungsgebäudes und weiterer Gebäude gründlich zu prüfen. Die Entwicklung soll einen Fokus auf eine nachhaltige Mobilität legen, der Modal Split soll erhöht werden, der MIV reduziert werden. Ziel der Entwicklung ist ein autoarmes Quartier. Die Erschließung von Parkieranlagen soll hauptsächlich über die Hedelfinger Straße erfolgen, um eine Mehrbelastung der Kemptener Straße zu verhindern.

Umweltrelevante Belange wie Klimaschutz und Klimaanpassung (Niederschlagsmanagement, Stadtklima) sowie Ziele der Grünordnung sollen im Rahmen der Bearbeitung durch die Teilnehmer\*innen besonders berücksichtigt und integriert werden. Das gesamte Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Hierfür sind Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Dächer sind möglichst weitgehend und Fassaden an geeigneten Stellen (Richtwert LHS: 30%) zu begrünen. Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen können miteinander kombiniert werden.

Ein Freiflächenkonzept ist vorzulegen. Es sind qualitätsvolle und attraktive Kommunikationsorte und Treffpunkte für die Bewohner\*innen vorzusehen. Eine klare Trennung der Freiflächen in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche ist zu gewährleisten.

#### Art des Wettbewerbes

Der Wettbewerb erfolgt als nicht-offener Städtebaulicher und Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit 20 teilnehmenden Architektur- und Stadtplanungsbüros in Bewerbungsgemeinschaften mit Landschaftsarchitekt\*innen. Der Durchführung des nicht-offenem Städtebaulichen und Freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 mit Wirkung vom 31.01.2013 zugrunde, die mit Bekanntmachung vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden sind. Die Auslobung wird bei der Architektenkammer Baden-Württemberg registriert.

#### Weiteres Verfahren

Im Anschluss an das Wettbewerbserfahren soll das Wettbewerbsergebnis unter Berücksichtigung der städtebaulichen, verkehrlichen, stadtklimatischen und umweltrelevanten Belange zu einem Städtebaulichen Entwurf überarbeitet werden. Hierbei sind weitere Untersuchungen, Gutachten und die enge Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart unerlässlich.

#### Planrecht

Für die Entwicklung des Grundstücks ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf Grundlage des überarbeiteten Städtebaulichen Entwurfs erfolgen. Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) wird angewandt. Das Gebiet soll als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO entwickelt werden. Die Dichte soll im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO im Hinblick auf die GRZ (0,8) und GFZ (3,0) liegen.

#### **Klimarelevanz**

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Klimaschutz sind nicht quantifizierbar.

Die Entwicklung des Mobilitätskonzeptes für das geplante Quartier soll einen starken Fokus auf nachhaltige Mobilität und die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) legen, um so zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung der Umweltauswirkungen beizutragen. Das Quartier soll nach dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege entwickelt werden. Durch die fußläufige Erreichbarkeit sämtlicher Ziele wie beispielsweise Nahversorger, Stadtbahn etc. wird eine nachhaltige Alltagsmobilität erreicht. Der Endenergieverbrauch für das Plangebiet wird sich aufgrund der Aufsiedlung erhöhen. Zur Reduzierung des Energiebedarfs sollen folgende Aspekte: Minimierung des Heizwärmebedarfs, Reduzierung des Strombedarfs, Dach- und Fassadenbegrünung und Energieeffizienz innerhalb des Verfahrens berücksichtigt werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Keine

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB, T, JB und OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

1. Entwurf Auslobung vom 27. November 2023
2. Lageplan mit Abgrenzung Wettbewerbsgebiet

<Anlagen>