

Stuttgart, 03.02.2023

Hochbauliches Werkstattverfahren für das Gebäude 50 im EnBW-Areal am Stöckach in Stuttgart-Ost

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	07.02.2023
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	08.02.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	14.02.2023

Bericht

Das EnBW-Areal im Stadtteil Stöckach wird nicht länger als Versorgungsfläche für die Energieversorgung benötigt und befindet sich in einem Konversionsprozess zu einem urbanen Quartier. Im April 2022 wurde der überarbeitete Siegerentwurf aus dem städtebaulichen Wettbewerb als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen (GRDrs 136/2022). Als nächster Baustein soll nun das Gebäude 50 (Stöckachstraße 48) durch die EnBW als Bauherrin in einem Planerauswahlverfahren geplant und umgebaut werden. Ziel ist es, das Bestandsgebäude zu einem Sozial-HUB zu transformieren und durch den Erhalt der Bausubstanz die bestehende graue Energie zu erhalten.

Bisherige Beschlusslage

Am 12. April 2022 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Folgendes beschlossen (GRDrs 136/2022):

1. Die Inhalte des Rahmenplans werden als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.
2. Für den Bereich Gebäude 50 (Stöckachstraße 48 in Stuttgart-Ost) wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der EnBW in Verhandlungen über einen Erwerb des Gebäudes 50 (Stöckachstraße 48 in Stuttgart-Ost) einzusteigen. Wesentliche Rahmenbedingungen (Zeitpunkt, Bedingungen und Konditionen) zum Erwerb durch die Stadt sollen im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Gebäude 50

Bei dem Gebäude 50 handelt es sich um ein in den Jahren 1987 bis 1990 errichtetes Bauwerk. Ursprünglich wurde es als Ausbildungszentrum der EnBW für praktisches Werken und theoretischen Unterricht erbaut. Das Bestandsgebäude wurde im Wettbewerbsentwurf für den Erhalt vorgesehen und soll zu einem Zentrum mit notwendigen Gemeinbedarfsnutzungen für den gesamten Stadtteil ausgebaut werden. Oberirdisch hat der Bau eine Bruttogeschossfläche von ca. 11.100 m², unterirdisch eine Bruttogeschossfläche von ca. 6.600 m².

Das Gebäude 50 bildet einen besonderen Stadtbaustein im Quartier „Der neue Stöckach“. Es ist als wichtiges Bindeglied zwischen dem bestehenden „alten Stöckach“ und dem entstehenden „neuen Stöckach“ vorgesehen, nicht nur baulich, sondern auch funktional. Ziel ist es, notwendige gemeinwohlorientierte Nutzungen/Gemeinbedarfsnutzungen in dem Sozial-HUB zu verankern und langfristig als vielschichtige/vielseitige niederschwellige Anlaufstelle im Stadtteil zu etablieren, welches zu einer Stärkung des sozialen Miteinander führt. Um diese Funktion zu sichern, soll im neuen Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Um den jeweils vorhandenen Gemeinbedarfen Raum zu geben, ist die Nutzungsflexibilität in den Grundrissen entscheidend. Architektonisch soll das Gebäude eine offene und einladende Gestaltung haben und ein beispielhaftes Bauwerk für eine ressourcenschonende Transformation unter Berücksichtigung sozialer/gemeinwohlorientierter Aspekte werden. Die Räumlichkeiten sollen nutzungsflexibel als veredelter Rohbau erstellt werden. Der Innenausbau muss durch die späteren Nutzenden erfolgen.

Schule und Sporthalle

Die Nutzung der bestehenden Sporthalle wurde bereits in der Wettbewerbsauslobung gesetzt und soll auch weiterhin erhalten bleiben. Aufgrund der geplanten zusätzlichen Wohnheiten wurde vom Referat für Jugend und Bildung der Bedarf einer zweizügigen Ganztagesesschule (ca. 30 % der BGF) gemeldet. Da sich im Bestandsgebäude 50 bereits eine Sporthalle (ca. 21 % der BGF) befindet, wurde hier im Zuge der Rahmenplanung auch die Grundschule verortet.

Um sicherzustellen, dass die Verortung machbar ist, führte die EnBW unter Beteiligung des Schulverwaltungsamtes 2021 eine Machbarkeitsstudie durch. Ergebnis der Studie war, dass das vom Schulverwaltungsamt vorgegebene Raumkonzept flächenmäßig untergebracht werden kann.

Die Sporthalle wurde im Zuge der Untersuchung mitbetrachtet. Diese bleibt in Ihrer Fläche erhalten, soll jedoch saniert werden. Da sich auf dem Sporthallendach der Schulhof befindet, müssen bauliche Anpassungen an der Sporthalle vorgenommen werden. Der Pausenhof auf dem Sporthallendach ist eine unkonventionelle Verortung, sichert jedoch

die direkte Anbindung der Freifläche an die Schule, so dass die Kinder während der Schulzeit das Gebäude nicht verlassen müssen.

Zur Sicherstellung der Schulraumversorgung im Grundschulbereich im Schulbezirk und mit Blick auf die Erfüllung des Rechtsanspruchs auf ganztägige Betreuungsangebote ist es erforderlich, dass die im Gebäude vorgesehene Grundschule bis zum Bezug der ersten Wohnungen in 2027 fertig gestellt wird.

Sonstige Nutzungen

Anders als für die Flächen der Grundschule und Sporthalle gibt es für die sozialen und öffentlichen Flächen derzeit kein final fixiertes Raumprogramm. Für diese Flächen werden derzeit konkrete Nutzende gesucht, so dass an dieser Stelle maximale Flexibilität gefragt ist. Eine Generalanmietung des Gebäudes durch die Stadt ist nicht erfolgt, weswegen die gemeldeten Bedarfe aus der Ämterabfrage derzeit nicht gesichert sind. Die restlichen gemeldeten Bedarfe der Ämter stellen mögliche Nutzungen dar, müssen für eine Realisierung jedoch durch einzelne Mietverträge abgesichert werden. Die EnBW ist bereits auf die einzelnen Ansprechpartner der Ämter zugegangen. Die Anmeldungen der entsprechenden Mittelbedarfe zu den kommenden Doppelhaushalten und die Unterzeichnung der einzelnen Mietverträge ist Aufgabe der später Nutzenden, bzw. Ämter.

Für das Werkstattverfahren wurde eine Annahme der Flächenverteilung getroffen. Bei der Planung der EG-Flächen wird ein interaktiver Umgang mit dem restlichen Quartier gewünscht, dies sollte sich entsprechend in der Fassadengestaltung abzeichnen. Das Gebäude im derzeitigen Zustand wirkt nach außen sehr geschlossen und uneinsehbar. In Zukunft soll es eine interaktive und öffentlichkeitswirksame Rolle auf dem Areal einnehmen, demnach ist ein durchdachter Umgang mit den Öffnungen gefragt.

Garage

Von städtischer Seite ist es vorgesehen, von den knapp 200 Stellplätzen in der bestehenden Garage einen großen Anteil als Quartiersgarage zu nutzen.

Verfahrensablauf

Es wird ein Planerauswahlverfahren für eine Generalplanerleistung als zweiphasiges Verfahren inklusive eines kooperativen Elements in Form von zwei Kolloquien durchgeführt. Es handelt sich nicht um einen Wettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) oder der Vergabeordnung (VgV/SektVO).

Finanzielle Auswirkungen

Für die zweizügige Grundschule sowie die Betriebskosten für ganztägige Betreuungsangebote sind in den kommenden Doppelhaushalten die entsprechenden Mittel einzustellen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB, Referat AKR, Referat SOS, Referat JB, Referat SI, Referat T.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 374/2022, Bündnis 90/DIE GRÜNEN: Der neue Stöckach - Gemeinbedarfe klären und dauerhaft sicherstellen.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Bezirksbeirat Ost vom 21. September 2022, Nr. 11: Schaffung von Quartiersgaragenstellplätzen im Haus Nr. 50 (Turnhalle) auf dem EnBW-Areal (Antrag CDU-Ost).

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Lage im Stadtgebiet, Luftbild
2. Auslobungsentwurf

<Anlagen>