

HINES IMMOBILIEN GmbH

Kooperatives Planungsverfahren  
"Städtebauliches Bebauungskonzept Plieninger Straße 140", Stuttgart

Verfahrensbedingungen und Beschreibung der Aufgabe

Entwurf Stand: 18.05.2018



Im Benehmen mit der  
Landeshauptstadt Stuttgart

Kooperatives Planungsverfahren  
"Städtebauliches Bauungskonzept Plieninger Straße 140", Stuttgart  
HINES IMMOBILIEN GmbH

Verfahrensbedingungen und Beschreibung der Aufgabe  
Entwurf Stand: 15.03.2018

## 1 Terminübersicht

Vorbesprechung Jury	20.06.2018
Ausgabe der Aufgabenstellung	25.06.2018
Schriftliche Rückfragen bis	02.07.2018
Schriftliche Beantwortung der Rückfragen bis	09.07.2018
Zwischenkolloquium	23.07.2018
Protokoll zum Zwischenkolloquium bis	01.08.2018
Abgabe Pläne	10.09.2018
Abgabe Modell	17.09.2018
Preisgerichtssitzung (voraussichtlich)	01.10.2018

## Inhaltsverzeichnis

1	Terminübersicht	2
<b>Teil A</b>		
2	Anlass und Zweck der Planungskonkurrenz	5
3	Auftraggeberin und Betreuung	5
4	Gegenstand der Aufgabe	6
5	Art des Verfahrens und Teilnehmer	6
6	Jury	7
7	Vorprüfung	8
8	Ausgabe der Unterlagen	9
9	Geforderte Leistungen	9
9.1	Zwischenpräsentation	9
9.2	Zur Endabgabe	9
9.2.1	Schwarzplan	10
9.2.2	Lageplan	10
9.2.3	Bebauungskonzept in Grundrissen: Vertiefungsbereich	10
9.2.4	Schnittansichten und Ansicht	10
9.2.5	Erläuternde Skizzen	11
9.2.6	Erläuterungsbericht	11
9.2.7	Modell	11
9.2.8	Verfassererklärung	11
9.2.9	Kennzeichnung	11
9.2.10	Abgabe der Wettbewerbsleistungen	11
10	Rückfragen	12
11	Zwischenkolloquium	13
12	Jurysitzung	13
13	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	13
13.1	Zulassung der Wettbewerbsarbeiten	13
13.2	Beurteilungskriterien	13
14	Bearbeitungshonorar und Prämierung	14
15	Abschluss des Verfahrens	14
15.1	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses	14
15.2	Eigentum und Nutzung	14
15.3	Prüfung	15
16	Rechtliche Hinweise	15

## Teil B

17	Stadt- und Landschaftsraum	16
17.1	Der Filderraum	16
18	Das Plangebiet im Kontext der Stadt	16
18.1	Der Stadtbezirk Möhringen	17
18.2	Trends der Stadtentwicklung	17
19	Bestandssituation und Rahmenbedingungen	18
19.1	Bebauung und Nutzung des Plangebiets	18
19.2	Die Umgebung des Plangebiets	18
19.3	Verkehrliche Lage des Plangebiets	19
19.4	Bestehendes Planungsrecht	19
19.5	Baugrund und Altlasten	20
19.6	Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur	20
19.7	Topografie	20
19.8	Umweltbelange	20
19.8.1	Gehölzbestand	20
19.8.2	Artenschutz	21
19.8.3	Klima	21
20	Aufgabestellung	22
20.1	Allgemeine Ziele	22
20.2	Stadträumliche und funktionale Anforderungen	22
20.3	Nutzungsbausteine und deren allgemeinen Anforderungen	23
20.3.1	Parkdeck	23
20.3.2	Büro- und Dienstleistung	24
20.3.3	Ergänzungsnutzungen	24
20.4	Anforderungen an die Freiflächen und Klimaschutz	24
20.5	Anforderungen an ein Mobilitätskonzept	25
20.6	Entwicklungsstrategie	27

## TEIL A VERFAHRENSBEDINGUNGEN

### 2 Anlass und Zweck der Planungskonkurrenz

Die Hines Immobilien GmbH, Stuttgart strebt im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücks Plieninger Straße 140 südlich der Plieninger Straße im Stadtbezirk Möhringen an.

Das Areal ist derzeit lediglich im südwestlichen Bereich baulich genutzt und weist einen bemerkenswert hohen Flächenanteil offener Parkierungsflächen auf. Hieraus ergibt sich ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial im räumlichen Kontext der Nachbarschaft mit dem östlich angrenzenden Pressehaus, dem nördlich liegenden Standort Möhringen der Daimler AG sowie dem SI-Centrum westlich der Bundesstraße 27 gelegen.

Parallel zur Trasse der Bundesstraße 27 zwischen Innenstadt gelegen und Flughafen sowie an der Stadtbahnlinie zwischen Möhringen und Plieningen bietet der Standort eine sehr gute Anbindung.

Die derzeit großflächigen Parkierungsflächen stellen keine angemessene Nutzung des Grundstücks dar. Die Eigentümerin beabsichtigt durch Neuordnung und bauliche Entwicklungen in Abschnitten eine zeitgemäße Quartiersbildung zu einem attraktiven Büro- und Dienstleistungsstandort.

Diese Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprechen den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart einer nachhaltigen, qualitätvollen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung, die entsprechende Potenziale für das Grundstück im Rahmen ihres Nachhaltigen Bauflächenmanagements ermittelt hat.

Im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens von acht Planungsbüros sollen nun die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal geklärt werden. Für das Grundstück werden – im Sinne einer städtebaulich-freiräumlich, funktional und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung – nachhaltige und sich in den Kontext des Ortes einfügende Bauungskonzepte gesucht, die eine angemessene künftige Bebauung darstellen.

### 3 Auftraggeberin und Betreuung

Auftraggeberin der Planungskonkurrenz ist die

P140 PropCo S.à r.l.  
35F, Avenue John F. Kennedy  
1855 Luxembourg  
Luxembourg

Sie bevollmächtigt die

HINES Immobilien GmbH  
Sophienstraße 27  
70178 Stuttgart

im Benehmen mit der Landeshauptstadt Stuttgart,  
vertreten durch

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Städtebauliche Planung Fil-  
der (61-7) und Städtebauliche Wettbewerbe (61-1.1)  
Eberhardstraße 10  
70173 Stuttgart

Die Betreuung des Planungsverfahrens erfolgt durch:

Wick + Partner  
Architekten Stadtplaner  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart  
T 0711. 2550955-0  
info@wick-partner.de

#### HINES

Hines ist ein 1957 gegründetes privates und weltweit tätiges Immobilieninvestmen-  
tununternehmen mit Standorten in 199 Städten in 19 Ländern. Hines managt Immo-  
bilien im Wert von rund 78 Mrd. Euro, davon 39 Mrd. Euro als Investment Manager  
und 39 Mrd. Euro als externer Dienstleister. Hines hat seit der Eröffnung seines  
Standorts in Deutschland 1991-diverse Immobilien in Deutschland akquiriert oder  
entwickelt, darunter bekannte Objekte wie den Maintower und Silberturm in Frank-  
furt sowie das Sony Center in Berlin. Das Stuttgarter Portfolio umfasst EUR 580  
Mio. Asset under Management.

Im Mai 2017 hat die P140 PropCo S.à r.l. vertreten durch die Hines Familie das  
Grundstück Plieninger Straße 140 erworben.

#### **4 Gegenstand der Aufgabe**

Gegenstand der Aufgabe ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Bauungs-  
konzeptes für die Entwicklung des Areals Plieninger Straße 140 in Stuttgart-  
Möhringen.

Die Aufgabenstellung wird in Teil B – Beschreibung der Aufgabe ausführlich erläu-  
tert. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufgabenstellung keine bin-  
denden Vorgaben bestehen, die aus formalen Gründen zu einem Ausschluss eines  
Beitrags führen. Dies bezieht sich auf die inhaltlichen Anforderungen und Vorga-  
ben zur Aufgabe in Teil B.

#### **5 Art des Verfahrens und Teilnehmer**

Zur Erarbeitung eines städtebaulichen Bauungskonzeptes und seiner Freianlagen  
im Umfeld für das Grundstück Plieninger Straße 140 sowie dessen Einbindung im  
städtebaulichen Kontext wird ein kooperatives Planungsverfahren mit acht Pla-

nungsbüros durchgeführt. Das Verfahren zielt als Ideenkonkurrenz auf die Vielfalt der Lösungsvorschläge ab. Die Ergebnisse werden ggf. Grundlage eines aufzustellenden Bebauungsplans.

Das Planungsverfahren wird in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 durchgeführt.

Das Verfahren wird als nicht offenes kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Zur schrittweisen Annäherung an die Aufgabe und Ziele ist ein Meinungsaustausch zwischen den Beteiligten in Form eines Zwischenkolloquiums vorgesehen. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Es wird eine englische Übersetzung der Aufgabestellung ausgegeben; verbindlich ist die deutsche Fassung.

Zur Teilnahme sind folgende Büros (alphabetisch) eingeladen:

1. Blocher Partners, Stuttgart
2. 3XN Architects, Kopenhagen
3. haascookzemmrich Studio 2050, Stuttgart
4. Henn GmbH, München
5. KBK Architekten Belz | Lutz, Stuttgart
6. msm Mayerschmitzmorkramer, Köln/München
7. Ortner & Ortner, Wien/Berlin
8. Pickard Chilton, New Haven, Connecticut

Die Büros haben ihre Teilnahme zugesagt.

Teilnahmeberechtigt sind Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten. Die Beteiligung eines Landschaftsarchitekten ist zwingend vorgeschrieben.

Die Teilnehmer können Arbeitsgemeinschaften bilden, federführend ist der Architekt oder Stadtplaner. Die Teilnehmer können zudem weitere Fachplaner (z. B. aus den Bereichen Energie, Verkehr) hinzuziehen.

Die Beauftragung und Einbindung (z. B. das Bereitstellen von Unterlagen, Vergütung) erfolgt im Innenverhältnis zwischen den beauftragten Planungsbüros und Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft bzw. den Fachplanern.

Die Verfahrensbedingungen sind für die Auftraggeberin, teilnehmende Planungsbüros sowie alle weiteren Beteiligten verbindlich. Durch die Teilnahme am Verfahren erkennt der Teilnehmende die Bedingungen des gesamten Verfahrens an.

## **6 Jury**

Die Arbeiten werden von einem Gremium in nicht öffentlicher Sitzung bewertet. Die Jury wird vor der endgültigen Fassung dieser Auslobung gehört und ist wie folgt angefragt:

### **Fachpreisrichter**

1. Bürgermeister Peter Pätzold, Landeshauptstadt Stuttgart (LHS)
2. Dr. Detlef Kron, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS
3. Prof. Dr. E.h. Christiane Thalgott, Architektin, München

4. Prof. Dr. Martina Baum, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
5. Prof. Jörg Aldinger, Architekt, Stuttgart
6. Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, München
7. Henning-Joachim Kiesewetter, Architekt, Hines Immobilien GmbH

#### **Stellvertreter Fachpreisrichter**

8. Susanne Frucht, Architektin, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS
9. N.N., Architekt, Stuttgart
10. Vanessa Reichelt, (Architektin), Hines Immobilien GmbH

#### **Sachpreisrichter**

1. Erster Bürgermeister Michael Föll, LHS
2. Stadtrat CDU
3. Stadtrat Grüne/B90
4. Stadtrat SPD
5. Stadtrat SÖS/Linke/PluS
6. Alexander Möll, Hines Immobilien GmbH

#### **Stellvertreter Sachpreisrichter**

7. Thomas Zügel, Leiter Amt für Liegenschaften, LHS
8. Stadtrat CDU
9. Stadtrat Grüne/B90
10. Stadtrat Freie Wähler
11. Stadtrat CDU
12. Emanuel Coskun, Hines Immobilien GmbH

#### **Sachverständige Berater**

1. Christoph Reschke, Hines Immobilien GmbH
2. Bezirksvorsteherin Evelyn Weis, Stadtbezirk Möhringen
3. Michael Hausiel, Architekt/Stadtplaner, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS
4. Silke Drautz, Amt für Umweltschutz, LHS
5. Andreas Hemmerich, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS

#### **Gäste**

1. Valerie Nierbauer, Hines Immobilien GmbH
2. Jan Ferenz, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, LHS
3. N.N.

## **7 Vorprüfung**

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten folgt dem Grundsatz, dass alle eingereichten Arbeiten nach denselben Gesichtspunkten zu prüfen sind. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht in wertungsfreier Form zusammengefasst und ausschließlich der Jury zur Verfügung gestellt.

Die Vorprüfung erfolgt durch Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart. Die Auftraggeberin behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

## 8 Ausgabe der Unterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden am 25.06.2018 den eingeladenen Planungsbüros ausgegeben.

Die zur Verfügung gestellten Plangrundlagen bestehen neben  
Teil A – Verfahrensbedingungen  
Teil B – Beschreibung der Aufgabe  
aus folgenden Anlagen:

- 01 Übersicht M 1:2.000 und Abgrenzung M 1:1.000 Plangebiet
- 02 Luftbild
- 03 digitale Plangrundlage, Stadtkarte + 3D-Modell (dxf/dwg/vwx)
- 04 Bebauungspläne aus den Jahren 1974, 1979 und 1984 (pdf) / inkl. textlicher Festsetzungen
- 05 Machbarkeitsstudie (unverbindlich)
- 06 Planungshinweise zur Gebietsentwicklung
- 07 Verkehrliche Stellungnahme (noch nicht vorliegend)
- 08 Berechnungsformblatt
- 09 Verfassererklärung

Die ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur zur Bearbeitung dieser Aufgabe verwendet werden.

## 9 Geforderte Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten sind nicht zulässig. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden.

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

### 9.1 Zwischenpräsentation

Zum Zwischenkolloquium sind von den Teilnehmern jeweils einzeln ihr Vorentwurfskonzept im Rahmen einer Zwischenpräsentation der Jury vorzustellen. Dies kann von den Teilnehmern anhand von Planausdrucken oder einer digitalen Präsentation erfolgen. (Raum und Vorstellungszeit werden noch bekannt gegeben). Im Rahmen des Zwischenkolloquiums werden folgende Themen behandelt und diskutiert:

- Städtebauliche Leitidee, städtebauliche Gesamtkonzeption und Einbindung in die Umgebung.
- Erschließung und Durchwegung des Plangebiets
- Übergeordnetes Freiraumkonzept

### 9.2 Zur Endabgabe

dürfen insgesamt maximal 5 Präsentationspläne DIN A0 hoch abgegeben werden. Lageplandarstellungen sind zu norden und die Pläne sind zu rollen. Die eingereichten Pläne werden bei der Sitzung des Bewertungsgremiums nebeneinander aufgehängt.

### 9.2.1 Schwarzplan

Im Maßstab 1:2.000 mit Darstellung der Umgebung

### 9.2.2 Lageplan

im Maßstab 1:500 mit Darstellung der städtebaulichen Gesamtidee und der übergeordneten Zusammenhänge als Dachaufsichtsplan mit

- Bebauungsstruktur inkl. Geschosshöhen und Dachformen
- Nutzungsangaben
- Freiraumstruktur und naturräumlicher Einbindung
- Mobilitätskonzept sowie Erschließung und Durchwegung
- funktionaler und städtebaulicher Einbindung
- Eintrag der Bauphasen

### 9.2.3 Baukonzept in Grundrissen: Vertiefungsbereich

Wegen der Größe des Grundstücks und der Lesbarkeit der Pläne sollen bauplanologische Darstellungen für Vertiefungsbereiche erfolgen:

- Erdgeschossgrundriss, inkl. Freiflächen im Maßstab M 1:200
- Regelgeschoss im Maßstab 1:200
- Darstellung Unterbringung des ruhenden Kfz- und Radverkehrs mit jeweiliger Angabe zur Zahl der Stellplätze, Darstellung der Anlieferung
- Darstellung der Müllentsorgung

Von den Teilnehmern sind entwurfsabhängig zwei Vertiefungsbereiche auszuwählen ggf. wird die Auswahl der Vertiefungsbereich je nach Konzept im Kolloquium festgelegt.

### 9.2.4 Schnittansichten und Ansicht

im Maßstab 1:500

- eine Nord-Süd-Schnittansicht durch das Plangebiet
- eine Ost-West-Schnittansicht durch das Plangebiet
  - mit jeweils Darstellung des bestehenden und geplanten Geländeverlaufs, der geplanten Geschossigkeit zur Erläuterung der Maßstäblichkeit der Bebauung und Freiräume sowie der angrenzenden
- Nordansicht von der Plieninger Straße
  - mit Darstellung der geplanten Geschossigkeit sowie der angrenzenden Bestandsbebauung und
  - Ansicht des oberirdischen Parkierungsbauwerkes mit Aussagen zur Fassadengestaltung

### 9.2.5 Phasenpläne der Entwicklungsschritte (vgl. Ziffer 20.6)

im Maßstab 1:1000

mit Angabe der Baukörper und Flächenaufstellung zu den einzelnen Bauphasen, Flächenangabe zu Parkierungsflächen und Freiflächen gemäß Vorlage nach Anlage 08.

### 9.2.6 Erläuternde Skizzen

- zur Leitidee,
  - zur städtebaulichen und naturräumlichen Einbindung,
  - zum Erschließungs- und Parkierungskonzept
- sind in angemessenem Maßstab zwingend auf den Plänen darzustellen.

Das Entwurfskonzept ist durch zwei räumlich-perspektivische Darstellungen darzustellen. Die Standorte und Blickrichtungen sind entwurfsabhängig vom Verfasser festzulegen, bzw. werden nach dem Kolloquium festgelegt. Darüber hinausgehende erläuternde Skizzen sind frei wählbar und in angemessenem Maßstab auf den Plänen zugelassen.

### 9.2.7 Erläuterungsbericht

auf maximal 2 DIN-A4-Seiten, auch auf den Plänen abzudrucken

### 9.2.8 Modell

im Maßstab 1:500  
auf den zur Verfügung gestellten Einsatzplatten  
Gesamtgröße ca. *96 cm x 80 cm*

### 9.2.9 Verfassererklärung

Abgabe der Versicherung der Urheberschaft (Verfassererklärung) gemäß Anlage 09. In der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

### 9.2.10 Kennzeichnung

Die Teilnehmer haben ihre Wettbewerbsarbeiten in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit dem Büronamen/Namen der Arbeitsgemeinschaft zu versehen.

### 9.2.11 Abgabe der Wettbewerbsleistungen

digitale Unterlagen

per upload unter *www.ADRESSE* bis zum Abgabezeitpunkt für die Planunterlagen (alle Leistungen außer Modell)

Abgabezeitpunkt (Submission): 10.09.2018; 17:00 Uhr

Folgende Unterlagen müssen zwingend bis zur obigen Uhrzeit und Datum auf dem Server hinterlegt sein.

- Präsentationspläne im Dateiformat JPG oder PDF (im Original und als Verkleinerungen im Format DIN A3, 300 ppi)
- sämtliche vektorisierte Plandarstellungen (auch Piktogramme) im Dateiformat DWG / DXF (AutoCAD bis Version 2015) oder VWX (Vectorworks bis Version 2016)
- Erläuterungsbericht im Dateiformat DOC / DOCX oder PDF

analoge Unterlagen

- einen Satz Präsentationspläne auf Papier gerollt
- einen zweiten Satz der Präsentationspläne (Ausdrucke im Original), gefaltet auf DIN A4
- einen Satz Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Erläuterungsbericht auf max. 2 DIN A4-Seiten, einfach, min. Schriftgröße 10 pt

Abgabetermin für die analogen Planunterlagen (alle Leistungen außer Modell) ist der 10.09.2018.

Abgabetermin für das Modell in einer Modellkiste ist der 17.09.2018.

Einlieferungsadresse: WICK + PARTNER  
Gähkopf 18  
70192 Stuttgart

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Kurierdienst oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Der Teilnehmer hat zu gewährleisten, dass die Unterlagen (Pläne und Modell) rechtzeitig beim Wettbewerbsbetreuer zur Vorbereitung der Jurysitzung vorliegen.

Pläne und Modelle können aber auch am jeweiligen Abgabetermin bis 17.00 Uhr persönlich beim Verfahrensbetreuer abgegeben werden.

Bei persönlicher Ablieferung beim Verfahrensbetreuer gilt als Einlieferungszeitpunkt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Verspätet eingelieferte / abgegebene Arbeiten (dies gilt auch für Teile der Beiträge) werden unabhängig von den Gründen, die zur verspäteten Einlieferung geführt haben, nicht zum Verfahren zugelassen.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Tagesstempel / das Datum auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

## 10 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können schriftlich bis einschließlich 02.07.2018 über den Wettbewerbsbetreuer unter der Email-Adresse

p140@wick-partner.de

an die Auftraggeberin gerichtet werden.

Fristgerecht eingegangene schriftliche Rückfragen werden von der Auftraggeberin bzw. vom Wettbewerbsbetreuer in Abstimmung mit der Jury beantwortet.

Sämtliche Rückfragen und deren Beantwortung werden bis 09.07.2018 allen Beteiligten zugesandt und verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

## 11 Zwischenkolloquium

Die Auftraggeberin veranstaltet ein nicht-öffentliches Zwischenkolloquium. Im Zwischenkolloquium stellen die Teilnehmer jeweils getrennt im Rahmen einer Zwischenpräsentation der Jury ihr Entwurfskonzept vor. Dies kann von den Teilnehmern anhand von Planausdrucken oder einer digitalen Präsentation erfolgen. (Raum und Vorstellungszeit werden noch bekannt gegeben; *für die internationalen Büros steht ggf. eine Videokonferenz zur Verfügung*).

Termin Zwischenkolloquium:

Datum: 23.07.2018

Veranstaltungsort: Ort  
Straße Hsnr.  
PLZ Stadt

Es erfolgen jeweils individuelle Einladungen mit Uhrzeit.

Zum Zwischenkolloquium wird ein Protokoll erstellt, das jedem Teilnehmer bis zum 01.08.2018 zugesandt wird. Die Jury behält sich vor, die Aufgabenstellung gegebenenfalls zu konkretisieren und in einem getrennten Teil des Protokolls individuelle Hinweise zu den Arbeiten mitzuteilen. Rückfragen durch die Teilnehmer sind im Anschluss an das Protokoll nicht möglich.

Es findet weder eine Bewertung der Zwischenpräsentation durch die Jury statt, noch führt das Ergebnis des Zwischenstandes zu einem Ausschluss für das weitere Verfahren.

## 12 Jurysitzung

Die Sitzung der Jury findet am 01.10.2018 statt.

## 13 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

### 13.1 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die:

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

### 13.2 Beurteilungskriterien

Die Jury wird bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden: (die Reihenfolge dieser Auflistung stellt keine Rangfolge oder Gewichtung der Kriterien dar)

- Leitidee, Qualität des städtebaulichen und architektonischen Gesamtkonzepts
- Adressbildung
- Städtebauliche Körnung und gestalterische Gliederung
- Einbindung und Anbindung, freiräumliches Gestaltungskonzept, Aufenthaltsqualitäten
- Wirtschaftlichkeit
- Umsetzungsqualität von rund 112.000 qm GF (ohne Parkieranlagen) oberirdischer Anrechnung bzw. unter Einhaltung der BauNVO mit einer GFZ von 2,4 innerhalb des Plangebiets
- Funktional sinnvolle Bauphasierung
- Mobilitätskonzept, Erschließung und Durchwegung des Plangebietes, verkehrliche Funktionalität (fließender und ruhender Verkehr),

## **14 Bearbeitungshonorar und Prämierung**

Die Auftraggeberin stellt eine Verfahrenssumme von 200.000,- € zzgl. gesetzlicher MwSt. zur Verfügung. Zur Ermittlung der Verfahrenssumme wurden Leistungen des städtebaulichen Entwurfs sowie der Gebäudeplanung berücksichtigt.

Als Bearbeitungshonorar stehen 160.000,- € zzgl. MwSt. zur Verfügung. Jeder Teilnehmer erhält bei fristgerechter Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die von der Jury zugelassen wird, eine pauschale Aufwandsentschädigung von 20.000,- € zzgl. MwSt.

Die Auftraggeberin schüttet zudem eine Preissumme von 40.000,- zzgl. MwSt. aus. Die Aufteilung der Preissumme erfolgt freibleibend durch die Jury.

## **15 Abschluss des Verfahrens**

### **15.1 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses**

Die Auftraggeberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Jeder Teilnehmer erhält das Protokoll der Jurysitzung.

Alle eingereichten Arbeiten werden öffentlich ausgestellt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekannt gegeben.

Hinweis: Die Landeshauptstadt Stuttgart beabsichtigt, die Ergebnisse des Verfahrens einschließlich der eingereichten Pläne auf ihren Internetseiten sowie in Stadtratsvorlagen und ggf. in weiteren Ausstellungen zu veröffentlichen. Dabei können Namen von Teilnehmern und Beteiligten genannt werden. Sollten Sie mit der Nennung Ihres Namens nicht einverstanden sein, teilen Sie dies bitte der Verfahrensbetreuung möglichst frühzeitig mit.

### **15.2 Eigentum und Nutzung**

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Auftraggeberin.

Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten dürfen für den vorgesehenen Zweck als Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung genutzt werden. Sie dürfen von der Auftraggeberin darüber hinaus als Grundlage der weiteren Gebäudeplanung genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung bis Leistungsphase 4 nach HOAI, ggf. stufenweise, beauftragt ist.

Die Arbeiten dürfen von der Auftraggeberin sowie dessen Vertreter und der Landeshauptstadt Stuttgart veröffentlicht werden.

### **15.3 Prüfung**

Die Entscheidungen der Jury in der Sache sind endgültig, sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

## **16 Rechtliche Hinweise**

Die bereitgestellten Informationen wurden durch die Auftraggeberin in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Verantwortung dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Der Rechtsweg wird ausgeschlossen.

## TEIL B      BESCHREIBUNG DER AUFGABE

### 17      **Stadt- und Landschaftsraum**

Die Stadt Stuttgart liegt zentral im Bundesland Baden-Württemberg und ist sowohl Landeshauptstadt als auch mit rund 618.170 Einwohnern (Statistisches Amt, 31.01.2018) die größte Stadt des Bundeslandes.

Stuttgart liegt abgeschildert im Neckarbecken, wobei der Neckar das nordöstliche Stadtgebiet durchfließt. Das eigentliche Stadtzentrum von Stuttgart liegt abseits des Flusses in einer Keupersenke und ist fast vollständig von einem Höhenkranz umgeben. Dieser Talkessel wurde ursprünglich vom Nesenbach und seinen Zuflüssen ausgeräumt. Die stadtbild- und landschaftsprägenden Randhöhen erheben sich um 100 m bis 240 m über den in südwest-nordöstlicher Richtung verlaufenden Stuttgarter Talkessel.

Südlich des Innenstadtkessels erhebt sich die Filderebene parallel zum Neckartal. Im Norden steil aus dem Tal des Nesenbachs aufsteigend, erreicht die Filderebene im Nordwesten knapp 550 m. ü. NN, von wo aus sie nach Südosten abfällt und im Osten und Süden durch das Neckar- und das Aichtal begrenzt wird.

#### 17.1   **Der Filderraum**

Die südlichen Stadtgebiete der Landeshauptstadt Stuttgart auf der Filderebene außerhalb der Kessellage waren in den letzten Jahrzehnten einer dynamischen Entwicklung unterworfen, die zu einem kontrastreichen Verstärkerungsprozess geführt haben.

Die historischen Qualitäten wie die hochwertige, vorwiegend landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft der Filder und die dezentrale Siedlungsstruktur mit historischen Dorflagen stehen neben überregional ausgerichteten Publikumsmagneten wie dem SI-Centrum in Möhringen und der Messe am Flughafen, Unternehmensstandorten und Gewerbegebieten. Die unterschiedlichen Nutzungen partizipieren alle an der gebündelten Verkehrsinfrastruktur wie dem Flughafen, Autobahnen und dem regionalen Schienennetz.

Orte der Wissenschaft und der Technologie wie der Campus Vaihingen und die Universität Hohenheim mit ihren angegliederten wissenschaftlichen Einrichtungen sowie die innovative Unternehmensstruktur machen den Filderraum mit seinen attraktiven Wohnlagen und Freizeitangeboten zu einem nachgefragten Lebensraum.

### 18      **Das Plangebiet im Kontext der Stadt**

In diesem Entwicklungsraum liegt das Plangebiet und umfasst das Grundstück "Plieninger Straße 140" östlich der Bundesstraße 27 im Stadtbezirk Möhringen südlich der Innenstadt. Die Plieninger Straße verbindet den Stadtteil Möhringen westlich der B 27 mit Plieningen östlich des Plangebiets.

## 18.1 Der Stadtbezirk Möhringen

Möhringen wird in den ersten urkundlichen Zeugnissen zwischen 1100 und 1300 stets als "Moringen" bezeichnet, ein Hinweis auf alemannische Besiedlung. Zeuge seiner historischen Vergangenheit ist der 1469 erbaute Spitalhof, in dem heute das Möhringer Heimatmuseum und die Stadtbücherei untergebracht sind. Am 1. April 1942 wurde Möhringen nach Stuttgart eingemeindet.

In Möhringen haben sich zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen (z.B. Daimler AG, DEKRA, Pressehaus, Hansa, Kabel-Lapp, Sparkassenverlag, EnBW-City, Züblin AG, SSB-Zentrale) niedergelassen, die derzeit insgesamt über 36.000 Arbeitsplätze anbieten.

Mit dem SI-Centrum (zwei Musicalhalls, sechs Kinos, Gastronomiebetriebe, Spielbank Stuttgart, Schwabenquellen) wurde hier Stuttgarts größtes Freizeit- und Musicalprojekt realisiert, das in Europa einmalig ist.

Trotz dieser in großen Teilen weltweit agierenden Firmen, die sich in Möhringen angesiedelt haben, trifft man in Teilen des alten Ortskerns auch immer noch auf die dörfliche Idylle, die sich Möhringen über die Jahrhunderte hinweg erhalten hat und die den Reiz dieses Stadtbezirks ausmachen.

(Auszug: [www.stuttgart.de/moehringen/](http://www.stuttgart.de/moehringen/))

## 18.2 Trends der Stadtentwicklung

Stuttgart ist das Zentrum eines dynamischen Wirtschaftsraums. Die wirtschaftliche Entwicklung ist dabei eng verbunden mit der Verfügbarkeit attraktiver Arbeits- und Wohnorte. Der wirtschaftliche Strukturwandel hin zu wachsenden Branchen in Dienstleistungssektor und Informationswirtschaft stellen die Stadt vor neue Herausforderungen.

Als "wachsende" Stadt sind in Stuttgart die Flächen knapp. Die langfristige Sicherung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität erfordert eine konsequente Strategie der Innenentwicklung. Gemäß den räumlichen Zielen des Stadtentwicklungsplans Entwurf 2014 sollen hierzu Flächen im Bestand entwickelt werden. Mit dem Instrument des Nachhaltigen Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS) verfolgt die Landeshauptstadt das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und genügend Bauflächen für Wohn- und Gewerbenutzung im Innenbereich zur Verfügung stellen zu können.

Das Plangebiet ist im Rahmen der Potenzialanalyse des NBS identifiziert. Seine Entwicklung im Sinne dieser Aufgabenstellung deckt sich damit mit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Stuttgart, die hierbei bedeuten:

- die Innenentwicklung im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu fördern
- im Sinne einer doppelten Innenentwicklung eine angemessene und verträgliche städtebauliche Dichte, die freiraumplanerischen und stadtklimatologischen Aspekten Rechnung trägt, zu sichern,
- die Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur zu fördern, sowie
- zentrale Lagen und Standorte im Einzugsbereich von S- und Stadtbahnhaltestellen aufzuwerten

- und dabei landschaftsplanerischen Aspekten ausreichend Rechnung zu tragen.

## **19 Bestandssituation und Rahmenbedingungen**

### **19.1 Bebauung und Nutzung des Plangebiets**

Die "Plieninger Straße 140" ist von Nutzerseite auch unter dem Namen "Haus 11" bekannt und befindet sich gegenüber der ehemaligen Konzernzentrale der Daimler AG in Stuttgart-Möhringen.

Das ca. 4,6 ha große Areal, das aus 27 Einzelflurstücken besteht, ist lediglich im südwestlichen Grundstücksbereich bebaut. Das Bestandsbürogebäude mit einer Mietfläche von rund 21.000 Quadratmetern wurde 1982 (Architekten: Kammerer + Belz) erstellt und 1999 saniert.

Um das Gebäude sind ca. 735 Stellplätze als offene Parkierstellfläche angeordnet.

Nach Süden und Westen werden die genutzten und überwiegend versiegelten Flächen durch Grünflächen mit kräftigen Gehölzen eingefasst.

Die verkehrliche Anbindung des Areals erfolgt im nordöstlichen Bereich über einen Lichtsignal gesteuerten Knotenpunkt an die Plieninger Straße, gemeinsam mit der Zufahrt zum östlich liegenden Pressehaus.

### **19.2 Die Umgebung des Plangebiets**

Das Areal "Plieninger Straße 140" wird nach Norden durch die Plieninger Straße, nach Westen durch die Kurt-Schumacher-Straße und nach Süden durch die Stadtbahnlinie begrenzt. Westlich der Kurt-Schumacher-Straße, zur B 27 hin, befinden sich temporäre Unterkünfte für Geflüchtete.

Östlich schließt das Areal des Stuttgarter Pressehauses an. Das Stuttgarter Pressehaus (Höhe 40 m) ist das Verlags- und Druckereigebäude der Zeitungsgruppe Stuttgart. Unter seinem Dach befinden sich die Zeitungsverlage der Stuttgarter Zeitung und der Stuttgarter Nachrichten, das Druckereiunternehmen Pressehaus Stuttgart Druck GmbH sowie Redaktionen, ein Hörfunksender und mehrere Dienstleistungsunternehmen der Medienbranche.

Nördlich befindet sich die ehemalige Konzernzentrale der Daimler AG. Auf dem campusartigen Gelände mit seinen 13 Gebäuden mit einem 11-geschossigen Hochpunkt (Gebäude knapp 50 m und 63 m mit Stern) arbeiten seit 1990 circa 3.000 Mitarbeiter. 2006 zog der Vorstand von hier wieder in das Stammwerk Untertürkheim zurück.

Im weiteren Umfeld stellt das oben beschriebene SI-Centrum westlich der B 27 mit dem Hotelurm (Dormero Hotel 70 m) ein weithin sichtbares städtebauliches Merkzeichen dar. Gegenüber den Baulichkeiten des SI-Centrums schließt nach Westen die kleinteilige Siedlungsstruktur des Stadtteils Möhringen an.

Östlich vom Pressehaus grenzen Waldflächen, die den Nord-Süd laufenden Grünzug "Weidach" bilden und nach Süden in das West-Ost verlaufende Körschtal

übergehen. Südlich des Plangebiets und der Stadtbahnlinie befindet sich ein Wohnbereich, der über die Kurt-Schumacher-Straße erschlossen wird.

Nordöstlich des Plangebiets sind noch die Kelley Barracks als Standort der US - Amerikanischen Armee zu nennen.

Südlich des Körschtals befindet sich noch das Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost als weiterer gewerblicher Standort entlang der B 27. In diesem Gebiet ist das Hochhaus der EnBW-City (Höhe 64 m) weithin sichtbar.

Die beschriebenen Bereiche weisen teilweise städtebauliche Hochpunkte auf, die ohne konkrete Ensemblewirkung dennoch städtebauliche Dominanten beidseits der Bundesstraße 27 markieren.

### **19.3 Verkehrliche Lage des Plangebiets**

Das Areal ist über die vierspurige Zufahrt auf die B 27 nach Norden direkt in ca. 15 min. Fahrzeit an die Innenstadt Stuttgart angebunden. Nach Süden ist die Autobahn BAB 8 (München / Karlsruhe) mit Anschluss an das Stuttgarter Kreuz (A81 Singen / Heilbronn) erreichbar. Der Flughafen liegt 6 km südlich und trägt zur besonderen Lagegunst bei.

Der Standort ist zudem über die Stadtbahnhaltestelle Landhaus direkt südlich des Areals gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Stadtbahnlinie U3 Plieningen – Vaihingen verläuft in Ost-West-Richtung tangential zur Innenstadt. Am Bahnhof Möhringen besteht Anschluss an die Innenstadtlinien, der Bahnhof Vaihingen ist S-Bahn-Halt und wird zukünftig zum Regional-Haltepunkt ausgebaut. Seitens der LHS und der SSB ist in den nächsten Jahren geplant eine direkte Stadtbahnlinie aus der Stuttgarter Innenstadt nach Plieningen zu führen. Die Linie soll zunächst im 20-minuten Takt verkehren und bedient auch die Stadtbahnhaltestelle Landhaus. Voraussetzung für die neue Stadtbahnlinie ist die Realisierung einer direkten Gleisverbindung von Plieningen nach Degerloch am Bahnhof Möhringen. Die hierzu notwendige Trasse ist im Bebauungsplan 2005/21 (Mö 185.1) freigehalten.

Entlang der Plieninger Straße verkehrt die Buslinie 73 Degerloch – Neuhausen im 20-min Takt. Entlang der Kurt-Schumacher-Straße verkehrt zudem die Buslinie 77 Degerloch – Filderstadt-Harthausen in der Hauptverkehrszeit im 30-Minuten Takt.

Entlang der Stadtbahntrasse verläuft auch die geplante Hauptradroute 51 zwischen Möhringen und Plieningen. Südlich des Plangebiets wird die Hauptradroute derzeit über einen gemeinsamen Geh- und Radweg geführt. Entlang der Kurt-Schumacher-Straße sowie der Plieninger Straße sind ebenfalls gemeinsame Geh- und Radwege in unterschiedlicher Qualität vorhanden.

### **19.4 Bestehendes Planungsrecht**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich eine Gewerbliche Baufläche (G) sowie für einen Teilbereich eine gemischte Baufläche Verwaltung (MV) dar.

Das Areal des Plangebiets wird durch zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne erfasst. Im östlichen Planbereich gilt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Plieninger Straße Süd" aus dem Jahr 1974 (Möhringen 1974/15). Der ursprünglich über das gesamte Areal gültige Bebauungsplan setzt eine Gewerbegebietsnutzung mit der Nutzungsbegrenzung der Betriebsart auf Anlagen für Druck und Verlag fest, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der westlich und nördliche Plangebietsteil wurde mit dem Bebauungsplan "Plieninger-/Kurt-Schumacher-Straße (Möhringen 1979/17) aus dem Jahr 1979 überplant. Dieser Plan beschränkt im westlichen Plangebietsteil die Gewerbegebietsnutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. In diesem Geltungsbereich ist das Bestandgebäude entstanden.

Im nördlichen Geltungsbereich zur Plieninger Straße sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze, Garagen und unterirdische Garagen zulässig. Eine Bebauung mit Hochbauten ist nicht zulässig.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 1,6) begrenzen über das Gesamtgebiet in einer Weise, die eine gewünschte Innenentwicklung und zeitgemäße Grundstücksausnutzung nicht zulassen.

Die Nutzungsbeschränkung auf Anlagen für Druck und Verlag im östlichen Bereich sowie die Begrenzung auf ebene und unterirdische Parkieranlagen ohne mögliche Höhenentwicklung im nördlichen Bereich würden daher für die angestrebte Nutzung mindestens eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erfordern.

Der uneinheitliche, nicht mehr zeitgemäße Festsetzungsbestand über zwei Planwerke soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans über das Plangebiet ersetzt werden. Mit dem neuen Planungsrecht soll eine Entwicklungsperspektive für das Areal ermöglicht und planungsrechtlich festgelegt werden. Unter dem Entscheidungsvorbehalt der städtischen Gremien sollen die Ergebnisse dieses Planungsverfahrens Grundlage des Bebauungsplans werden.

## **19.5 Baugrund und Altlasten**

Für die Flurstücke sind keine Bau- und Altlasten eingetragen.

## **19.6 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur**

Ggf. ergänzen; ggf. bestehende Leitungsrechte werden derzeit ermittelt

## **19.7 Topografie**

Das Plangebiet fällt von der Plieninger Straße leicht nach Süden und erst am Südrand zur Stadtbahntrasse etwas stärker. Höhendaten des Plangebiets und der angrenzenden Verkehrsflächen können der Plangrundlage (Anlage 03) entnommen werden.

## **19.8 Umweltbelange**

### **19.8.1 Gehölzbestand**

Durch die flächigen Parkieranlagen weist das Plangebiet heute einen hohen Versiegelungsgrad auf. In den Randbereichen, insbesondere nach Westen und

Süden, sind Flächen mit teils parkartigem Baumbestand vorhanden. Zur Plieninger Straße besteht ein Pflanzstreifen mit Baumbestand.

Diese Randeingrünung soll so weit als möglich erhalten und die Bebauung auf die bisher bebauten und versiegelten Grundstücksflächen konzentriert werden.

Das gültige Planungsrecht würde nach Süden teilweise eine weitergehende Ausnutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit in den südlichen Gehölzbestand zulassen. Dieser Flächenanteil soll jedoch unter Rücksichtnahme auf die Gehölze nicht in Anspruch genommen werden (*vgl. Anlage 06*).

Der Pflanzstreifen mit Baumbestand entlang der Plieninger Straße ist soweit wie möglich zu erhalten bzw. kann unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß Punkte 20.4 und 20.5 qualitativ weiterentwickelt werden.

### **19.8.2 Artenschutz**

Derzeit laufen artenschutzfachliche Erhebungen, Ergebnisse liegen noch nicht vor. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt in den Planungsprozess einfließen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind jedoch keine Restriktionen zu erwarten, die einer grundsätzlichen Gebietsentwicklung entgegenstehen.

### **19.8.3 Klima**

Aufgrund der gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrads besteht im Plangebiet und dessen Umgebung eine klimatische und lufthygienische Relevanz bezüglich thermischer Belastung und Durchlüftung.

Am Standort und dessen Umgebung sind die bestehenden Kaltluftabflüsse in Richtung Körschtal orientiert. Die Kaltluftströmungen folgen überwiegend den vorhandenen Grünzäsuren westlich und östlich des Plangebiets. Aufgrund der abfallenden Topografie nach Süden zum Körschtal sollen im Plangebiet zwei klimarelevante Durchlüftungsschneisen in Nord-Süd-Richtung erhalten werden. Ihre Lage mit einer Breite von 20 m ist der Anlage 6 zu entnehmen. Für eine wirksame Funktion wird vom Amt für Umweltschutz eine Breite von 20 m gefordert.

Aus klimatischen Gründen soll an den im gültigen Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhen von 40 m auch zukünftig festgehalten werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im beschlossenen „Standortkonzept Hochhäuser in Stuttgart“ der Standort nicht in einem für eine Neuprofilierung vorgesehenen Untersuchungsbereich gelegen ist. Auch wurde seinerzeit im Zuge des Entwicklungsprozesses zum Gesamtkonzept darauf hingewiesen, dass insbesondere auf der Filderebene eine Konzentration auf bestehende Standorte erfolgen soll, verbunden mit der Vermeidung von zusätzlichen Einzelstandorten. Aus klimatischer Sicht würde am vorgeschlagenen Standort durch ein geplantes Hochhaus einerseits mit einer weiteren Reduktion der ohnehin niedrigen Windgeschwindigkeiten zu rechnen sein. Andererseits wäre nicht auszuschließen, dass in unmittelbarer Umgebung des Hochhauses sich die Aufenthaltsqualität im Außenbereich aufgrund von unerwünschten Windeffekten vermindert. Eine möglichst hindernisfreie Überströmung der Fildern liegt auch im Interesse des übrigen Stadtgebiets.

Eine Erhöhung der baulichen Nutzungsmaße hinsichtlich GRZ und GFZ kann demgegenüber aus stadtklimatischer Sicht mitgetragen werden.

## **20 Aufgabenstellung**

### **20.1 Allgemeine Ziele**

Ziel des kooperativen Planungsverfahrens ist das Erlangen eines städtebaulich-architektonischen Bauungskonzepts mit einer überzeugenden städtebaulichen Grundfiguration, einer typologischen Gebäudeplanung und Baukörpergliederung unter Berücksichtigung einer abschnittswisen Realisierung gemäß Ziffer 20.6.

Das Bauungskonzept soll dabei durch seine städtebauliche Gestalt, Maßstäblichkeit und Baukörpergliederung eine konzeptionelle Antwort auf die stadträumliche Situation geben.

Neben städtebaulichen, freiräumlichen und stadtklimatischen Belangen sind auch funktionale Aspekte sowie die ökonomische Realisierbarkeit der Entwurfskonzepte für die Beurteilung der Beiträge von Bedeutung.

### **20.2 Stadträumliche und funktionale Anforderungen**

Das Plangebiet selbst, das Areal des Pressehauses Stuttgart und der nördlich angrenzende Standort der Daimler AG bilden drei Büro- und Dienstleistungsschwerpunkte beidseits der Plieninger Straße. Der solitären Baukörperstellung und den flächengreifenden Stellplatzanlagen verbunden mit der monostrukturierten Büronutzung fehlen ein wirksamer Quartierscharakter, der Urbanität und Aufenthaltsqualität eines zeitgemäßen Arbeitsstandort entwickeln kann.

Teil der Aufgabenstellung ist daher, mit einer Neuordnung des Areals eine angemessene Adress- und Quartiersbildung zu initiieren. Über das Bauungskonzept muss die Grundstückseigentümerin dabei eine langfristige Vision entwickeln können, die sie, unter Berücksichtigung der Stellplatz-/Parkierungsfrage sowie des Bestandsgebäudes, in Abschnitten umsetzen kann.

Verbunden mit der Zielvorstellung der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung ist die städtebaulich angemessene Umsetzung des zukünftig gewünschten Maßes der baulichen Nutzung. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde eine Grundstücksausnutzung mit einem Maß der GFZ von rund 2,4 als städtebaulich verträglich sowie im Rahmen der Gewerbegebietsnutzung als sinnvoll und planungsrechtlich umsetzbar eingeschätzt. Hieraus ergibt sich eine anrechenbare Geschossfläche von rund 112.000 m<sup>2</sup> über das gesamte Areal (Grundstücksmessgehalt: 46.681 m<sup>2</sup>). Eine Erhöhung der GRZ auf 0,6 ist ebenfalls vorstellbar. Die bisherige GRZ war auf 0,4 festgesetzt.

Die städtebauliche Fragestellung bezieht sich insbesondere auf die Abstimmung zwischen der überbauten Grundfläche und der Höhenentwicklung, der sich hieraus ergebenden städtebaulichen Körnung und Gliederung sowie der Qualität der realisierbaren Freiräume.

An den im gültigen Bauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen von 40 m ist für das Plangebiet auch zukünftig grundsätzlich festzuhalten. Ob eine punktuelle Überschreitung der Gebäudehöhe im Sinne und Funktion eines städtebaulichen

Hochpunkts zur Quartiersdefinition möglich ist, soll im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens geprüft werden. Die Prüfung von Hochpunkten ist einerseits bezüglich einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit, der stadträumlichen Wirkung und Auswirkungen auf die Freiflächen sowie gegenüber den klimatischen Auswirkungen (vgl. Ziffer 19.8.3) abzuwägen.

Das Quartier im hochwertigen Gewerbegebiet „Sternhäule“ zwischen Daimler und Druck- und Verlagszentrum soll seinen Charakter als grünes Vorzeigegewerbegebiet behalten. Die Neubebauung sollte sich daher in ihrer Maßstäblichkeit möglichst gut in die bereits bebaute Umgebung einfügen.

Auch aus stadtklimatischer Sicht ist die Neubebauung mit begrünten Dachflächen auszuführen. Daneben ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eine Begrünung vorzusehen bzw. die vorhandenen Grünflächen weitgehend zu erhalten. Die Anordnung der Gebäude sollte keine Riegelwirkung entfalten, um den kleinräumigen Luftaustausch zu erhalten.

Die Freiflächen sollen eine angemessene Aufenthaltsqualität erhalten. Das Arbeits- und Freizeitverhalten verändert sich stetig: dabei ist absehbar, dass zukünftig nicht allein die Qualität des Arbeitsplatzes (Schreibtisch), sondern das Umfeld und ergänzende Angebote die Attraktivität der Arbeitswelt ausmachen. Hierzu werden sowohl gebäudebezogene Nutzungsvorschläge als auch freiraumplanerische Gestaltungsvorschläge erwartet. Nicht nur im Sinne der Erschließung soll ein System der Vernetzung und Durchwegung entstehen.

Im Rahmen des Entwurfskonzepts haben die Nutzungsverteilung und Funktionsanordnung unter Berücksichtigung bzw. Vermeidung von Immissionskonflikten gegenüber der südlich gelegenen Wohnnutzung zu erfolgen.

## **20.3 Nutzungsbausteine und deren allgemeinen Anforderungen**

### **20.3.1 Parkierung**

Auf dem Grundstück bestehen derzeit rund 750 Stellplätze. Die Stellplätze werden neben der durch die auf dem Grundstück vorhandene Büronutzung zu einem Teil durch denselben Nutzer der angrenzenden Bürostandorte genutzt.

Die flächenintensive Stellplatznutzung soll zukünftig mit Ausnahme von Carsharing- und barrierefreien Stellplätzen zugunsten einer Baufeldnutzung und von Freiraumqualitäten ausschließlich in (einer) unter- und oberirdischen- Parkieranlage(n) gebündelt werden. Aus Überlegungen der Machbarkeitsstudie und auf Grundlage heutigen Planungsrecht eigne(t)n sich aus Sicht der Auftraggeberin für ein Parkierungsbauwerk (ein) Standort(e) an der Plieninger Straße; dies ist jedoch keine Vorgabe.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass zur Erschließung des Areals die Zufahrt ausschließlich über den vorhandenen Anschluss an die Plieninger Straße erfolgen muss.

Die Plieninger Straße stellt die Adresse des gesamten Areals und damit auch den "Auftritt des Quartiers" im Stadtraum dar. Die Auftraggeberin erwartet daher eine funktionale und gestalterische Auseinandersetzung mit dieser wichtigen Nordan-

sicht, auch insoweit, ob möglichen Parkierungsbauwerken eine weitere Nutzung vorgelagert werden kann. Es ist zu prüfen, ob an der Kreuzung (Nordwestbereich zwischen Bestand und Straße) zukünftig eine Gebäudebebauung möglich wird.

### **20.3.2 Büro- und Dienstleistung**

Die zukünftige Nutzung des Areals soll ihren Schwerpunkt in einer zeitgemäßen Arbeits- und Bürostruktur haben. Der Stuttgarter Büroflächenmarkt weist unter allen deutschen Großstädten den geringsten Leerstand auf und attraktive Büroangebote sind rar. Die derzeitige Nachfrage kann nur ungenügend bedient werden. Mit der Gebietsentwicklung soll für den dynamischen Filderraum ein hochattraktives Angebot geschaffen werden. Die Mikrolage kann als südliches Eingangstor zur Stadt qualifiziert werden und bietet sehr kurze Wege zu Autobahn und Flughafen.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück wird heute von einem Mieter genutzt, der auch an weiteren Flächen im Quartier Interesse zeigt und entsprechenden Bedarf hat. Hierfür soll ein zukunftsorientierter Bürostandort entstehen.

Es soll eine Vielfalt moderner Bürokonzepte inklusive 3-bündiger Anlagen möglich sein. Die Gebäudetiefen sind entwurfsabhängig zwischen ca. 12,5 und 13,8 m für eine 2-bündig organisierte Bürostruktur sowie ca. 16,5 m für ein 3-bündig organisiertes Bürogebäude zu wählen.

Neben der Bürostruktur sollen flexible Flächenpotenziale für Coworking, Meeting und Conference entstehen. Dabei können verschiedene Nutzereinheiten bis zu Größen von 4.000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen werden.

Für eine Bürostruktur werden von der Auftraggeberin ein Gebäudeachsmaß von 1,35 m und eine Geschosshöhe in Obergeschossen von ca. 3,6 m erwartet. In den Erdgeschossen sollen bei Nutzungen wie beispielsweise Kantine oder Konferenzbereichen eine Geschosshöhe von bis zu 4,5 m vorgesehen werden.

Die Bebauung soll durch ein flächen- und erschließungseffizientes Konzept erfolgen.

### **20.3.3 Ergänzungsnutzungen**

Sowohl Dachgeschosse wie auch Erdgeschosse eignen sich für Ergänzungsnutzungen wie Fitness, Eventbereiche und Gastronomie. Die Ergänzungsnutzungen, z.B. auch ein Hotelangebot sollen im Quartier dabei eine belebende Funktion übernehmen. Publikumsintensive Nutzungsangebote gewährleisten bei einer geschickten Anordnung mit einem angemessenen Innen-Außen-Bezug eine Belebung des Quartiers und insbesondere der Freiräume und tragen damit zur sozialen Sicherheit bei.

## **20.4 Anforderungen an die Freiflächen und Klimaschutz**

Basis einer attraktiven Quartiersentwicklung ist die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität der freiräumlichen Situationen. Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als identitätsstiftende Räume ist von hoher Bedeutung im Kontext zur Gebäudestruktur, sowie für die Übergänge zum öffentlichen Raum. Auf dem Areal soll die Aufenthaltsqualität für Unternehmensmitarbeiter und die Öffentlichkeit gesteigert werden.

Den nicht überbauten Flächen ist dabei eine angemessene Funktion und Gestaltung zuzuordnen:

Unter Erhalt der Grünstrukturen und einem ergänzenden Angebot an nutzbaren, klimaaktiven Freiräumen kann nach den Vorstellungen der Auftraggeberin ein Campus entstehen, in dem ökologische Funktionen integriert werden sollen (Bepflanzung, Verschattung, Wassermanagement u.a.). Soweit vorgesehen, sind Baumstandorte im Bereich von Tiefgaragen mit einem Erdanschluss herzustellen, oder mit einer ausreichenden, mindestens aber 1 m hohen partiellen Substratauf-  
lage vorzusehen. Bei Pflanzungen sind tiefwurzelnde Bäume über Tiefgaragen ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück ist entlang der Plieninger Straße im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum ein mind. 10m breiter Grünstreifen mit Baumreihe vorzusehen. Aufgrund klimatischer Anforderungen an die Durchlüftung sind im Plangebiet zwei Frischluftschneisen in Nord-Süd-Richtung mit einer klimawirksamen Breite von 20m frei zu halten. Die Frischluftschneisen sind weitgehend als Vegetationsflächen herzustellen, in denen Einbauten ausgeschlossen sind; Aus stadtklimatischer Sicht stellen hohe breitkronige Bäume, die im Sommer die direkte Sonnenstrahlung abhalten, zugleich aber unterhalb der Krone eine Durchlüftung zulassen, eine gute Gestaltungsmöglichkeit dar. Zur Minderung der thermischen Auswirkungen der geplanten Bebauung ist eine Begrünung der Flachdachflächen-sowie der nicht überbauten Grundstücksteile vorzusehen. Weitere ökoklimatische Maßnahmen mit Verschattungs- und/oder Verdunstungseffekten wie beispielsweise Fassadenbegrünungen sind zu prüfen.

Mit der im Süden des Areals befindlichen Stadtbahnhaltestelle "Landhaus" besetzt das Plangebiet eine Schnittstelle zu den angrenzenden Standorten der Daimler AG und Pressehaus Stuttgart beidseits der Plieninger Straße. Im Rahmen der Aufgabe ist daher zu prüfen, wie eine Quartiersdurchwegung verträglich integriert wird, ohne Störungen gegenüber den Nutzungen auszulösen.

Folgende umsetzungsbezogene Belange sind frühzeitig entwurfsabhängig anzudenken:

- Flächig extensive Dachbegrünung (mindestens 12 cm Substratstärke)
- im Falle eines Parkhauses, eine umfassende Dach- und Fassadenbegrünung
- Oberstes Parkdeck-Geschoss begrünt mit denkbarer Kombination Photovoltaik / Dachbegrünung
- Niederschlagswasserbewirtschaftung mit Retentionsfläche/n (z. B. Mulden-/ Rigolensysteme) sind auf dem Baugrundstück vorzusehen (Maßgabe sind 500 cbm Stauraum pro 10.000 qm über-/ unterbauter Grundstücksfläche.

## 20.5 Verkehrliche Anforderungen, Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Plieninger Straße und Anbindung an die Bundesstraße 27 gegeben. Die Grundstückszufahrt erfolgt weiterhin über den nordöstlichen Anschluss.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung werden das aktuelle Verkehrsgeschehen und die Auswirkungen der Planung auf das vorhandene Straßennetz und die Knotenpunkte ermittelt. Das Gutachten macht Aussagen zu dessen Leistungsfähigkeit und liegt als Anlage 07 vor.

Neben dem Stadtbahnanschluss am Südrand sowie den Bushaltestellen im Westen an der Kurt-Schumacher-Straße und im Norden an der Plieninger Straße soll das Plangebiet zukünftig gut an den entlang der Plieninger Straße verlaufenden Radweg sowie die entlang der Stadtbahntrasse verlaufende Hauptradroute angeschlossen werden und damit zum Modal Split im Erschließungsverkehr beitragen.

Entlang der Plieninger Straße soll der an das Plangebiet angrenzende Seitenraum analog zur Nordseite mit einer doppelten Baumreihe neu gestaltet werden. Hierzu ist ausgehend vom heutigen Fahrbahnrand ein 3,00 m breiter Baumstreifen, ein mindestens 3,50 m breiter Geh- und Radweg sowie auf privater Grundstücksfläche ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baumreihe (siehe auch Punkt 20.4) vorzusehen. Mit der Neugestaltung des Verkehrsraumes wird das öffentliche Straßengrundstück zulasten des Planungsbereichs um ca. 3,50 m nach Süden verbreitert.

Auf der Südseite des Grundstücks ist anstelle des heutigen ca. 3,50 m breiten gemeinsamen Geh- und Radwegs je ein separater Gehweg und Radweg mit einer jeweiligen Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen. Hierzu ist es notwendig die öffentliche Verkehrsfläche zulasten des Planungsbereichs um ca. 1,50 m nach Norden zu verbreitern.

Ausgehend von der Stadtbahnhaltestelle Landhaus ist im Plangebiet eine sinnhafte und attraktive öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zum Knotenpunkt Plieninger Straße / Pressehaus vorzusehen.

Besondere Bedeutung kommt der attraktiven Ausbildung der notwendigen Radabstellanlagen zu.

Ergänzend zum Umweltverbund wird nach wie vor auch der motorisierte Individualverkehr für die Erreichbarkeit des Standorts eine Rolle spielen. Stellplatzangebote bleiben daher ein Kriterium für die Attraktivität des Standorts. Auf dem Grundstück werden mit insgesamt rund 750 Stellplätzen anteilig bereits Stellplatzbedarfe aus Nachbarnutzungen gedeckt. Dieser Bedarf soll auch weiterhin auf dem Grundstück bedient werden. Damit wird zukünftig neben den 750 Stellplätzen auch der weitere Bedarf aus der neuen baulichen Nutzung auf dem Areal unterzubringen sein. Hierfür ist ein Parkierungskonzept (ober- und unterirdische Parkierungsanlagen und Tiefgaragen) zu entwickeln. Für die neu hinzukommenden Nutzungen ist für das Stellplatzangebot von dem nach Landesbauordnung erforderliche Maß unter Berücksichtigung der ÖPNV-Anbindung auszugehen. Aufgrund der zukünftig nicht unerheblichen Stellplatzanzahl im Plangebiet sind die internen Verkehrsflächen ausreichend zu dimensionieren, ein regelmäßiger Rückstau auf öffentliche Verkehrsflächen ist durch das interne Erschließungskonzept zu vermeiden.

Um Flächen für die weitere bauliche Nutzung zu generieren, sind die Stellplätze daher flächensparend an geeigneter Stelle in Parkierungsbauwerken zu konzentrieren. Neben den funktionalen Anforderungen der effizienten Erschließung sind dabei auch die städtebaulichen-gestalterischen Auswirkungen solcher Anlagen zu beachten.

Gemäß bisher geltenden Bebauungsplan und Vorüberlegungen der Auftraggeberin eignet sich der nördliche Grundstücksteil an der Plieninger Straße hierfür, wenn

durch intelligente konzeptionelle Ansätze die Fassaden an der Nord-Ost-Ecke des Areals zur Plieninger Straße und damit die Eingangs- und Adresssituation attraktiv gestaltet werden kann. So kann die "Schauseite des Quartiers" bestenfalls zum Alleinstellungsmerkmal des Quartiers entwickelt werden.

Innerhalb des Stellplatzangebots sind an geeigneter Stelle Mobilitätspunkte mit Schwerpunkt e-Mobilität vorzuschlagen. Sie bieten bei komfortabler Erreichbarkeit e-Auto-, Fahrrad- und E-Bike-Stellplätze sowie gegebenenfalls Carsharingplätze inklusive der entsprechenden Ladeinfrastruktur.

Mindestens 20 % der geplanten Kfz-Stellplätze sollen bei der Umsetzung mit elektrischer Ladeinfrastruktur (AC-Laden) ausgerüstet werden.

## 20.6 Entwicklungsstrategie

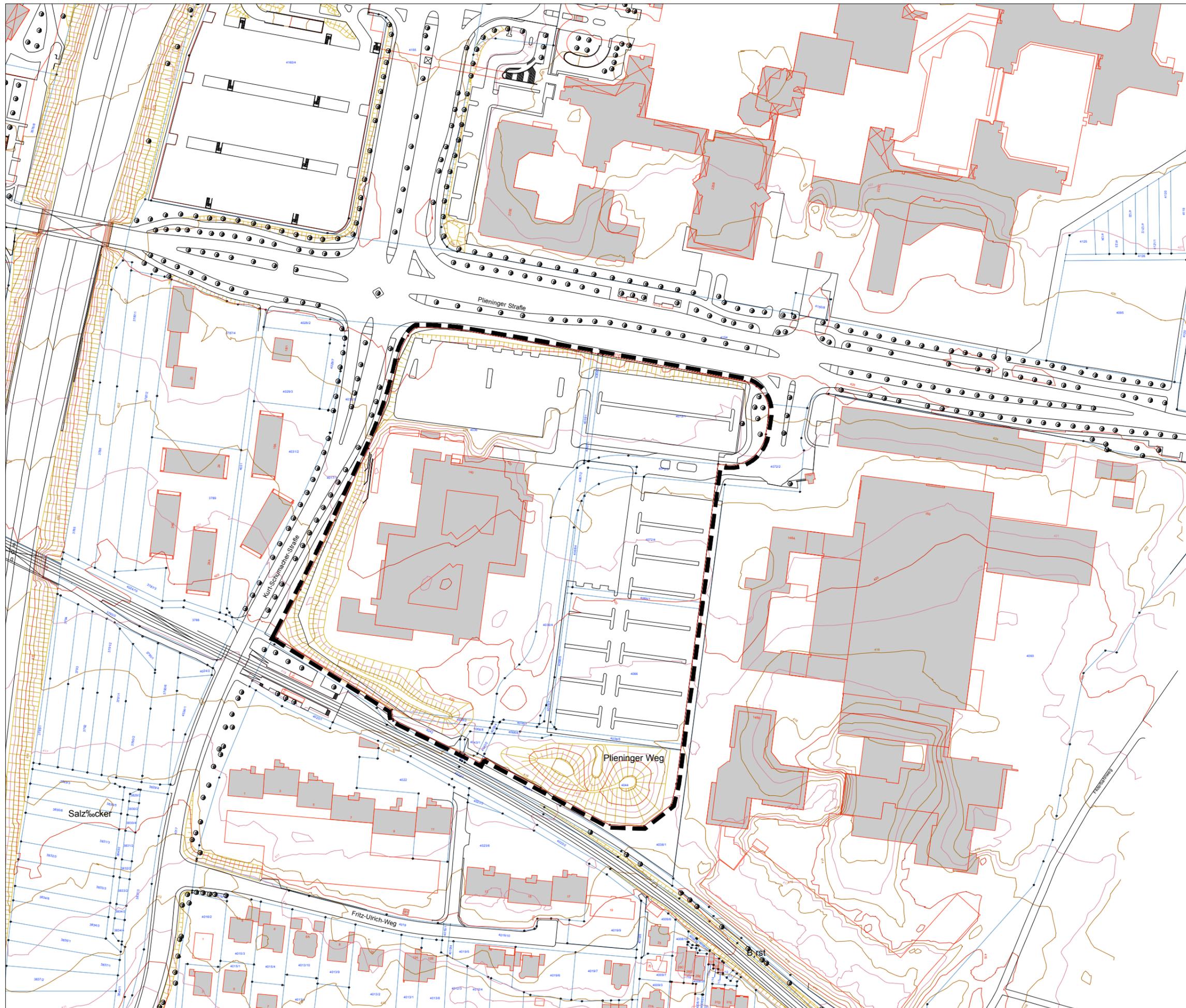
Die heutige bauliche Bestandsnutzung und Parkierungsnutzung belegen die zukünftigen Entwicklungsflächen. Es bedarf deshalb einer abschnittsweisen Entwicklungsstrategie unter Beibehaltung vorhandener Nutzungen auf dem Gesamtareal.

Aus Sicht der Auftraggeberin könnte eine Phasierung der Entwicklung folgendermaßen konzipiert werden. Auch dies ist keine Vorgabe und kann konzeptabhängig angepasst bzw. alternativ vorgeschlagen werden. Die Bauphasen sind so zu entwickeln, dass der heutige Nutzungsumfang unter Berücksichtigung der entsprechenden Flächenverfügbarkeit durchgehend gewährleistet bleibt.

1. Phase: Herstellen eines Parkdecks zur flächensparenden Konzentration der vorhandenen Stellplätze, z.B. im nordöstlichen Grundstücksbereich. Hierbei ist zu bewerten, ob diese Maßnahme langfristig trägt oder in den weiteren Bauphasen alternative Stellplatzangebote geschaffen werden, um langfristig den Standort am Gebietseingang hochwertiger nutzen zu können (Interimslösung). Ein solcher Parkierungsstandort soll mindestens 600 Stellplätze bieten, um während der weiteren Bauphasen für die Nutzer eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen bereitstellen zu können. Bei einer dauerhaften Lösung sind von Beginn an zusätzlich unterirdischen Parkierungsebenen vorzusehen.
2. Phase: Auf den freigelegten Flächen können im südöstlichen Gebietsteil nunmehr Bürogebäude erstellt werden. Eine Tiefgarage ist so zu konzipieren, dass sie mit Realisierungen der weiteren Bauphasen ggf. verbunden werden kann. Damit können oberirdische Erschießungsflächen und Verkehre im Areal vermieden werden.
3. Phase: Mit einem entsprechenden Ersatzangebot im Rahmen der Bauphase 2 für die vorhandenen Stellplätze im nordwestlichen Bereich können diese aufgegeben und die Fläche mit einem weiteren Neubau entlang der Plieninger Straße bebaut werden.
4. Phase: Gegebenenfalls Abriss und Ersatzbau des heutigen Bestandsgebäudes zur Vervollständigung der Gebietsentwicklung.

Für die Bebauung sind die Anforderungen an das Maß der baulichen Nutzung und die Überbaubarkeit der Flächen beziehungsweise Berücksichtigung der klimatisch relevanten Freihalteschneisen zu berücksichtigen.

Die Phasierung ist konzeptionell so zu organisieren, dass Torslösungen vermieden und die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Aufenthaltsqualität und Vernetzung bereits früh erreicht und zu allen Planungsphasen aufrechterhalten werden können.



Anlage 01  
Übersicht Plangebiet

Maßstab 1 : 2.000  
Stand: 15.05.2018



SETTING THE  
STANDARD FOR  
Real Estate  
Investment

November 2017

Stuttgart – Plieninger Straße 140

Hines



SETTING THE  
STANDARD FOR

Real Estate  
Investment

# Stuttgart

## Plieninger Straße 140

---

1	HEUTIGE GRUNDSTÜCKSSITUATION	4
2	GRUNDLAGEN DER TESTKONZEPTION	10
3	NÄCHSTE SCHRITTE	12

# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Übersicht

### KURZFASSUNG

Eigentümer	Hines Immobilien GmbH
Adresse	Plieninger Straße 140 70567 Stuttgart
Grundstücksflächen	ca. 47.000 m <sup>2</sup>
Mietfläche Bestandsgebäude	ca. 21.000 m <sup>2</sup>
Parkplätze	ca. 735
Baujahr	1982 (Refurbishment 1999)
Mieter	Daimler AG
B-Plan	1974/15 + 1979/17 GFZ 1.6
Flurstücksnummern	4035/1, 4035/3, 4036, 4036/1, 4036/4, 4038/2, 4038/4, 4038/5, 4042, 4043/1, 4043/2, 4044, 4065/1, 4066, 4067/1, 4067/2, 4068/3, 4068/4, 4068/5, 4068/6, 4068/8, 4072/1, 4072/3, 4072/4
Besonderheiten	B-Pläne erscheinen nicht zeitgemäß
Anforderungen und Ziele	Erarbeitung eines zeitgemäßen Konzepts



### DAS PROJEKT

- Die Plieninger Straße 140 ist unter dem Namen "Haus 11" bekannt und befindet sich gegenüber der ehemaligen Konzernzentrale der Daimler AG in Stuttgart-Möhringen.
- Die Firma Hines hat im Mai 2017 das Areal, bestehend aus 23 Flurstücken, erworben.
- Neben dem Bestandsgebäude, welches als Büroflächen für die Daimler AG genutzt wird, befinden sich ca. 735 Parkplätze auf dem o.g. Grundstück.
- Ziel ist es, ein attraktives Nutzungskonzept zu entwickeln

An aerial photograph showing a large, multi-story building with a complex, irregular footprint. The building is surrounded by several large parking lots filled with cars. To the right of the main building, there are several smaller, rectangular buildings. The property is bordered by a road on the top and left, and a railway track on the bottom left. The surrounding area includes green spaces, trees, and other residential or commercial buildings.

# 1

## HEUTIGE GRUNDSTÜCKS- SITUATION

# Stuttgart | Plieningen Straße 140

## Standortübersicht



### Entfernungen

	Landhaus	100 m	1 min	
	Hauptbahnhof	9 km	18 min 23 min	
	Flughafen	6 km	8 min	
	Stadtmitte	10 km	20 min	

- Das Gebäude ist ca. 15 Minuten vom Stadtkern entfernt und hat eine hervorragende Verbindungen zum Flughafen
- Es befindet sich in der Nähe von Wohngebieten und dem Unterhaltungszentrum „SI Centrum“
- Die Plieningen Straße 140 bietet einen strategischen Standort für Daimler, da die Autobahnen zu den Standorten Daimler/Sindelfingen und Daimler/Untertürkheim unmittelbar erreichbar sind
- Die ehemalige Firmenzentrale von Daimler liegt auf der gegenüberliegenden Seite (Plieningen Straße 151) und besteht aus zehn Gebäuden
- Neben Untertürkheim und Sindelfingen ist Möhringen ein strategisch wichtiger Standort für den Konzern.

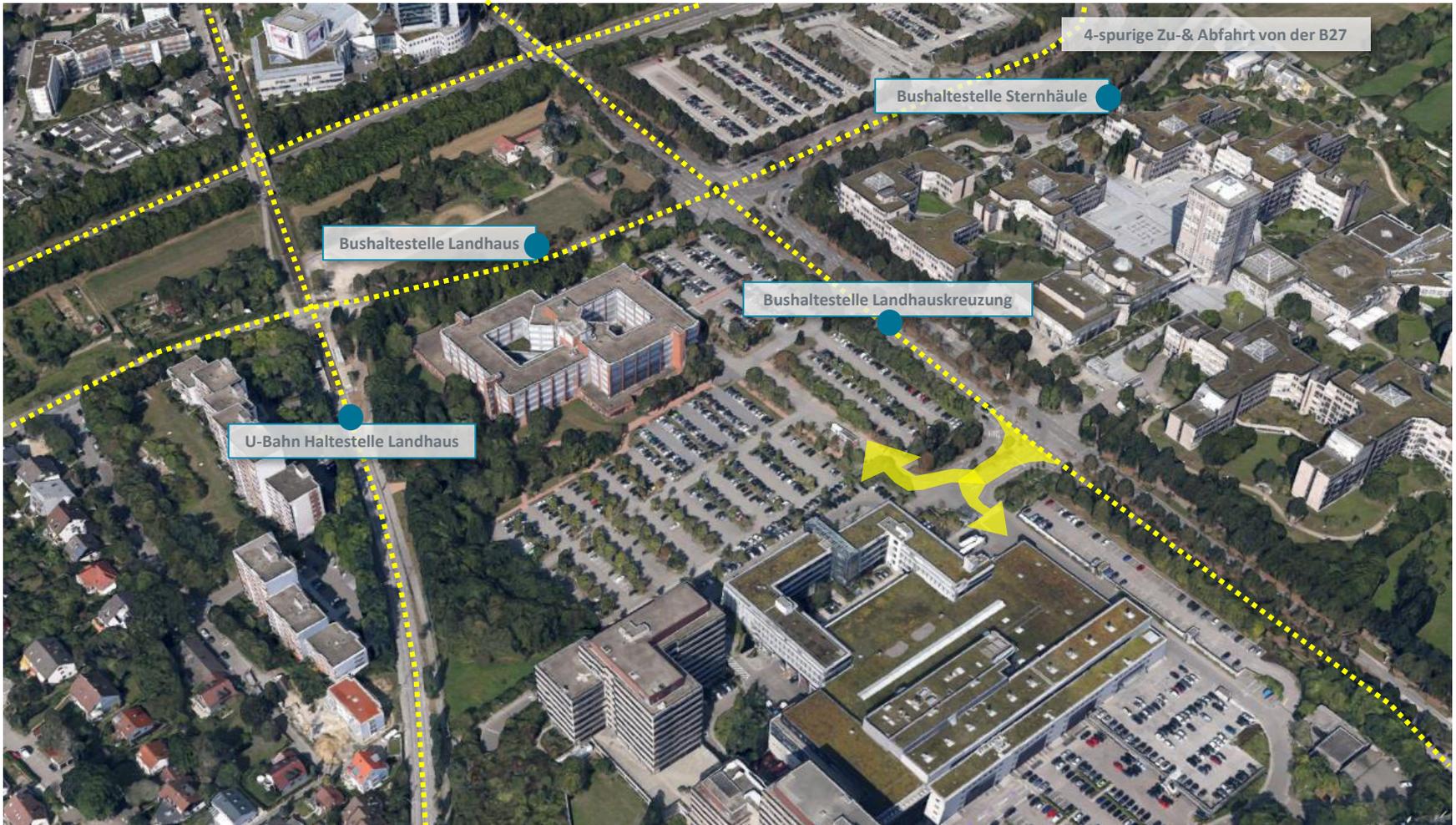
# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Hochpunkte Möhringen / Fasanenhof



# Stuttgart | Plieninger Straße 140

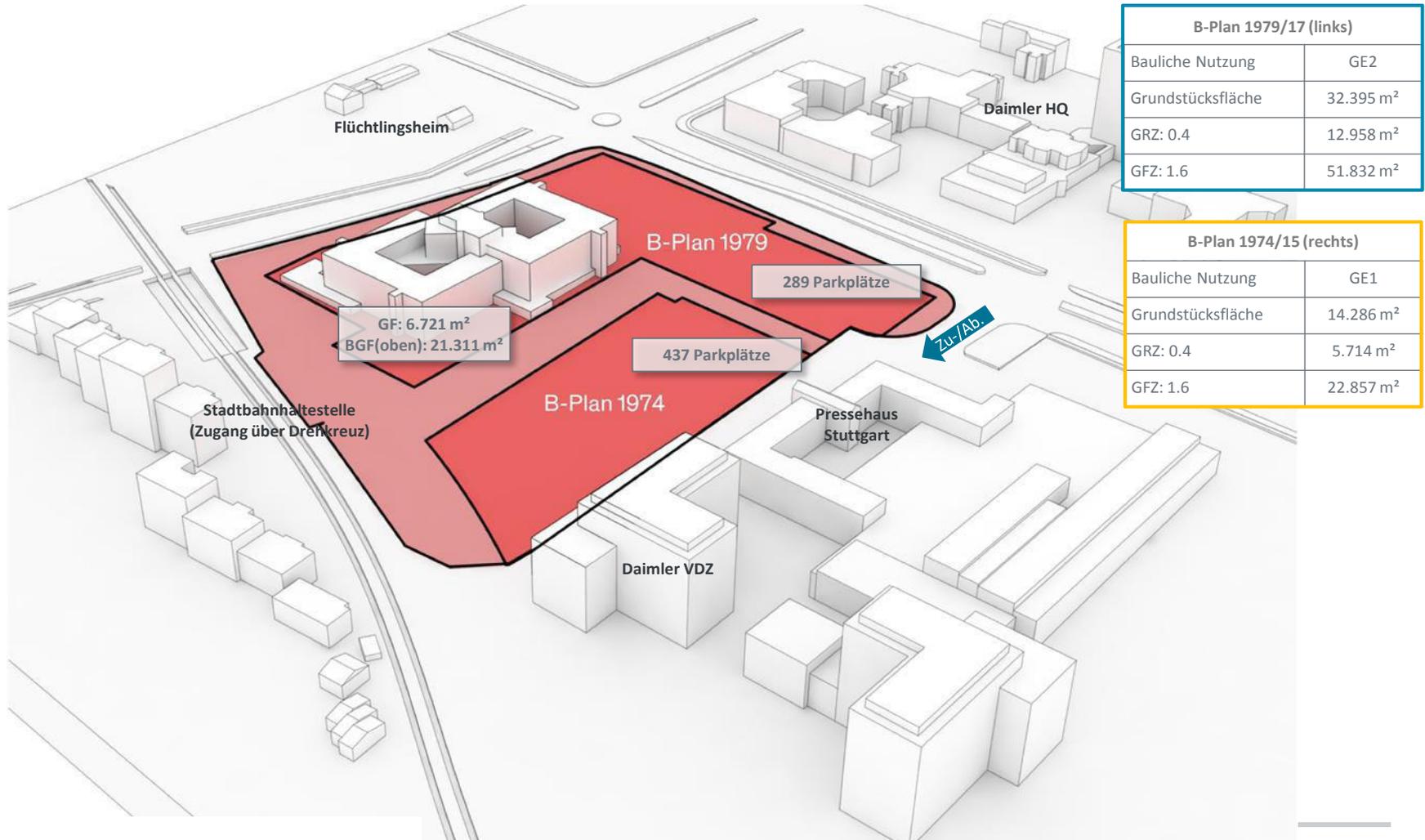
## Erschließung (ÖPNV / IV)





# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Ein Grundstück – 2 Bebauungspläne



Copyright blocher partners. Any copying or distribution needs permission in writing by blocher partners.

Confidential and proprietary

Hines



# 2

## GRUNDLAGEN DER TESTKONZEPTION

# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Städtebauliche Leitlinien

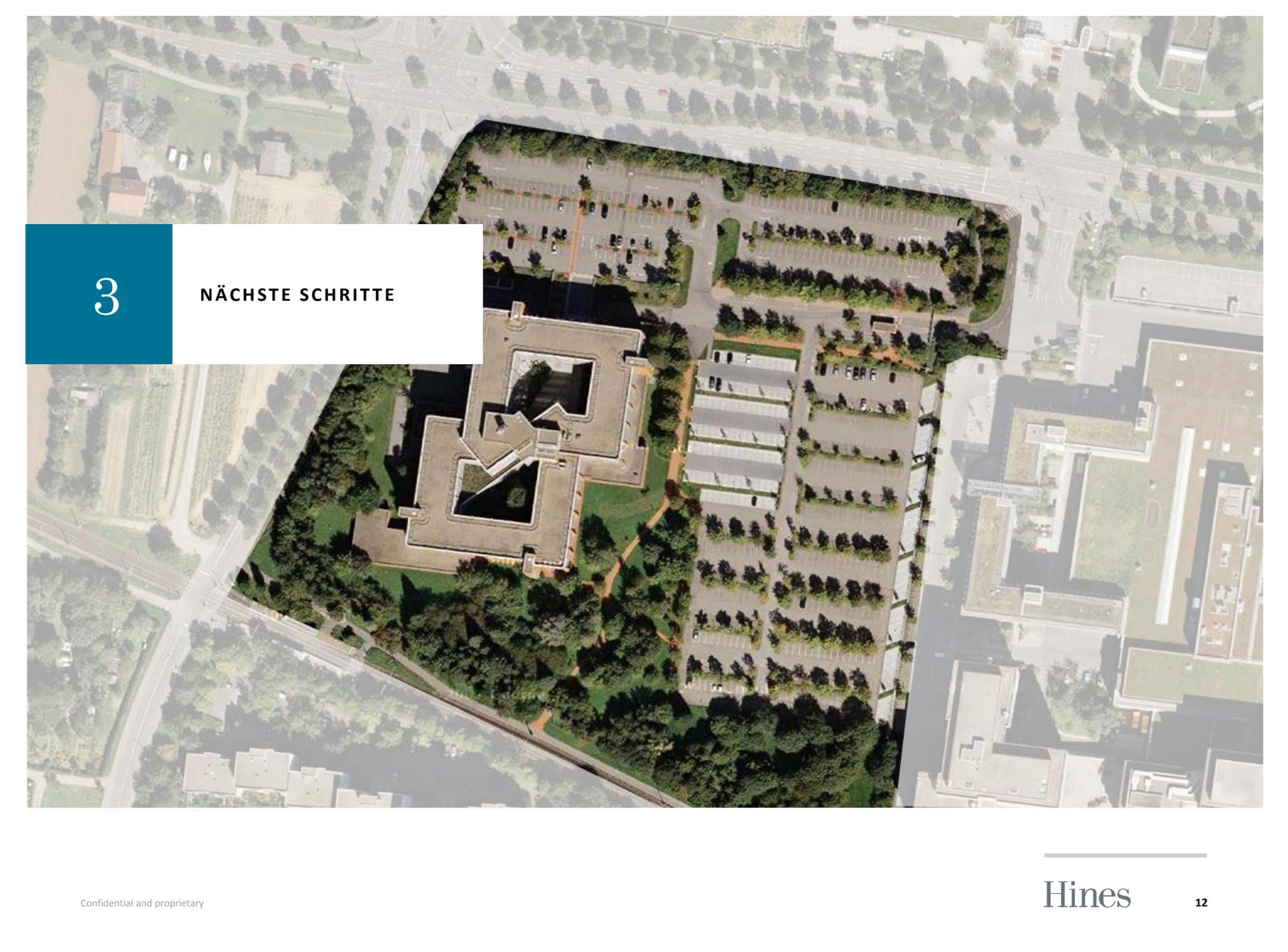
### Bestandssituation Plieninger Straße 140 (= DAS GRUNDSTÜCK)

- Das Grundstück ist hervorragend über die Plieningerstraße an das Straßenverkehrsnetz sowie über die U- Bahn angebunden.
- Planungsrechtliche Ausgangslage sind zwei bestehende B-Pläne (1979/17 und 1974/15) mit Gebietsdefinition GE 1 und GE 2, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,6, entspricht 74.688 m<sup>2</sup>.
- Der Vorhabenbezogene B-Plan 1979/17 wurde im Rahmen des damaligen Bauvorhaben IBM Campus aufgestellt.
- Die oberirdische BGF des Bestandsgebäudes beträgt ca. 21.311 m<sup>2</sup>. Demnach ist das Gesamtareal heute zu 17% ausgelastet.
- Das Areal verfügt zudem über 735 oberirdische Stellplätze.



### Leitlinien für eine neue Bebauung auf dem Grundstück

- Der planerische Ansatz interpretiert den B-Plan zeitgemäß unter Berücksichtigung von heutigen Flächenbedarfen in der Region durch Nachverdichtung.
- Ziel ist die Schaffung eines grünen Campusareals, das die Aufenthaltsqualität für Unternehmen und Öffentlichkeit steigert.
- Aufstellung eines neuen B-Plans über das gesamte Areal (1979/17 und 1974/15): GFZ Erhöhung auf 2,4 (112.034 m<sup>2</sup>); GRZ Erhöhung auf 0,6 (28.008 m<sup>2</sup>) mit Möglichkeit der Bebauung entlang der Plieninger Straße
- Auf den freiwerdenden Parkplatzflächen entstehen neue Büroflächen und ein hoher Grünanteil mit Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und hohen Aufenthaltsqualität. Trotz Neubauaktivität erhöht sich der Grad der Versiegelung nicht weiter.
- Der Mieter Daimler benötigt die Erhaltung der vorhandenen Stellplätze während der gesamten Bauzeit.
- Fortführung des Rücksprungs / Abstandskante im Bereich zur Straße und Fortführen des Grünbereichs / Rücksprung / Abstandskante im Bereich zur Bahn
- Erhalt / Erweiterung des Grünflächenbestandes
- Erhalt der Frischluftschneisen (siehe Plan Städtebauliche Rahmenbedingungen)
- Ggf. Durchwegung des Grundstücks von der Plieninger Straße zur Stadtbahnhaltestelle „Landhaus“
- Schaffung von Hochpunkten
- Einhaltung der Abstandsflächen



3

NÄCHSTE SCHRITTE

# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Weitere Vorgehensweise

<b>Beschreibung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Das Grundstück Plieninger Straße 140 ist unter dem Namen „Haus 11“ bekannt und befindet sich gegenüber der ehemaligen Konzernzentrale der Daimler AG in Stuttgart-Möhringen.</li><li>• Die Firma Hines hat im Mai 2017 das Areal erworben.</li><li>• Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude sowie oberirdische Parkflächen mit ca. 750 Stellplatzmöglichkeiten.</li><li>• Ziel ist es, die versiegelten Parkflächen in Form eines Parkdecks zu konzentrieren. Auf den freigelegten Flächen sollen kurzfristig attraktive Büroflächen entstehen, um den aktuellen Marktbedarf besser decken zu können.</li><li>• Um die Bauflächen „freizulegen“ ist eine Anordnung der Parkplätze in ein Parkdeck zwingend. Erst nach der Realisierung ist in einem nächsten Bauabschnitt eine Bürobebauung möglich.</li></ul>
<b>Rahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundstück Größe: 46.681m<sup>2</sup>   GRZ 0,4: 18.672m<sup>2</sup>   GFZ 1,6: 74.690m<sup>2</sup></li><li>• Bestandsgebäude (Bj. 1982) Überbaute Grundfläche: ca. 6.000m<sup>2</sup>   oberirdische BGF: ca. 22.000m<sup>2</sup></li><li>• Anzahl Stellplätze: ca. 750</li><li>• 1 Grundstück und 2 B-Pläne: 1974/14 und 1979/17</li></ul>



# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Weitere Vorgehensweise

Vorgehensweise	Bauphasen	Voraussetzungen Baurecht
	<p><b>1. Bauabschnitt:</b> Herstellen eines Parkdecks <b>1</b> im Bereich Nord-Ost des Grundstücks (ggf. als Interimslösung, da sich die Stadt entlang der gesamten Plieninger Straße eine Bürobebauung wünscht) für mindestens 600 Stellplätze, um während den weiteren Bauphasen Stellplätze für die Daimler AG des Bestandsgebäudes bereitzustellen.  <b>ENTWURF:</b> Parkdeck 2x UG + 1x EG + 2x OG (ohne Dachbegrünung) entspricht einer Höhe von 5,60m + 1,0m Brüstung oder 2x UG + 1x EG + 3x OG (mit Dachbegrünung) entspricht einer Höhe von 8,40m; ca. 13.200m<sup>2</sup> oberirdische BGF; Stellplätze ca. 640</p>	<p><u>Anwendung geltendes Baurecht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Befreiung im B-Plan 1979/17 über die <b>Höhe</b> (ca. 6,60 m – 8,40 m) für den Bau der Parkpalette, da der aktuelle B-Plan eine maximale Höhe von ca. 1m über Straßenniveau vorgibt. Keine GFZ Anrechnung gemäß heutigen B-Plan.</li> <li>Alle weiteren B-Plan Richtlinien werden eingehalten.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>→ BAUVORANFRAGE Februar 2018</b></p>
	<p><b>2. Bauabschnitt:</b> Auf den freigelegten Flächen sollen zwei Bürogebäude <b>2a</b> + <b>2b</b> mit einer Höhe von max. 40m und einer maximalen GFZ von 52.690m<sup>2</sup> im Bereich Süd-Ost des Grundstücks erstellt werden. (max. GFZ ergibt sich aus bestehendem Baurecht abzüglich Größe des Bestandsgebäudes)  <b>ENTWURF:</b> Gebäude <b>2a</b> : <b>38.620m<sup>2</sup> oberirdische BGF</b>;  Gebäude <b>2b</b> : <b>10.250m<sup>2</sup> oberirdische BGF</b></p>	<p><u>Anwendung geltendes Baurecht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Befreiung im B-Plan 1974/15 über die <b>Art der baulichen Nutzung</b>, da der aktuelle B-Plan gem. BauNVO 1968 nur eine Nutzung für Betriebe und Anlagen für Druck und Verlag zulässt.</li> <li>Geringfügige Überschreitung der Baugrenze (siehe Entwurfsplan Gebäude 2b)</li> <li>Alle weiteren B-Plan Richtlinien werden eingehalten.</li> <li>Ausweitung der Grünflächen entlang der Stadtbahnlinie</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>→ BAUVORANFRAGE Februar 2018</b></p>
	<p><b>3. Bauabschnitt:</b> Neubau eines Bürogebäudes <b>3</b> entlang der Plieninger Straße sowie ggf. Abriss des Bestandsgebäudes <b>4</b> mit anschließendem Neubau. Abschließend ist (in Absprache mit der Daimler AG) eine öffentliche Durchwegung des Grundstücks zur Stadtbahn im Rahmen eines neuen B-Plans wünschenswert.  <b>ENTWURF:</b> Gebäude <b>3</b> : <b>19.750m<sup>2</sup> oberirdische BGF</b>;  Gebäude <b>4</b> : <b>34.200m<sup>2</sup> oberirdische BGF</b></p>	<p><u>Erarbeitung künftiges Baurecht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufstellung eines neuen B-Plans über das <b>gesamte Areal</b> (1979/17 und 1974/15): GFZ Erhöhung auf 2,4 (112.034 m<sup>2</sup>); GRZ Erhöhung auf 0,6 (28.008 m<sup>2</sup>); Möglichkeit der Bebauung entlang der Plieninger Straße; neue Höhenfestlegung wünschenswert</li> <li>Ggf. öffentliche Durchwegung zur Stadtbahnlinie</li> <li>Einhaltung von Frischluftschneisen mit 20m</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>→ NEUER B-PLAN</b> (ggf. nach §13a BauGB – zu prüfen)</p>

# Stuttgart | Plieninger Straße 140

## Weitere Vorgehensweise

<b>Verfahren Mehrfach- beauftragung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorgesehen ist ein „konkurrierendes“ Verfahren mit dem Ziel der Formulierung eines Städtebaulichen Leitbildes für das Grundstück Plieninger Straße 140. Dieses wird als Grundlage für ein B-Planverfahren dienen.</li><li>• Im Rahmen des Verfahrens sollen die Voraussetzungen für ein qualitätsvolles und herausragendes Produkt entstehen, das sich in die bauliche Struktur der Nachbarschaft in Stuttgart-Möhringen einfügt und gleichzeitig die Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.</li><li>• Die Auslobung soll ein Verfahren mit ca. drei Teilnehmern vorsehen, die in Abstimmung mit den Beteiligten der Stadt Stuttgart eingeladen werden.</li><li>• Die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) gelten nicht.</li><li>• Die Vorgaben, Ziele und Unterlagen für das Verfahren werden mit den Beteiligten der Stadt Stuttgart abgestimmt.</li><li>• Zur Bewertung der Entwürfe ist ein Kriterienkatalog zu erstellen (z.B. Idee, Identifikationspotential, Städteräumliche Wirkung, Lösung Interimsparken, Phasierung, Effizienz, Gestaltung etc.)</li><li>• Für die Vorbereitung und Durchführung einer Mehrfachbeauftragung wird ggf. ein externer Dienstleister hinzugezogen</li><li>• Zur Unterstützung der Prüfung werden ggf. Sachverständige hinzugezogen.</li><li>• Der Stuttgarter Gemeinderat / die Stadträte werden in das Verfahren mit einbezogen.</li><li>• Es wird für jedes Büro ein Bearbeitungshonorar zur Verfügung gestellt.</li></ul>
<b>Zeitplanung Mehrfach- beauftragung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vorbereitung Verfahren, z.B. Vorabstimmung der Ziele und Vorgehensweise, sowie Auswahl der Teilnehmer: ca. 2,0 Monate</li><li>• Auslobung: ca. 1,5 Monate</li><li>• Wettbewerb: ca. 1,5 Monate</li><li>• Prämierung: ca. 1,0 Monate</li></ul>

# Städtebauliche Rahmenbedingungen

