

Stuttgart, 07.11.2019

**Gutachterverfahren
für ein städtebaulich-architektonisches Bebauungskonzept,
Stuttgart-Bad Cannstatt, Q 20 GmbH & Co. KG, NeckarPark
Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1)**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	19.11.2019
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	20.11.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2019

Beschlussantrag

1. Der Durchführung eines Gutachterverfahrens für ein städtebaulich-architektonisches Bebauungskonzept, Stuttgart-Bad Cannstatt, Q 20 GmbH & Co. KG, NeckarPark, Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) mit der in der Auslobung dargestellten Besetzung wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium benannt.
2. Der Auslobung als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes der bedeutenden städtebaulichen Situation an der Ecke Mercedesstraße / verlegte Benzstraße / NeckarPark mit einer Mischung aus Hotel, Büro und Gewerbe sowie einer Platzfläche wird zugestimmt

Begründung

Die Q 20 GmbH & Co. KG (Q 20) entwickelt gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart an der Ecke Mercedesstraße / verlegte Benzstraße das Quartier Q 20.

Dem Quartier Q 20 kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Als Verbindungsglied zwischen außergewöhnlichen, dort vorhandenen Bauwerken auf der einen Seite wie das Mercedes-Benz-Museum, die Mercedes-Benz-Arena, die Porsche-Arena und die Hanns-Martin-Schleyer-Halle.

Auf der anderen Seite die Neuentwicklung des NeckarParks mit dem Sportbad auf Q 19, einem Bürogebäude mit belebten EG-Zonen (DIBAG) auf Q 8.

Die Gebäudehöhe entlang der Mercedesstraße / verlegte Benzstraße beträgt eine maximale Höhe als Blockrand von 21,00 m, dahinterliegend 16,50 m als Übergang zum neuen Stadtviertel NeckarPark.

Als städtebauliche bedeutsame Ecksituation wird die Bedeutung der Gebäude an der Mercedes-/neuen Benzstraße hervorgehoben. Hier soll ablesbar sein, für welche ökologische Planungen der NeckarPark steht (Regenwassermanagement, Mobilitätskonzept und Energiekonzept).

Für das Baufeld werden – im Sinne einer städtebaulich-freiräumlich, funktional und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung – nachhaltige und in den Kontext des Ortes einfügende Bebauungskonzepte gesucht, die eine angemessene künftige Bebauung darstellen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Als Teil des Stadtentwicklungsprojekt "Flusslandschaft der Zukunft" (Leitprojekt Stuttgart Neckar) ist der NeckarPark ein wichtiger Schritt in der nachhaltigen, qualitätsvollen und zukunftsorientierten Entwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart. Das ca. 22 ha große ehemalige Güterbahnhofareal in Stuttgart Bad Cannstatt gehört zu den bedeutendsten Entwicklungsflächen der Stadt, die im Rahmen des Projekts Stuttgart NeckarPark einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es liegt am Südrand von Bad Cannstatt in direkter Nachbarschaft zur Porsche-Arena, der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, der Mercedes-Benz-Arena sowie des Cannstatter Wasens.

Die guten Entwicklungschancen des Areals resultieren aus einer geplanten und teilweise bereits umgesetzten Verbesserung der infrastrukturellen Anbindung, den benachbarten, vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen und den ins neue Stadtquartier integrierten öffentlichen Einrichtungen.

Im Gebiet NeckarPark soll insgesamt ein hochwertiges, gemischt genutztes, modernes Stadtquartier entstehen, dessen Entwicklung ein Modellprojekt für die Innenentwicklung und damit auch ein Modellprojekt für die nachhaltige Stadtentwicklung ist. Die angestrebte Nutzungsvielfalt soll durch integrierte Dienstleistungs- und gewerbliche Einrichtungen sowie durch Bereitstellung sozialer Infrastruktur und ausreichenden Grünstrukturen erzielt werden.

Die städtebaulichen Ziele sind in der abgestimmten Fassung des Rahmenplans 2010 und in den seit 1. September 2016 rechtsgültigen Bebauungsplan Reichenbachstraße Bad Cannstatt (Ca 283/1) eingeflossen und festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen der Gebietsentwicklung fest.

Der Gemeinderat hat dem Verkauf des städtischen Grundstücks für die Bebauung des Baufelds Q 20 an die Q 20 GmbH & Co. KG in seiner Sitzung am 3. Mai 2018 (GRDRs 189/2018) zugestimmt. In dem zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Q 20 GmbH & Co. KG abzuschließenden Kaufvertrag werden die grundsätzlichen Bestandteile des durchzuführenden Gutachterverfahrens / Mehrfachbeauftragung und damit die grundsätzlichen Inhalte der Auslobung geregelt.

Grundlagen der Vergabe

Eine weitere Grundlage für die Vergabekriterien der Bauverpflichtung des Käufers sind, die ermittelten Punkte aus der Konzeptvergabe vom 30.01.2018

- 2 L-Körperverbunden mit einem öffentlichen Durchweg, städtebauliche Erweiterung des Platzes auf privater Fläche
- GR: 5 176 m², BGF: 26 730 m² mit:
 - einem Hotel ca. 7 750 m²
 - Büro mit ca. 16 145 m²
 - Fitness / Handel ca. 2 075 m²
 - Gastro ca. 755 m²
- Nutzungsverteilung, Nutzungen durchgestreckt zum Innenhof, Restaurant zum Platz an der Mercedesstraße
- Fassadenbegrünung erweitern auch nach außen zur Mercedes-Benzstraße, Diese Kriterien fließen verbindlich in das konkurrierende Verfahren und Bauantrag mit ein.
- Im Rahmen des wettbewerblichen Verfahrens wird eine mögliche Verwendung von PV-Elementen in der Süd-Fassade geprüft.
- Zusätzlich zu Punkt 6.2 werden 20 Carsharing-Plätze in der Tiefgarage vorgehalten. Ein Betreiberkonzept für die Carsharing-Plätze in Bezug auf das Bauvorhaben ist nachzuweisen.
- Verwendung eines Retentions Gründachs zur verbesserten Regenrückhaltung (Substrathöhe > 15 cm).

Aufgabe des Gutachterverfahren

Das Plangebiet als Gegenstand des Gutachterverfahren umfasst das im Bebauungsplan bezeichnete Baufeld Q 20. Das Baufeld besetzt die süd-östliche Ecke des neuen Stadtviertels NeckarPark an der Mercedesstraße. Der NeckarPark grenzt hier an den Cannstatter Wasen im Süden, somit kommt dem Baufeld auch eine Verknüpfungsfunktion zwischen den Stadtbereichen und Auftaktfunktion in den nördlich angrenzenden Quartierspark der Grünen Mitte sowie dem Veranstaltungsbereich zu.

Entsprechend der städtebaulichen Bedeutung definiert der Rahmenplan hier ansatzweise ein besonderes Gebäude mit einem Aufenthaltsbereich an dieser Ecke und gleichzeitiger als Verbindung zu dem stadtweit bedeutenden Veranstaltungsbereich. Die festgesetzte Gebäudehöhe legt der Bebauungsplan fest.

Das Gebäude soll mit seinem architektonischen Konzept bezogen auf die Gliederung, Materialität, Begrünung der besonderen Situation als Adressbildung für den NeckarPark Rechnung tragen. Ziel des Verfahrens ist die Erlangung eines städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzepts mit einer überzeugenden städtebaulichen Grundfigurati- on, einer schlüssigen, nachvollziehbaren Gebäudeplanung und Baukörper-/ Fassaden- gliederung unter Berücksichtigung und Ausgestaltung der Anforderungen des Bebau- ungsplans. Insbesondere bezüglich der Fassadenbegrünung sowie der städtebaulich- funktionalen Einbindung des Baukörpers, hier besonders den Vorbereich zur Merce- desstraße, der Durchwegung durch das Gebäude Richtung öffentlicher Park, dazu wer- den Entwurfsaussagen erwartet.

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

Das Areal soll als Modellgebiet eines zukunftsweisenden und nachhaltigen Städtebaus entwickelt werden. Hiermit sind Qualitätsansprüche an die Nutzung und Gestaltung des öffentlichen und des privaten Raums verbunden.

Die Fassaden sollen so gestaltet werden, dass sich das Gebäude als städtebaulich prägend zeigt. Von den EG-Zonen sollen diese Flächen bespielt und belebt werden. Ihre Gebäude-/Fensteröffnungen sind entsprechend bodengleich zu planen.

Geltendes Recht

Das Baufeld Q 20 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Reichenbach- straße mit den Teilgeltungsbereichen 1 - 4 (Ca 283/1), der am 1. September 2016 in Kraft getreten ist.

Dieser Bebauungsplan setzt für das Quartier Q 20 als Lärmschutzbebauung u. a. ein Kerngebiet MK₁, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, verschiedene Traufhöhen (21,00 m zur Mercedesstraße / verlegter Benzstraße, 16,50 m zur Leonore-Volz- Straße) fest.

Die textlichen Festsetzungen sind als Anlage der Ausschreibung beigelegt.

Das Amt für Stadtplanung und Wohnen weist darauf hin, dass Befreiungen nicht in Aussicht gestellt werden können.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. WFB, Ref. T, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen
Auslobungsunterlagen

siehe Dateianhang