

Stuttgart, 11.10.2017

**Planungskonkurrenz Neubebauung Eberhardstraße 18 - 22
in Stuttgart-Mitte
- Benennung der Jurymitglieder als Unterausschuss des
Ausschusses für Umwelt und Technik**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	24.10.2017
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	06.11.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	07.11.2017

Beschlussantrag

1. Der Bildung eines Unterausschusses Planungskonkurrenz für die Neubebauung der Grundstücke Eberhardstraße 18 - 22 in Stuttgart-Mitte des Ausschusses für Umwelt und Technik mit der in Anlage 1 beigefügten Besetzung wird zugestimmt.
2. Der Planungskonkurrenz wird zugestimmt.

Begründung

Die Schockenried GmbH & Co. KG, vertreten durch die LBBW Immobilien Development GmbH, hat die Grundstücke Eberhardstraße 18 – 22 inklusive des Brückenbauwerks über der Steinstraße erworben. Diese waren bisher im Eigentum von drei Besitzern. Seit dem Auszug des Kaufhauses Galeria Kaufhof stehen große Flächen leer oder werden nur provisorisch genutzt.

Die Bestandsgebäude wurden ab 1969 in zeitlichen Abschnitten errichtet und erhielten ein einheitliches Erscheinungsbild, das sich an dem damals benachbarten Kaufhaus Horten orientierte. Bundesweit typisch für diese Kaufhauskette waren die sogenannten Eiermann-Kacheln, die mit dem Architekten Egon Eiermann entwickelt wurden und einen hohen Wiedererkennungswert schufen.

Das Kaufhaus Horten, wie auch der Nachfolger Galeria Kaufhof, war Mieter in zwei Obergeschossen, die durch ein Brückenbauwerk über die Steinstraße mit dem Kaufhaushauptbau Eberhardstraße 22 verbunden waren.

Der Gebäudekomplex ist nicht nur bauphysikalisch sondern auch städtebaulich überholt und mit einigen Mängeln versehen.

So gehört das Brückenbauwerk zu den städtebaulichen Hauptmissständen, da hierdurch die Blickbeziehung vom und zum stadtbildprägenden Tagblatturm behindert wird. Die großflächigen und fensterlosen Obergeschossfassaden wirken isoliert und störend im Kontext mit den umgebenden historischen und zum Teil denkmalgeschützten Bauwerken. Insbesondere zum Hans-im-Glück-Quartier hin zeigt sich der Gebäudekomplex als Fremdkörper, da hier im Erdgeschoss die Tiefgaragenzufahrt und die Müllstandorte in Erscheinung treten.

Eine freistehende Fluchttreppe im Kreuzungsbereich Eberhard-/Steinstraße behindert die Gehbeziehungen entlang der Eberhardstraße deutlich.

Die Grundstücke liegen in den Geltungsbereichen der Sanierung Stuttgart 27 Innenstadt sowie der Erhaltungssatzung M 1 Stadtzentrum. Dieser Bereich bildet einen der historischen Zugänge zum Kernstadtoval.

Das Baugrundstück ist nahezu vollständig umgeben von historischer Bausubstanz. Im Norden und Osten schließt sich das kleinteilig bebaute Hans-im-Glück-Quartier an. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich die historischen Quartiersränder des Hegelhausblocks und des Gerberviertels mit Tagblatturm. Nahezu alle dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Der neue Eigentümer hat sich entschieden, die Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. In Vorgesprächen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wurden verschiedene hierzu beachtende städtebauliche Parameter erörtert bzw. festgelegt. Im Wesentlichen sind dies:

- Kein Wiederaufbau des Brückenbauwerks über der Steinstraße.
- Klärung der möglichen Außenkontur eines Neubaus im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung der Querspange zwischen Tübinger Straße und Wilhelmsplatz.
- Die das Baugrundstück umgebenden Gehwege müssen eine Mindestbreite von 3 m haben.
- Das Baugrundstück ist Bestandteil des Kernstadtovals und dort des Hans-im-Glück-Quartiers und hat sich somit an den dort vorhandenen städtebaulichen Randbedingungen zu orientieren. Dies betrifft insbesondere Gebäudehöhen, Gebäudegliederungen und EG-Nutzung.
- Eine monolithische Großstruktur ist hier nicht gewünscht.
- Keine Gebäuderückseite ausbilden. Möglichst umlaufende Laden- und Gastronomienutzungen im EG.
- An diesem städtebaulich markanten Ort ist ein Wettbewerbsverfahren oder eine Mehrfachbeauftragung notwendig, um eine dem Ort angemessene und architektonisch qualitätvolle Neubebauung sicher zu stellen.
- Wohnungen in Teilbereichen in Obergeschossen (ab dem 2. OG) sind erwünscht.

- Dabei ist das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) zu berücksichtigen.

Im Rahmen von Konzeptstudien, erstellt vom durch den Bauherrn beauftragten Büro h4a, wurden 2016 grundsätzliche Bebauungsmöglichkeiten ausgelotet. Hier wurden sowohl monolithische Baukörper mit einheitlicher Fassade als auch kleinteilige, an den ursprünglich dort vorhandenen Einzelbaukörpern orientierte Fassaden untersucht.

In einem zweiten Schritt hatte der Bauherr 4 namhafte Büros beauftragt, Konzeptentwürfe zu entwickeln. Dies waren: Jo.Franzke - Frankfurt, Hascher - Jehle Berlin, Aldinger Architekten - Stuttgart und KSP - Frankfurt.

Die Ergebnisse wurden mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung besprochen, wobei deutlich erkennbar wurde, dass kein Entwurf überzeugen konnte.

Die Komplexität der Anforderungen an einen Neubau sollen eindeutiger formuliert und in einem größeren Verfahren geklärt werden.

Der Bauherr beabsichtigt nun eine Mehrfachbeauftragung, hier Planungskonkurrenz genannt, durchzuführen. Es sollen zehn Architekturbüros beauftragt werden. Die oben erwähnten städtebaulichen Vorgaben werden Bestandteil der Auslobung.

Ein möglicher und hier angemessener Baukörper wurde anhand der voran gegangenen Konzeptstudien mit dem Baurechtsamt vorbesprochen. Es hat sich hierbei gezeigt, dass eine Realisierung auf dem bestehenden Planungsrecht aus dem Jahr 1973 nicht möglich sein wird. Das Ergebnis der Planungskonkurrenz soll Grundlage für einen neuen Bebauungsplan werden.

Die Mehrfachbeauftragung wird von der Schockenried GmbH & Co. KG, vertreten durch die LBBW Immobilien Development GmbH, organisiert und durchgeführt.

Auf die Auslobungsunterlagen zur Mehrfachbeauftragung in der Anlage 2 wird hingewiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, die Kosten trägt der Auftraggeber.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Zusammensetzung Unterausschuss Eberhardstraße 18 - 22
2. Auslobungsentwurf mit Nennung der Büros und Fachpreisrichter
3. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) - Konditionen bestehend aus den Anlagen A und B

**Zusammensetzung Unterausschuss Jäger-/Kriegsbergstraße
(Mehrfachbeauftragung)**

Preisrichter (stimmberechtigt, Sachpreisrichter):

- | | |
|--------------------------|----|
| 1. CDU | NN |
| 2. Bündnis 90/DIE GRÜNEN | NN |
| 3. SPD | NN |
| 4. SÖS/Linke/PluS | NN |

Stellvertretende Preisrichter (kein Stimmrecht, stellvertretende Sachpreisrichter):

- | | |
|--------------------------|----|
| 1. CDU | NN |
| 2. Bündnis 90/DIE GRÜNEN | NN |
| 3. Freie Wähler | NN |
| 4. AfD | NN |