

Stuttgart, 28.06.2021

## **Städtebauliche Mehrfachbeauftragung (Ideenwettbewerb) "Stuttgart - Quartier am Gleisbogenpark" Ecke Nordbahnhofstraße/ Rosensteinstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	20.07.2021
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	26.07.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	27.07.2021

### **Beschlussantrag**

1. Der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens - zweistufige, nicht anonyme Mehrfachbeauftragung (Ideenwettbewerb) in Anlehnung an die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 - wird zugestimmt.
2. Von den Inhalten der Wettbewerbsauslobung (Anlage 1) als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes für die zukünftig bedeutende städtebauliche Situation an der Ecke Nordbahnhofstraße/Rosensteinstraße wird zustimmend Kenntnis genommen.

### **Begründung**

#### **Verfahrensanlass**

Die ISARIA Stuttgart GmbH mit Sitz in München beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks Ecke Nordbahnhofstraße/Rosensteinstraße am Gleisbogenpark. Es sollen urbane, innerstädtische Strukturen in hoher und zugleich angemessener Dichte bei gleichzeitig geringem Flächenverbrauch entstehen. Die Auftraggeberin strebt eine Entwicklung als urbanes Wohnquartier an. Stadt und Landschaft sollen unter dem Thema „Wohnen am Park“ verbunden werden.

Bis in die 90er Jahre hinein lag im Bereich der Rosenstein- und Nordbahnhofstraße das umfangreiche Firmengelände der Südmilch AG, dem damals größten deutschen Molke-reibetrieb. 1994 wurde die Fabrik abgerissen, nur wenige Spuren blieben erhalten. Dazu gehören der Name der Stadtbahnhaltestelle „Milchhof“ und das heutige Hostel.

Aus dem zunächst verfolgten Entwicklungskonzept zur Ansiedlung eines Medien-schwerpunktes mit Fernseh- und Radiosendern entstand nur das Kino UFA Palast (1996).

Derzeit wird das ca. 19.160 m<sup>2</sup> große Gelände im südlichen Bereich als öffentlicher Parkplatz genutzt und im nördlichen Bereich befinden sich das mittlerweile stillgelegte Kino UFA-Palast und der Kinovorplatz mit darunterliegender Tiefgarage. Das Grundstück wird in der Zusammenstellung der Wohnbaupotenziale, in der Zeitstufenliste Wohnen, als Grundstück mit der Zeitstufe 2 (mittelfristig bebaubar) geführt. In der Zeitstufenliste werden die planerisch aktivierbaren Wohnbaupotenziale erfasst, die sich aus dem Flächennutzungsplan und faktischen Änderungen im Bestand ergeben. Eine zügige städtebauliche Aktivierung des Grundstücks scheiterte bislang an den Abhängigkeiten, die aus dem Stadtentwicklungsprojekt Stuttgart 21 resultieren (zeitlicher Faktor, Lärmbeeinträchtigungen der Bahntrasse, Vorrang der städtebaulichen Rahmenplanung).

Im Zuge des Stadtumbauprozesses Stuttgart 21 wird sich die heute von Bahnmissionen geprägte Lage deutlich verändern. Mit der Verlagerung der Bahntrasse und der Erweiterung des Schlossgartens wird die Standortsituation deutlich aufgewertet. Der Umsetzungszeitraum zur Bebauung des Areals ist an die Fertigstellung des Bahnprojekts Stuttgart 21 geknüpft. Erst mit Aufgabe der bestehenden Gleisanlagen entfaltet das Grundstück seine hohe Standortqualität. Die Überplanung des Grundstücks soll sich daher an der zukünftigen Situation mit der erweiterten Parkanlage anstelle der heutigen Gleisanlagen orientieren.

## **Verfahrensziel**

Gegenstand der Mehrfachbeauftragung ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs für das Baugrundstück (Quartier am Gleisbogenpark).

Ziel ist die Erarbeitung der städtebaulichen Grundlagen zur anschließenden Implementierung in einen Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO. Mit Beschlussfassung vom 16. März 2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rosensteinstraße (Stgt 318) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord gefasst, dessen Geltungsbereich das Wettbewerbsgebiet beinhaltet.

## **Verfahrensaufgabe**

Der städtebauliche Entwurf soll Vorschläge zu folgenden Themenfeldern beinhalten:

- Städtebauliche Typologie
- Dichte und Höhe
- Gliederung der Bebauung in Teilräume
- Wohnen mit Bezug zum Park („Blick ins Grüne“)
- Zugänge und Verbindungen zum Schlossgarten (Gleisbogenpark)
- Öffentliche und private Freiräume
- Nutzungsverteilung
- Umgang mit der Topografie
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept
- Nachweis bzw. Berücksichtigung der Baulasten und Dienstbarkeiten
- Definition von Realisierungsstufen

## **Verfahrensschritte**

Zur Erörterung unterschiedlicher städtebaulicher Lösungsansätze sowie zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Neubebauung soll ein zweistufiges Verfahren mit insgesamt 8 Büros durchgeführt werden.

### Bearbeitungsstufe 1

Die erste Bearbeitungsstufe dient der Findung von grundsätzlichen Lösungsansätzen. Die Teilnehmer sollen städtebauliche Entwürfe erstellen und grundsätzliche Aussagen zu den Themen Gebäudestruktur, Dichte, Höhe, Geländeanschluss, Nutzungsverteilung, Erschließung, Orientierung und Öffnung zum Park sowie Baustufen treffen.

### Bearbeitungsstufe 2

In der zweiten Bearbeitungsstufe sollen die zuvor erarbeiteten städtebaulichen Entwürfe von den Teilnehmern konkretisiert und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch Aussagen zu Typologie und Wohnformen sowie Freiraumqualitäten formuliert werden. Die Erreichbarkeit der Planungsvorgaben soll in beiden Stufen aufgezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens soll als Ergebnis ein städtebauliches Gesamtkonzept vorliegen, das als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers am Gleisbogenpark dient.

## **Verfahrensablauf**

Die Veröffentlichung der Auslobungsunterlagen soll im Oktober 2021 erfolgen. Die Preisgerichtssitzung der 1. Phase ist für den 23. Februar 2022 terminiert. Die Preisgerichtssitzung der 2. Phase soll im 25. Mai 2022 stattfinden.

Der anhängige Auslobungstext ist vorbehaltlich der Preisrichtervorbesprechung, in der sich Änderungen ergeben können.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat T, Referat JB, Referat SI

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Mehrfachbeauftragung Wohnen am Gleisbogenpark (Entwurf vom 26. Mai 2021)
2. Darstellung Planausschnitte
3. Darstellung Plangebiet
4. Darstellung Restriktionen

<Anlagen>