

Stuttgart, 29.04.2019

Wettbewerb für den Neubau von Personalwohngebäuden, Stuttgart-Bad Cannstatt, Prießnitzweg 18-22

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	07.05.2019
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	08.05.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.05.2019

Beschlussantrag

Der Bildung eines Unterausschusses „Neubau Personalwohnungen am Prießnitzweg Bad Cannstatt“ des Ausschusses für Umwelt und Technik wird zugestimmt. Die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden nach der Gemeinderatswahl benannt und beschlossen.

Der Auslobung als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes wird zugestimmt. Vorgesehen ist ein Wettbewerb mit neun Auftragnehmern auf Grundlage der Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen.

Begründung

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) beabsichtigt den Neubau von Personalwohngebäuden für das Klinikum Stuttgart mit ca. 268 Einzelapartements, 24 Wohnungen und 36 Wohngemeinschaften für 3 je Personen, sowie einer Tiefgarage mit 200 Stellplätzen am Prießnitzweg in Stuttgart-Bad Cannstatt als Ersatz für die bestehende Zeilenbebauung.

Für das Plangebiet wird ein Konzept gesucht, das in Planung, Bau und Betrieb ein wirtschaftlich optimiertes Gebäudeensemble darstellt. Die Anforderungen der Auslobung an die architektonische und funktionale Umsetzung des Raumprogrammes und der Wirtschaftlichkeit (Bau, Betrieb, Zweckmäßigkeit und Unterhaltung, Nachhaltigkeit und innovative Gebäudetechnik) sollen ablesbar und nachvollziehbar sein.

Verfahren

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat auf Grundlage eines europaweiten Verhandlungsverfahrens mit neun Auftragnehmern (jeweils ein bauausführendes Unternehmen in Kooperation mit einem Architekturbüro) eine Rahmenvereinbarung Serielles und modulares Bauen abgeschlossen. Dieses Verhandlungsverfahren wurde vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen unter Federführung des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat mit dem Ziel durchgeführt, Wege zu finden, wie der Wohnungsknappheit gerade in Ballungszentren begegnet werden kann. Zur Umsetzung dieses Zieles beabsichtigen die Rahmenauftraggeber die schnellstmögliche schlüsselfertige Errichtung serieller Wohnungsbauvorhaben. Insbesondere soll damit kommunalen Wohnungsunternehmen, die öffentliche Auftraggeber sind und unter das Vergaberecht fallen, die Möglichkeit eröffnet werden, die bereits vorgeplanten Wohnungsbauvorhaben nach entsprechender Einzelkonfiguration abzurufen.

Die SWSG ist berechtigt, auf Grundlage dieser Rahmenvereinbarung Bauaufträge für konkrete Bauvorhaben mit Auftragnehmern der Rahmenvereinbarungen abzuschließen. Gegenstand dieser Bauaufträge ist die schlüsselfertige Errichtung des jeweiligen Einzelbauvorhabens. Dieser umfasst alle Planungen, Bauleistungen und Lieferungen, die erforderlich sind, um das Bauvorhaben funktions-, betriebs- und bezugsfertig herzustellen. Der Abruf von Bauleistungen (Einzelabruf) auf Grundlage der Rahmenvereinbarung erfolgt nach § 4 a EU Abs. 4 Nr. 3 VOB/A i.V.m. § 5 Rahmenvereinbarung.

Zur Verwirklichung des Neubauvorhabens im Prießnitzweg 18 - 22 konsultiert die SWSG sämtliche Auftragnehmer der Rahmenvereinbarung in Textform und setzt ihnen eine ausreichende Frist für die Abgabe des Angebots. Mit Hilfe der Zuschlagskriterien aus der Rahmenvereinbarung wird von einem Gutachtergremium das beste Angebot ausgewählt, auf das der Zuschlag erteilt wird.

Die Qualität wird mithilfe eines Wettbewerbes unter den 9 Auftragnehmern um die beste städtebauliche, architektonische, baulich-konstruktive und wirtschaftliche Lösung der gegebenen Aufgabenstellung gesichert. Die Gutachtersitzung lehnt sich an die Vorgaben zur Durchführung Städtebaulicher Wettbewerbe der Landeshauptstadt Stuttgart an.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Bad Cannstatt auf dem Gelände des Klinikums Stuttgart - Krankenhaus Bad Cannstatt. Es besteht aus zwei Teilflächen. Im Westen eine Parkplatzfläche und östlich angrenzend das bisher mit drei typengleichen Wohnzeilen, bebaute Baugrundstück.

Das Grundstück umfasst ca. 1,2 ha und unterliegt einer topografisch starken Steigung. Im Westen liegt es bei einer mittleren Höhe von ca. 270 m ü. NN und steigt nach Osten um ca. 11 m auf ca. 281 m ü. NN an.

Die Bebauungsstruktur entlang dem südlich verlaufenden Baumannweg ist überwiegend durch eine dem Hang folgende dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise gekennzeichnet. Westlich zum Grundstück grenzt eine drei - bis viergeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise mit Flachdächer an. Auf der Nordseite schließen Funktionsgebäude des Klinikums und deren Freiflächen an. Auf der östlichen Seite begrenzt der Zufahrtsweg am Galgenberg das Grundstück.

Der Galgenberg, als öffentliche Grünanlage genutzte Freifläche, steigt nach Osten weiter an und gibt an seinem Aussichtspunkt einen weiten Blick über das Neckartal frei. Die Qualität des Aussichtspunktes mit Blick in Richtung Westen soll in der weiteren Entwurfsarbeit Berücksichtigung finden. Dieser Freibereich stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Für die Frischluftzufuhr von Bad Cannstatt ist es essentiell. Der Kaltluftabfluss erfolgt in Ost-West-Richtung.

Die Zufahrt zur Tiefgarage auf dem Planungsgrundstück erfolgt über den bestehenden westlichen Parkplatz.

In dieser Beschlussvorlage verpflichtet sich die SWSG, im Anschluss an den Beschluss in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen das vorangehend beschriebene Verfahren durchzuführen.

Aufgabe des Wettbewerbes

Gegenstand des Wettbewerbs ist zum einen die Erarbeitung eines städtebaulich-architektonischen Bebauungskonzeptes mittels seriellem und modularem Bauen für die Wohngebäude. Entwickelt werden soll eine städtebauliche Struktur, die sich - bezogen auf die Höhenentwicklung und Körnung - in die Umgebung einfügt und auf die Topographie reagiert. Entstehen soll ein Quartier mit einer eigenen Identität. Die Qualität der Fassaden soll dabei einen positiven gestalterischen Beitrag zur Quartiersentwicklung liefern. Es sollen möglichst begrünte und mit Bäumen aufgewertete Freiflächen entstehen, um den klimatischen Ansprüchen gerecht zu werden, auf denen ein besonderes Augenmerk liegt. Zudem sind die Durchwegung des neuen Quartiers mit Zugang zum Galgenberg sowie die Wahrung des Weitblickes von diesem Aussichtspunkt wichtige Aspekte.

Neben der Erfüllung des Raumprogrammes und der spezifischen Nutzeranforderungen soll eine hohe funktionale Qualität die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit der Gebäude gewährleisten. Dabei ist eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität von Freiflächen, Erschließungs- sowie Gemeinschafts- und Begegnungsflächen als identitätsstiftende Quartiersausbildung erwünscht.

Geltendes Recht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Espan (Krankenhaus Bad Cannstatt) (Ca 169), der am 3. Juli 1970 in Kraft trat.

Dieser Bebauungsplan setzt für ein Sondergebiet mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und der Geschossflächenzahl 1,2 in abweichender Bauweise fest. Zulässig sind Kliniken mit zugehörigen Verwaltungs-, Wohn- und Betriebsgebäuden.

Die textlichen Festsetzungen sind als Anlage der Ausschreibung beigefügt.

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, Ref. SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine.

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Auslobungsunterlagen
Bebauungsplan Ca 169 mit textlichen Festsetzungen

siehe Dateianhang