

Stuttgart, 05.05.2021

Nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil Neubau Wohnquartier für Senioren und Studierende mit Freiflächen- konzept in Stuttgart-Plieningen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	18.05.2021
Bezirksbeirat Plieningen	Beratung	öffentlich	07.06.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.06.2021

Beschlussantrag

1. Der Durchführung des nichtoffenen Realisierungswettbewerbs für den Neubau eines Wohnquartiers für Senioren und Studierende (Realisierungsteil) sowie eines Freiflächenkonzeptes (Ideenteil) in Stuttgart-Plieningen wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 22. März 2021 (Anlage 1) wird zugestimmt.

Begründung

Das Wettbewerbsareal liegt am östlichen Rand des historischen Ortskerns von Plieningen. Es wird nach Süden hin von der Scharnhauser Straße begrenzt, umfasst mehrere Flurstücke und hat insgesamt eine Fläche von 3.916 m².

Auf dem zentralen städtischen Grundstück (Flst. 392/3) befand sich bis Mai 2016 das Gebäude der Landwirtschaftlichen Schule (ehemals Altes Schulhaus). Der Schulbetrieb musste aufgrund des schlechten Gebäudezustandes verlagert und das Gebäude abgebrochen werden. Mit rund 2.330 m² Gesamtfläche bietet es eine der letzten städtischen Entwicklungsflächen in der Plieninger Ortsmitte (Realisierungsteil).

Der südlich gelegene „Alte Schulhof“ auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Flurstück 205, 419 m²) und der westlich liegende öffentliche Parkplatz (Flurstück 222/1, 302 m²) werden als Ideenteil in den Wettbewerb einbezogen.

Der Realisierungsteil des Wettbewerbs wird durch die „Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH“ (SWSG) ausgelobt, die das Areal baulich entwickeln will. In Abstimmung dazu soll das Umfeld langfristig durch die Landeshauptstadt Stuttgart aufgewertet werden.

Rahmenplan „Ortsmitte Plieningen“ und intensive Bürgerbeteiligung

Der Rahmenplanprozess für die Ortsmitte Plieningen wurde 2013 mit breiter Beteiligung der Öffentlichkeit begonnen und ergab unter anderem, dass der Wohnstandort gestärkt werden sollte. Insbesondere auf den hohen Bedarf an Senioren- bzw. Pflegewohn- gemeinschaften, als auch an günstigem Wohnraum für Studierende der Universität Ho- henheim soll zukünftig reagiert werden. Zudem ging aus dem Prozess hervor, dass langfristig auch alternative Wohnformen im Ortskern geschaffen werden sollen.

Das zentral gelegene Grundstück der ehemaligen Landwirtschaftlichen Schule in der Scharnhäuser Straße wurde für ein innovatives Wohnprojekt für Senioren und Studie- rende als Entwicklungsfläche fokussiert. In einer weiteren Bürgerbeteiligungsveranstal- tung wurde 2016 die Idee eines gemeinsamen Wohnprojekts für Senioren und Studie- rende erörtert und mögliche Wohnkonzepte diskutiert. Für den gegenüberliegenden „Alten Schulhof (Flst. 205) regte die Bürgerschaft eine Aufwertung an.

Machbarkeitsstudie und Bebauungsplan

Eine anschließende Machbarkeitsstudie (Büro GSP_Volpp, Amann, Heeg) untersuchte mögliche städtebauliche Bebauungs- und Nutzungskonzepte auf dem ehemaligen Schulgrundstück. Ergebnis war, dass 2 Pflege WG´s für Senioren und 1 WG für junge Pflege im nördlichen sowie ca. 45 Wohnungen für Studierende an der Scharnhäuser Straße im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden können. Ebenfalls soll ein Stadtteilhaus auf dem Grundstück untergebracht werden.

Am 18. Juli 2017 hat der damalige Ausschuss für Umwelt und Technik den Aufstel- lungsbeschluss für den Bebauungsplan Scharnhäuser Straße / Im Bogert (Plie 91) un- ter der Maßgabe beschlossen, dass die Machbarkeitsstudie überarbeitet wird. Die Ge- schossigkeit sollte auf 3 bzw. 4 Vollgeschosse im Süden und 2 Vollgeschosse im Nor- den mit jeweils einem Staffelgeschoss erhöht werden. Dadurch ergeben sich zusätzlich 300 m², in denen 5 Wohnungen für betreutes Wohnen für Senioren und Menschen mit Behinderung bzw. Wohnen für Mitarbeiter realisiert werden können. Die geförderten 5 Wohneinheiten werden durch das Landeswohnraumfördergesetz bezuschusst.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungs- planentwurfes Scharnhäuser Straße / Im Bogert (Plie 91) herangezogen werden. Zu- sätzlich zum Wettbewerbsareal umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes das private Flurstück 227/8 im Bogert. Für dieses Grundstück soll - angepasst an die Festsetzungen der nördlichen Umgebungsbebauung - ein Baufenster mit entsprechen- den weiteren Festsetzungen ausgewiesen werden.

Ziel des Wettbewerbs

Der Wettbewerb zielt auf eine Vielzahl von städtebaulich, architektonisch und freiräum- lich ganzheitlich betrachteten Lösungsansätzen für den Realisierungs- bzw. Ideenteil sowie für die Vergabe des Planungsauftrags für die Objektplanung des Realisie- rungsteils. Dazu gehören die Gebäude mit Freianlagen für folgende Nutzungen: zwei Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren, eine Wohngemeinschaft für die junge Pflegebedürftige, 35 Wohneinheiten für Studierende, 5 für geförderte Wohnein- heiten und ein Stadtteilhaus.

Gegenstand des Ideenteils sind eine städtebaulich-freiräumliche Planung für die Entwicklung des gegenüberliegenden südlichen Platzes (Flst. Nr. 205) und der westlichen Parkplatzfläche (Flst. Nr. 222/1) zur Aufwertung des Wohnumfelds und zur Positionierung eines innovativen Mobilitätsstandortes.

Ziel ist ein identitätsstiftender Stadtbaustein zur Bereicherung des gesamten Quartiers und die optimale städtebauliche, architektonische und funktionale Verknüpfung der verschiedenen Nutzungen. Das soziale Miteinander der unterschiedlichen Bewohner- und Nutzergruppen soll durch Gemeinschaftsbereiche, Verweilmöglichkeiten und kommunikative Zonen für vielfältige Aktivitäten im Innen- und Außenraum als öffentliche, halböffentliche und private Bereiche gefördert werden, um so Synergien zu ermöglichen und die Gemeinschaftsbildung zu fördern. Das Stadtteilhaus soll nicht nur Treffpunkt für die Bewohner des Wohnquartiers und der direkten Nachbarschaft werden, sondern allen Bürgern Plieningens als Begegnungsort dienen.

Es ist ein lebensfreundliches Wohnumfeld gestalterisch darzulegen, das die Aspekte der Nachhaltigkeit, Ökologie und Artenvielfalt in besonderem Maße berücksichtigt. Zudem soll sich die große Bedeutung der Landwirtschaft für Plieningen in der Gestaltung und Nutzbarkeit der Grün- und Gebäudeaußenflächen (vertikale und horizontale Begrünungselemente) widerspiegeln und durch die Ausformung der Bebauung und die Gestaltung der Freiräume ein aktiver Beitrag zum Artenschutz geleistet und Beeinträchtigungen von Tieren, Pflanzen und Menschen vermieden werden.

Vor dem Hintergrund, dass sich vor allem die Bewohner der Pflegewohngemeinschaften überwiegend in geschlossenen Räumen aufhalten, sind die Kriterien der Baubiologie für ein gesundes, naturnahes und nachhaltiges Lebensumfeld besonders bei der Materialwahl und der Raumgestaltung zu beachten. Die Berücksichtigung von optimierten und ressourcenschonenden Stoffkreisläufen bei der Konzeption der Bauweise wird begrüßt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Wettbewerbs für den Realisierungsteil werden von der SWSG getragen. Die Wettbewerbskosten für den Ideenteil (Wettbewerbsbetreuung, Preisgeld) auf den vorgenannten städtischen Grundstücken in Höhe von insgesamt rund 14.000 € brutto werden über das Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt Rahmenplan „Ortsmitte Plieningen“ (61P00063) finanziert. Für die Umsetzung der Ergebnisse für den Ideenteil sind Mittelanmeldungen der zuständigen Ämter vorzunehmen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB, T, JB, und SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Entwurf der Auslobung - Vorabzug
2. Lageplan Wettbewerbsgebiet
3. Geltungsbereich Bebauungsplan Scharnhauser Straße / Im Bogert (Plie 91)
Luftbild zum Aufstellungsbeschluss

<Anlagen>