



Nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb „Garden Campus Vaihingen“ in Stuttgart-Vaihingen

- Ergebnis des ersten Preisgerichtstermins**
- Information über die frühzeitige Beteiligung**
 - weiteres Vorgehen**
 - Mündlicher Bericht -**

UTA am 27. September 2016
Top 2

Stand Bebauungsplanverfahren, Sanierung

Durchführung Bebauungsplanverfahren

- Aufstellungsbeschluss 19. April 2016
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Mai/Juni 2016
- Versand SIM-Grundvereinbarung an Gerchgroup 31. August 2016

Sanierung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz

- Ansprechpartner sind zwischenzeitlich geklärt
- Die wichtigsten Sicherungsmaßnahmen (Dachabdichtung) wurden durchgeführt

Städtebaulicher Ideenwettbewerb - Aufstellungsbeschluss

Übereinstimmung mit bzw. Abweichung vom Aufstellungsbeschluss durch die 4 Konzepte (Preisgruppe)

1. Denkmalschutz
2. Wald
3. Städtebauliches Konzept
 - Art der baulichen Nutzung, Lärmschutz
 - Maß der baulichen Nutzung, Obergrenzen
 - Infrastrukturbedarf bei 1.000 bzw. 1.800 Wohneinheiten (WE)
4. Erschließung/Mobilitätskonzept/Parkierung
5. Freiflächen

1. Denkmalschutz

Ergebnis frühzeitige Beteiligung:

- ursprüngliche Anlage der Pavillons im Waldgebiet muss ablesbar bleiben (RegPräs)
- Bei Abbruch des 4. Pavillons ist einfühlsames Einfügen erforderlich (RegPräs)
- Neubebauung deutlich unter Denkmal-Traufhöhe (RegPräs)
- denkmalverträgliche Nutzung in Bestandsbauten (RegPräs)
- Abriss der Denkmale, stattdessen Natur (NABU)
- Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des Denkmals (Bürger)
- Regelung der Sanierungsverpflichtung für die 17 Untergesellschaften, Gefahr der Insolvenz (Bürger)

1. Denkmalschutz

Umgang im Wettbewerbsverfahren

Thema	UTA-Beschluss Aufstellungsbeschluss	Ergebnis städtebaul. Ideenwettbewerb (Preisgruppe)	Vorgaben für städtebaul. Gutachterverfahren
Erhalt denkmalgeschützte Gebäude	Ziel des Bebauungsplanverfahrens	✓	Keine zusätzlichen Vorgaben
4. Pavillon	Abbruch möglich , entsprechender Ersatz	Abbruch, <u>kein entsprechender Ersatz</u>	<i>Vorgabe beibehalten, keine Freifläche statt Pavillon?</i>
Sichtbeziehungen (historische Zufahrtssituation)?	-	In einer Arbeit neue Sichtachse, <u>sonst keine Sichtachse</u>	(teilweises) Beibehalten der historischen Zufahrtssituation
Nutzungen im Denkmal	Büro, Verwaltung	Büro, Verwaltung tw. mit Kultur, Einzelhandel, Soziale Infrastruktur, Hochschule, <u>temporäres Wohnen</u>	Kein Wohnen, <i>weitere Vorgaben ggf. noch zu formulieren</i>
Abstand und Höhe der angrenzenden Neubebauung	Angemessener Abstand (Höhe Denkmal 16,5 bis 20 m)	Z von V-XVIII, Höhe 19-90 m Abstand Süden 25 bis 35 m Osten 20 bis 200 m Norden 10 bis 40 m	<i>Noch zu formulieren (Ergebnis Kolloquium: Abstand mehr als 30 m, Traufhöhe angrenzend unter Denkmalhöhe)</i>

Weiteres Bebauungsplanverfahren

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens: Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude
- Regelungen Denkmalsanierung sind im städtebaulichen Vertrag vor Auslegungsbeschluss zu regeln

2. Wald

Ergebnis frühzeitige Beteiligung:

- Ausgleichsflächen für Waldeingriff sind nicht vorhanden (LNV)
- Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Wald werden abgelehnt (LNV)
- Heranrücken der Neubebauung im Osten sowie Abholzung Wäldchen werden kritisch gesehen (RegPräs)
- einmalige Chance zur Aufforstung nutzen (NABU)
- Waldflächen sollen zusätzlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und/oder Landschaft festgesetzt werden (Bürger)

Umgang im Wettbewerbsverfahren

Thema	UTA-Beschluss Aufstellungsbeschluss	Ergebnis städtebaulicher Ideenwettbewerb (Preisgruppe)	Vorgaben für weiteres städtebauliches Gutachterverfahren
Eingriff in Waldfläche in m ²	Waldflächen sollen erhalten bleiben	Eingriff in Wald ca. 7 000 bis 16 500 m ² (inkl. Wäldchen)	Minimierungsgebot Ausgleichsflächen fehlen
Eingriff in Wäldchen	Wäldchen soll erhalten bleiben	In einer Arbeit erhalten, ansonsten überplant (ca. 4 600 m ²)	

Weiteres Bebauungsplanverfahren

- Minimierungsgebot des Waldeingriffs
- Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen nicht geklärt
- Waldumwandlungserklärung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen

Waldeingriff ca. 16 500 m² V02 ASTOC GmbH&Co.KG



Waldeingriff ca. 7 000 m² V06 COBE Berlin GmbH



Waldeingriff ca. 15 000 m² V13 STEIDLE Architekten



Waldeingriff ca. 10 000 m² V14 Kleihues+Kleihues



Übersicht Waldeingriff



3. Städtebauliches Konzept

Ergebnis frühzeitige Beteiligung:

- Art der baulichen Nutzung muss denkmalverträglich sein (RegPräs)
- beim Maß der baulichen Nutzung der Neubebauung ist vor allem die Angemessenheit in Bezug auf das Kulturdenkmal von denkmalpflegerischer Bedeutung (RegPräs)
- Luft-/Schadstoffbelastung ist gesundheitsschädlich, keine gesunden Wohn-/Arbeitsverhältnisse (LNV, Bürger)
- Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich, Orientierungswerte einhalten (RegPräs)
- Bezahlbarer Wohnraum soll entstehen (mehr als 20% geförderter Wohnungsbau) (Bürger)
- Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird nicht eingehalten (Bürger)
- Neuer Stadtteil soll und kann nicht entstehen (Bürger)
- nur Büronutzung kommt in Frage, ist jedoch in Vaihingen nicht erforderlich (Bürger)
- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist nicht möglich, eine Aufsiedlung wird abgelehnt (Bürger)

3. Städtebauliches Konzept

Umgang im Wettbewerbsverfahren

Thema	UTA-Beschluss Aufstellungsbeschluss	Ergebnis städtebaulicher Ideenwettbewerb (Preisgruppe)	Vorgaben für städte- bauliches Gutachter- verfahren
Art baul. Nutzung •Denkmal •Neubebauung	Büro/Verwaltung Forschung, Entwicklung, Hochtechnologie, Büros, Verwaltung, wissenschaftliche Gewerbe, Wohnen in gemischter Nutzung	Büro/Verwaltung +Soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Hochschule, in einer Arbeit: temporäres Wohnen 52% bis 83% Wohnen in Neubebauung zusätzlich Einzelhandel, Büro, Gewerbe, soz. Infrastruktur Insgesamt 45% bis 68% Wohnanteil (mit Denkmalfläche)	Keine Wohnnutzung, <i>weitere Vorgaben?</i>
Infrastruktur	Erforderliche Infrastruktur ausreichend	s.o.	
Lärmschutz	Schallschutzmaßnahmen auch aktive je nach Nutzung erforderlich	Aktiver Lärmschutz als Wand bzw. Gebäude (6 bis 14 m hoch)	Nachweis, dass Lärmschutz ausreichend ist
Maß baul. Nutzung •Denkmal + Neu- bebauung, Überschreitung	max. 193 000 m ² GF, MGF 11 ha, Städtebauliche Angemessenheit, BauNVO- Obergrenzen einhalten, Denkmalerhalt ermöglichen	199 bis 205 000 m² MGF 11, 7 bis 12,6 ha Obergrenzen MI oder WA werden deutlich überschritten.	

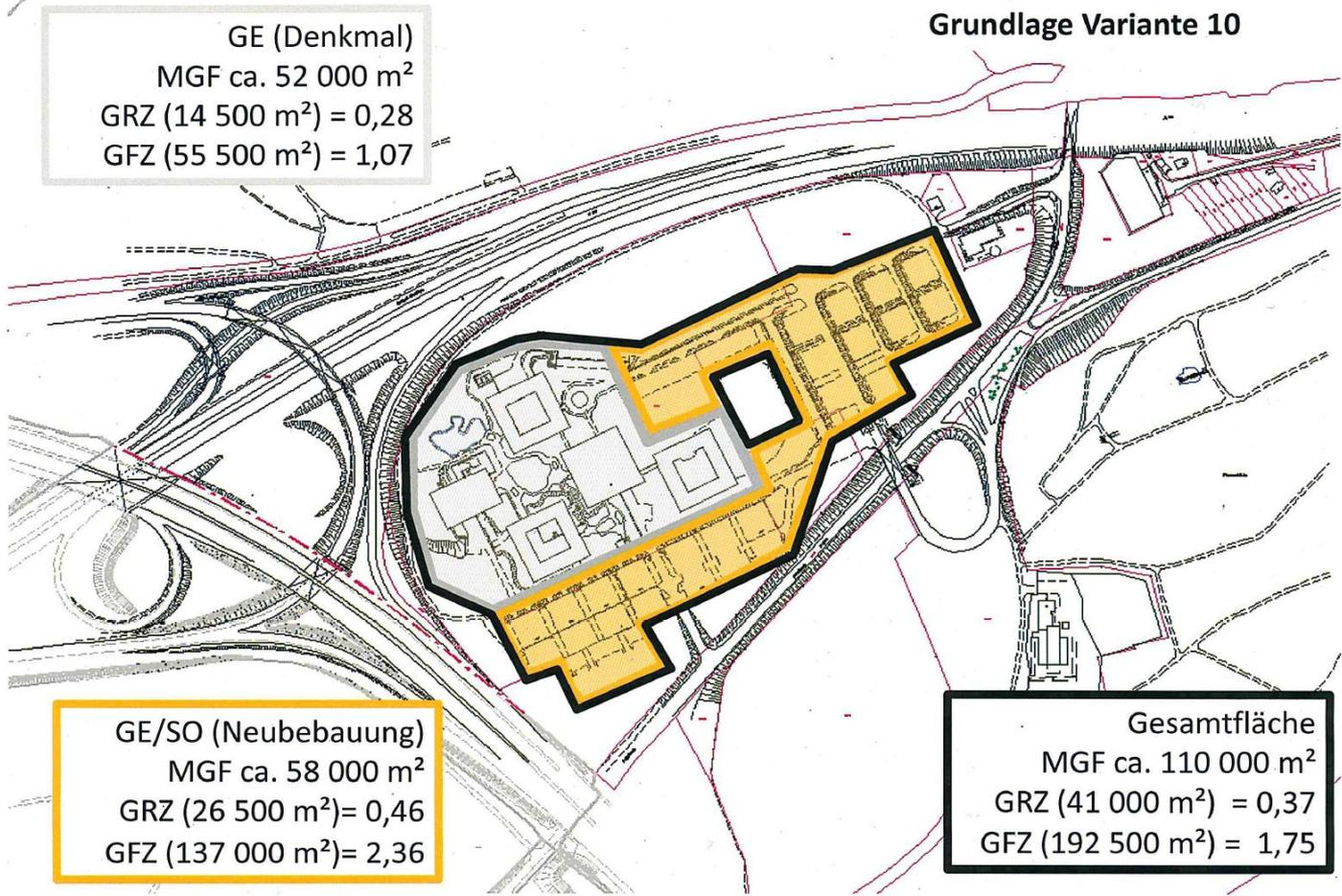
3. Städtebauliches Konzept

Weiteres Bebauungsplanverfahren

- Baugebietstyp, Überschreitung der Obergrenzen müssen im Verfahren geklärt werden
- erforderliche Lärmschutzmaßnahmen (Dimension, Realisierbarkeit, Kosten) müssen durch neue Gutachten geklärt werden
- Verpflichtung zur Herstellung von geförderter Wohnungsbau, Infrastruktureinrichtungen , Lärmschutzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag vor Auslegungsbeschluss

3. Städtebauliches Konzept - GFZ am Beispiel Variante 10

GRZ, GFZ, MGF Angaben wurden nicht geliefert !



BauNVO Obergrenzen für GFZ: MI, WA 1,2, GE 2,4

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

Für die Berechnung hinsichtlich Infrastruktur wurden die verfügbaren Untersuchungen zu Haushaltsgrößen bzw. Belegungsziffern im Wohnungsneubau (Erfassungszeitraum 2008-2011 zum Zensus 2011, plausibilisiert durch Wohnungsmarktbefragung 2016) und damit belastbare Zahlen der Stadt, die auch für die Bemessung des Infrastrukturbedarfs (Nahversorgung, Nahverkehr, Gemeinbedarf) zugrunde gelegt.

Diese sind höher als die im Wettbewerb durch die Vorprüfung herangezogenen Zahlen:

- bis 90 qm-Wohnung statt 1,2 EW eher 1,8 EW
 - über 90 qm- Wohnung statt 1,9 EW eher 3,0 EW
- Durchschnitt insg. 2,3 EW**

Infrastrukturbedarfe für Kindertagesbetreuung, Grundschule und Spielflächen

Infrastrukturbedarfe für

1.000 WE x 2,3 EW = 2.300 EW

1.800 WE x 2,3 EW = 4.140 EW

Da das Wohnungsgemenge derzeit noch nicht bekannt ist, geben die Zahlen für die Kita, Spielflächen und Grundschule nur eine grobe Richtung wieder.

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

Bedarf an Kindertagesbetreuung:

a) Einschätzungen zum Bedarf an Kindertagesbetreuung

Da keine näheren Angaben zum Art der Bebauung gemacht werden können, wird mit 2 Szenarien kalkuliert

Szenario 1: nicht definierte Wohneinheiten (1 Kind pro WE)

Szenario 2: Anwendung von SIM; 80% nicht definierte WE (1 Kind pro WE),
20% geförderte WE (1 bis 2 Kinder pro WE)

Tabelle 1: Bedarf bei kurzfristiger und vollständiger Aufsiedlung

	1.000 Wohneinheiten	1.800 Wohneinheiten
0 bis u.3 Jahre	Plätze: ca. 160 Gruppen: ca. 16	Plätze: ca. 300 Gruppen: ca. 30
3 bis u.6 Jahre	Plätze: ca. 290 Gruppen: ca. 14	Plätze: ca. 520 Gruppen: ca. 26
Gesamt	Plätze: ca. 450 Gruppen: ca. 30	Plätze: ca. 820 Gruppen: ca. 56

Der in der Tabelle 1 dargestellte Bedarf entsteht nur, wenn das Gebiet in kurzer Zeit (ca. 1-2 Jahren) komplett aufgesiedelt wird und alle Wohneinheiten verkauft oder vermietet werden.

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

Tabelle 2: Bedarf zu Aufsiedlungsbeginn bei stufenweiser und längerfristiger Aufsiedlung

	1.000 Wohneinheiten	1.800 Wohneinheiten
Empfohlene Bedarfsdeckung bei Aufsiedlungsbeginn	Gruppen: ca. 9 bis 10	Gruppen: ca. 17

Bei einer (eher wahrscheinlichen) stufenweisen Aufsiedlung wird empfohlen, dass ca. 30% des Gesamtbedarfs zu Aufsiedlungsbeginn gedeckt werden können (s. Tabelle 2).

Unbedingt notwendig ist darüber hinaus, dass Reserveflächen vorgehalten werden, die bei Bedarf für die Erweiterung des Betreuungsangebots kurzfristig zur Verfügung stehen. Diese Flexibilität ist wichtig, um angemessen auf die Entwicklung des Gebiets, d.h. den Bezug der Wohnungen und die sich verändernde Altersstruktur der Kinder reagieren zu können.

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

b) Einschätzungen zum Bedarf an sozialer Infrastruktur

Im Gebiet sollten, je nach Bedarf und mit Verweis auf Punkt 1, mindestens 1 bis 2 Kindertageseinrichtungen vorgesehen werden.

Mit Blick auf das Fehlen sozialer Strukturen, die solitäre Lage und die bisher unzureichende Anbindung an den Bezirk Vaihingen sollten

- **ein Stadtteilzentrum / Nachbarschaftszentrum**
- **eventuell ein kleiner Kinder- / Jugendtreff**
- **und mit Beginn der Aufsiedlung Ressourcen für Gemeinwesenarbeit (die idealerweise im Stadtteilzentrum angesiedelt wird) eingeplant werden.**

Wir verweisen dazu auf die Erfahrungen im Stadtteil Lauchhau-Lauchäcker.

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

c) Hinweise zur städtebaulichen Planung mit Blick auf Zuwanderung

Mit Blick auf die Zuwanderung nach Stuttgart und die globalen Fluchtbewegungen bieten Neubaugebiete die Chance, neu Zugewanderte zu integrieren.

Zum einen durch preisgünstigen, einfachen Wohnraum, der bei Bedarf durch kleine Anbauten erweiterbar ist.

Zum anderen durch die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Wenn kleine Gewerbeeinheiten (für Läden, Handel, Werkstätten) mit dem privaten Wohnraum verknüpft werden können, haben Menschen die Chance durch Selbstständigkeit ihre Existenz zu sichern. Das kann besonders für Zugewanderte sinnvoll sein, weil deren Eigeninitiative unterstützt wird und sie dann nicht nur vom bestehenden Arbeitsmarktangebot abhängig sind.

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

Bedarf an Spielflächen:

Der Richtwert für Spielflächen in Stuttgart ist abhängig von der Bebauungsdichte und liegt zwischen 2 bis 4 m² Person. Aufgrund der isolierten Lage des Eiermann Campus wird mit einem Richtwert von 4 m² (Spielfläche brutto) pro Einwohner gerechnet, da für die Kinder keine Möglichkeit besteht unmittelbar angrenzende Spielplätzen ebenso benutzen zu können.

a) 1.000 WE, 2.300 EW = 9.200 m² (Spielfläche brutto)

b) 1.800 WE, 4.140 EW = 16.560 m² (Spielfläche brutto)

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

Bedarf an Schulischen Einrichtungen – Grundschule (1):

Die vorliegenden Prognosen sind stark an allgemeinen Durchschnittswerten orientiert (da keine konkreten Angaben bzgl. des geplanten Wohnungsgemenges vorliegen) und bieten daher noch keine Grundlage für zuverlässige konkrete Planungen.

Wohnbebauung A: 1000 WE , entspricht ca. 2.300 EW

	Angenommener Pauschalwert K/WE	Daraus errechnete EW-Zahl	Einschulungen pro Jahr	entspricht Einschulungsklassen pro Jahr
Pauschalwert bei frei finanzierten Wohnungen	0,6	2.600	48	2
Pauschalwert bei frei finanzierten Häusern oder 3-4 Zi. Whg.	0,9	2.900	72	3

Wohnbebauung A: 1800 WE , entspricht ca. 4.140 EW

	Angenommener Pauschalwert K/WE	Daraus errechnete EW-Zahl	Einschulungen pro Jahr	entspricht Einschulungsklassen pro Jahr
Pauschalwert bei frei finanzierten Wohnungen	0,6	4.680	86	knapp 4
Pauschalwert bei frei finanzierten Häusern oder 3-4 Zi. Whg.	0,9	5.220	130	5

3. Städtebauliches Konzept - Infrastruktur

Bedarf an Einzelhandel/ Nahversorgung

Annahme 1.000 WE: $\times 2,3 \text{ EW/WE} = \text{ca. } 2.300 \text{ EW} \times 0,475 \text{ qm VKF/EW} = \text{ca. } 1.090 \text{ qm}$
potenzieller Bedarf an Verkaufsfläche VKF (Einzelhandel/ Nahversorgung), bei einem Versorgungsgrad von 100% (ohne Kaufkraftabflüsse!)

Annahme 1.800 WE: $\times 2,3 \text{ EW/WE} = \text{ca. } 4.140 \text{ EW} \times 0,475 \text{ qm VKF/EW} = \text{ca. } 1.960 \text{ qm}$
potenzieller Bedarf an Verkaufsfläche VKF (Einzelhandel/ Nahversorgung), bei einem Versorgungsgrad von 100% (ohne Kaufkraftabflüsse!)

Die vorgenannten Zahlen sind grobe Orientierungswerte. Sie stellen eine erste, sehr grobe Einschätzung des Bedarfs an Einzelhandelsfläche für die avisierte Größenordnung an Einwohnern im Quartier dar. Mögliche (und sehr realistische) Kaufkraftabflüsse durch andere, benachbarte Versorgungsbereiche/ Zentren oder Einzelhandelsmärkte im Umfeld bzw. im Einzugsbereich sind hier nicht berücksichtigt und müssten in einer genaueren Untersuchung eruiert werden. Dies wäre qualitativ und quantitativ in einer gesonderten Studie zu untersuchen.

4. Erschließung/Mobilitätskonzepte/Parkierung

Ergebnis frühzeitige Beteiligung:

- Abstand zu Autobahnen 60 m wegen Ausbau der A81 und A8 (Bundesverkehrswegeplan) (RegPräs)
- ÖPNV-Anbindung nicht ausreichen (IHK)
- Mobilitätskonzept erforderlich (IHK)
- Campus als Testfeld für innovative und Nachhaltige Ansätze wird begrüßt (VVS)
- Verkehrskonzept ist erforderlich (Individualverkehr und ÖPNV auch für ganz Vaihingen (Amt 36, Bürger)
- Pascalstraße ist überlastet (Bürger)

Umgang im Wettbewerbsverfahren

Thema	UTA-Beschluss Aufstellungsbeschluss	Ergebnis städtebaulicher Ideenwettbewerb (Preisgruppe)	Vorgaben für weiteres städtebauliches Gutachterverfahren
Zufahrten	3 Zufahrten vorstellbar	1 bis 3	<i>Mind. 2 Zufahrten?</i>
Innere Erschließung	Erschließungskonzept	Liegt vor	
Abstand zu Autobahnen	-	33 bis 40 m	Abstand laut RP mind. 60m
Besondere Mobilitätsangebote	Sind zu erarbeiten	Mobility-hub, E-Mobilität, Seilbahn, Bus-Shuttle	Näher zu konkretisieren
Parkierung	In TG und Gebäude	✓	-
ÖPNV	muss verbessert werden	Seilbahn, Buslinien	Näher zu konkretisieren

Weiteres Bebauungsplanverfahren

- weitere Gutachten zu Verkehr, Erschließung, Mobilität sind erforderlich
- Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag (E-Mobilität, ÖPNV usw.) getroffen

5. Freiflächen

Ergebnis frühzeitige Beteiligung:

Keine Beiträge

Umgang im Wettbewerbsverfahren

Thema	UTA-Beschluss Aufstellungsbeschluss	Ergebnis städtebaulicher Ideenwettbewerb (Preisgruppe)	Vorgaben für weiteres städtebauliches Gutachterverfahren
Art und Charakter	-	Überwiegend nur privates Grün, private Innenhöfe in einer Arbeit große öffentliche Erholungsflächen,	-
Grünfläche	-	In einer Arbeit Park +See +Wäldchen, sonst stark gegliederte bzw. keine Grünflächen	-
Plätze	-	In 3 Arbeiten urbane Plätze als Quartiers-, Marktplatz, in einer Arbeit Park	-
Rossowplanung	Soll erhalten bleiben	In direktem Denkmalumfeld	beibehalten

Weiteres Bebauungsplanverfahren

Thema Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Weiteres Vorgehen Bebauungsplanverfahren SIM-Grundvereinbarung/Städtebaulicher Vertrag

Unterzeichnung SIM Grundvereinbarung (wurde am 31. August 2016 an Gerchgroup versandt) mit folgenden wesentlichen Inhalten

- Kostenübernahme für Gutachten,
 - Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten,
 - Durchführung und Kostenübernahme für Bürgerbeteiligung und Wettbewerb in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens
 - Verpflichtung zur Denkmalsanierung
 - Je nach künftiger Nutzung Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau
- .. ist Voraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des Siegerentwurfes!

Städtebaulicher Vertrag

vor Auslegungsbeschluss muss der städtebauliche Vertrag mit zusätzlichen folgenden Punkten abgeschlossen sein, u.a:

- Infrastrukturkostenübernahme
- Verpflichtung zur Denkmalsanierung (Bürgerschaft, gesamtschuldnerische Haftung)
- Kostenübernahme für evtl. Waldausgleich
- Lärmschutzmaßnahmenherstellung vor Neubebauung

Weiteres Vorgehen Gutachterverfahren

1. Nicht offener städtebaulicher Ideenwettbewerb mit 14 Büros/AG

Versand der Auslobung 16. Juni 2016

Preisgericht am 16. September 2016 , hat 4 Siegerentwürfe ermittelt



Bürgerbeteiligung mit Vorstellung der Siegerentwürfe am 24. September 2016



Berichterstattung in den Gremien

UTA 27. September, BB 27. September, StBauA 4. Oktober, UTA 11. Oktober 2016

Überarbeitungsvorschläge/-bedingungen für 2. Teil des Wettbewerbsverfahrens

2. Städtebauliches Gutachterverfahren

Überarbeitung der Siegerentwürfe (Auslobung wird ergänzt um Empfehlungen des Preisgerichts, der Bürgerbeteiligung und der Gremien)

Start 17. Oktober 2016 Preisgericht am 28. November 2016



Vorstellung des finalen Siegerentwurfs in der Bürgerbeteiligung

10. Dezember 2016



Vorstellung des finalen Siegerentwurfs in den Gremien

(UTA, BB, StBauA, UTA) 6. ,13. und 20. Dezember 2016

Übersichtsplan

