

Stuttgart, 02.06.2017

Gutachterverfahren Wohnbebauung Adalbert-Stifter-Straße, Stuttgart-Mühlhausen (Freiberg) Benennung der Preisrichter als Unterausschuss des UTA

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	27.06.2017
Bezirksbeirat Mühlhausen	Beratung	öffentlich	27.06.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.07.2017

Beschlussantrag

Der Bildung eines Unterausschusses „Wohnbebauung Adalbert-Stifter-Straße“ des Ausschusses für Umwelt und Technik mit der in der Auslobung dargestellten Besetzung wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium benannt.

Der Auslobung als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungskonzeptes zur Standortentwicklung mit genossenschaftlichen Mietwohnungen, Kindertagesstätte und Pflege-Wohngemeinschaften wird zugestimmt.

Es sollen 8 Büros angeschrieben werden.

Kurzfassung der Begründung

Der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG planen im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen ein Neubauvorhaben mit Mietwohnungen, dreigruppiger Kindertagesstätte und zwei Pflegewohngemeinschaften.

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt an der Ecke Adalbert-Stifterstraße und Mönchfeldstraße im Stadtteil Freiberg. Für die neue Bebauung soll eine bestehende Parkgarage mit 264 Stellplätzen abgerissen werden, da sie marode und aus wirtschaftlichen Gründen nicht sanierungswürdig ist. Die entfallenden Stellplätze und die neuen Stellplätze sollen in einer zweigeschossigen Tiefgarage innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. In den angrenzenden bestehenden Wohngebäuden sind ca. 600 Mietwohnungen der beiden Genossenschaften in drei Gebäudekomplexen vorhanden; ca. 70 weitere Wohnungen und die sozialen Nutzungen sollen durch die Neubebauung hinzukommen.

Das Plangebiet unterliegt den Standards des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan wird von den beiden Vorhabenträgern ein Gutachterverfahren mit 8 Büros durchgeführt.

Als Genossenschaften wollen die Vorhabenträger Wohnraum mit bezahlbaren Mieten entwickeln und verweisen daher ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Lösung. Die Vorhabenträger sind Eigentümer der betroffenen zwei Grundstücke (Flurstücke 3973 und 3975).

Städtebauliche Ziele und Vorgaben

Eine Herausforderung der Mehrfachbeauftragung ist es, innovative und zugleich wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln, die sowohl in ihrer architektonischen Haltung als auch in ihrer städtebaulichen Einbindung in diesem besonderen nachbarschaftlichen Kontext überzeugen. Wichtige Aspekte dabei sind nicht nur eine bauliche Antwort auf die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum 22-geschossigen Julius-Brecht-Haus und der Bebauung im Süden, sondern auch der angemessene Umgang mit der städtebaulichen Eingangssituation, die das Baugrundstück für das Wohngebiet Freiberg darstellt. Ein weiteres Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, aufzuzeigen, wie die angestrebte Bruttogrundfläche (BGF) von max. 11 000 m² im gegebenen städtebaulichen Kontext angemessen und verträglich untergebracht werden kann.

Im Folgenden werden wesentliche städtebauliche Ziele und Vorgaben kurz erläutert.

Nutzungen

Als Nutzungen sind vorgesehen:

- ca. 70 genossenschaftliche Mietwohnungen,
- eine 3-gruppige Kindertagesstätte,
- und 2 Pflegewohngemeinschaften.

Wohnungsgemenge:

Für die genossenschaftlichen Mietwohnungen wird das Wohnungsgemenge vorgegeben. Der Bau- und Heimstättenverein Stuttgart will errichten:

- 20 % 1-Zimmerwohnungen,
- 35 % 2-Zimmerwohnungen,
- 35 % 3-Zimmerwohnungen und
- 10 % 4-Zimmerwohnungen.

Die Baugenossenschaft Zuffenhausen will errichten:

- 15 % 1,5 Zimmerwohnungen,
- 55 % 2-Zimmerwohnungen,
- 15 % 3-Zimmerwohnungen und
- 15 % 4-Zimmerwohnungen.

Aufgrund des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) sollen 10 % der Wohnflächen für Soziale Mietwohnungen (SMW) und 10 % für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) vorgesehen werden.

Maß der Nutzung

Eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht vorgegeben. Die vorgegebene Bruttogrundfläche von 11 000 m² dient als Orientierungsgröße. Sie sollte nicht überschritten werden.

Geschossigkeit

Bei der Höhenentwicklung der Gebäude ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich von einer Bebauung unterhalb der Hochhausgrenze (bis zu 22 m) auszugehen.

Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung soll ausschließlich von der bereits vorhandenen Erschließungsstraße aus erfolgen. Ein direkter Anschluss an die Mönchfeldstraße oder die Adalbert-Stifter-Straße ist nicht vorgesehen.

Für die Neubebauung soll ein Stellplatzschlüssel von 0,8 angesetzt werden. Die entfallenden 264 Bestandsstellplätze sollen durch 238 neue Stellplätze ersetzt werden, also um den Faktor 0,9 reduziert werden. Die Stellplätze sollen unterirdisch untergebracht werden. Voraussetzung für die Minderung der Stellplätze ist ein im weiteren Verfahren auszuarbeitendes und politisch zu legitimierendes nachhaltiges Mobilitätskonzept.

Das Plangebiet liegt in direkter Lage an der Stadtbahnhaltestelle „Freiberg“ der U 7 und an der Buslinie 54. Im Zuge der Neubebauung ist eine neue Querungsmöglichkeit (Signalanlage) über die Adalbert-Stifter-Straße mit weiterer Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle zu prüfen. Auf die Anbindung der bestehenden Fußwegeverbindungen auch im Hinblick auf eine bessere Zugänglichkeit der ÖPNV-Haltestellen wird Wert gelegt.

Freiraumgestaltung/Begrünung

Die Flachdächer der Gebäude sollen begrünt werden, ebenso die Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von 60 cm. Der erhaltenswerte Baumbestand sollte berücksichtigt werden. Für entfallene erhaltenswerte Baumstandorte sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. Es soll ein Freiraumkonzept vorgelegt werden.

Aus stadtklimatischer Sicht sollte bei der geplanten Neubebauung des Gebiets darauf geachtet werden, dass eine von West nach Ost gerichtete Durchströmung ermöglicht bleibt.

Geltendes Recht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Hochhaus Julius Brecht (1977/004). Um die Neubebauung realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnquartier am Julius-Brecht-Haus im Stadtbezirk Stuttgart-Mühlhausen (Mühl 87) (GRDrs. 766/2016) wurde am 8. November 2016 gefasst. Die geplanten Nutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Auslobungsunterlagen, Stand Mai 2017
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen vom Mai 2017
3. Schrägluftbild

siehe Dateianhang