

Stuttgart, 11.01.2017

## **Nicht offenes 2-stufiges kooperatives „Planungsverfahren Büroneubau“ für den Bereich Heßbrühlstraße, Stadtbezirk Vaihingen Benennung der Preisrichter als Unterausschuss des UTA**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	24.01.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	31.01.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	07.02.2017
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	16.02.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	öffentlich	21.02.2017
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	13.03.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	14.03.2017

### **Beschlussantrag**

1. Von den zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Ergebnissen der beauftragten Gutachten/Untersuchungen/Machbarkeitsstudien wird Kenntnis genommen.
2. Vom Inhalt der Auslobungsunterlage (Anlage 2) wird Kenntnis genommen.
3. Dem nicht offenen 2-stufigen kooperativen Planungsverfahren wird zugestimmt.
4. Der Bildung eines Unterausschusses „Planungsverfahren Büroneubau“ für den Bereich Heßbrühlstraße, Stadtbezirk Vaihingen, des Ausschusses für Umwelt und Technik mit der in Anlage 1 beigefügten Besetzung wird zugestimmt.

### **Begründung**

#### Planungsanlass

Die Allianz Deutschland AG beabsichtigt, ihre beiden Standorte in der Stuttgarter Innenstadt an einem Standort zusammenzuführen und plant dazu, eine Neubebauung (Bürogebäude mit integrierter Sporthalle) auf ihrem Grundstück an der Heßbrühlstraße zu realisieren. Angestrebt wird, die westlich angrenzenden städtischen Grundstücke an der Liebknechtstraße mit einzubeziehen. Der Verbleib des Konzerns in Stuttgart wird von der Landeshauptstadt befürwortet.

Der zunächst durch einen einzigen Nutzer betriebene gesamte Gebäudekomplex soll jederzeit in einen Solitär und zwei Satelliten geteilt werden können, die vollständig autark funktionieren.

Bei allen Gebäudeteilen soll zusätzlich eine spätere Drittverwendbarkeit, also etwa die Vermietung von Büroeinheiten, baulich möglich sein. Aus diesem Grund sollen 3 voneinander trennbare völlig autarke Gebäudeeinheiten entstehen.

Zusätzlich zum Grundstück der Allianz werden die westlich angrenzenden städtischen Flurstücke in die Planung mit einbezogen, die an die Allianz veräußert werden sollen. Diese Flurstücke werden heute als Betriebsstelle der AWS bzw. als städtische Bezirksstelle des Tiefbauamts sowie von der SWSG im Erbbaurecht als Wohngebäude (Gebäude Liebknechtstraße 39, 41, 43 und 45) genutzt.

### Planungsrecht

Das bisher als Sportfläche benutzte Grundstück grenzt unmittelbar an das größte Stuttgarter Gewerbegebiet Wallgraben und bietet sich deshalb, auch aufgrund der äußerst verkehrsgünstigen Lage direkt am ÖPNV-Knotenpunkt und künftigen Regionalbahnhof Vaihingen, für die geplante Nutzung und die Ansiedlung von ca. 4 500 Mitarbeitern an.

Nach dem bisherigen Planungsrecht aus den Jahren 1994 und 2011 ist die geplante Neubebauung nicht möglich, deshalb sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für diesen Bereich erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für das Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 63 und das Bebauungsplanverfahren Heßbrühlstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 282) wurde am 26. Juli 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets mit von Norden nach Süden abgestuften Gebäudehöhen und einer Geschossfläche von ca. 103 000 m<sup>2</sup>. Südlich angrenzend soll eine private, jedoch durchgängige und öffentlich nutzbare Grünfläche festgesetzt werden.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde im Sommer 2016 durchgeführt.

Zahlreiche Anregungen wurden vorgebracht, darunter eine Unterschriftenliste mit 1011 Mitunterzeichnern, die die Ansiedlung der Allianz an dieser Stelle ablehnen. Außerdem wurden im Erörterungstermin mit ca. 80 anwesenden Bürgerinnen und Bürgern die Punkte:

- Wegfall der Sportflächen,
- Zunahme des Verkehrs,
- Erhalt der Eiche,
- Verlagerung der AWS

thematisiert.

In zusätzlichen schriftlich vorgebrachten Anregungen wurden im Wesentlichen die Punkte vorgebracht:

- Prüfung weiterer Alternativstandorte,

- Reduzierung der Baumasse,
- Widerspruch zu "Innenentwicklung vor Außenentwicklung",
- Beeinträchtigung des Sportvereins,
- keine Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen.

Die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Wesentlichen Stellungnahmen zu den Themen Klima, Verkehr, Lärmbelastung und Störfallbetrieb abgegeben. Diese Themen wurden in den zwischenzeitlich beauftragten Gutachten, Untersuchungen bzw. Machbarkeitsstudien (siehe unten) vertieft.

#### Zwischenzeitlich vorliegende wesentliche Ergebnisse der beauftragten Gutachten/Untersuchungen/Machbarkeitsstudien

- Störfall  
Die geplante Nutzung eines Bürogebäudes ist bezüglich des angrenzenden Störfallbetriebes unbedenklich. Lediglich in einem Abstand von 70 m vom Störfallbetrieb sind schutzbedürftige Nutzungen wie z. B. eine Sporthalle nicht zulässig.
- Klima  
Stadtklimatische Belange sprechen für eine Beibehaltung des heute weitgehend unverbauten Landschaftsraums im Bereich des Sportgebiets Schwarzbachtal. Um die Funktion des Gebiets als Grünfläche und Schneise des Kaltluftabflusses erhalten zu können, müsste die bauliche Nutzung der Fläche untergeordnet und ein Grünzug von mindestens 50 m verbleiben. Im Aufstellungsbeschluss war als Rahmenbedingung im südlichen Bereich die Freihaltung eines 30 m breiten Grünzugs vorgesehen. Dieser soll nun als Kompromiss auf 40 m verbreitert werden. Ebenso wird es Aufgabe des kooperativen Planungsverfahrens sein, die klimatologischen Belange zu berücksichtigen.
- Grünzug Schwarzbach  
Eine Renaturierung des ehemaligen Schwarzbaches wird nicht weiterverfolgt, da keine nennenswerten Wasserquellen für eine dauerhafte und zuverlässige Speisung des Schwarzbaches zur Verfügung stehen. Stattdessen soll eine Regenwasserbewirtschaftung/Retentionsfläche auf dem südlichen Grünstreifen realisiert werden.
- Baumgutachten  
Die mächtige Eiche im Bereich des heutigen Parkplatzes ist nach Ansicht des Baumgutachters unbedingt erhaltenswert. Die Voraussetzungen für eine mögliche Verpflanzung sind nicht gegeben. Um die Eiche erhalten zu können, wäre ein Baumschutzbereich von 23 m Radius erforderlich, in dem weder eine Unter- noch Überbauung erfolgen dürfte. Diese Vorgabe würde die für die Allianz erforderliche Geschossfläche (vor allem auch die unterirdische Geschossfläche) stark beeinträchtigen. Im Planungsverfahren soll dennoch optional geprüft werden, ob es eine Möglichkeit gibt, die Eiche bei gleichzeitiger Erfüllung des Raumprogramms und der städtebaulichen Qualität zu erhalten.

#### Wettbewerbsverfahren

Die Allianz Deutschland AG wird ein nicht offenes 2-stufiges kooperatives Planungsverfahren mit ca. 10 Teilnehmern (Stufe 1: Städtebauliche Konzeption, Stufe 2: Konkretisierung der Entwürfe) durchführen. Der städtebauliche Ideenwettbewerb wird nicht in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31. Januar 2013 durchgeführt.

Die Aufgabenstellung im städtebaulichen Wettbewerb ist es, die mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossenen Ziele und Zwecke der Planung vom 24. März 2016 unter Be-

rücksichtigung der zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse der Gutachten und der entsprechend angepassten städtebaulichen Rahmenbedingungen vom 21. Dezember 2016 in ein gutes städtebauliches und architektonisches Konzept umzusetzen.

Die Ergebnisse der städtebaulichen Konzeption (Stufe 1) werden einem Teil der Jury in einer Zwischenpräsentation vorgestellt (ohne Ausschluss von Teilnehmern).

Diese Zwischenpräsentation ist im April 2017 vorgesehen, die Preisgerichtssitzung ist für Ende Juli 2017 geplant. Die Allianz Deutschland AG möchte Vertreterinnen und Vertreter des Ausschusses für Umwelt und Technik als Sachpreisrichter zum Preisgericht des Wettbewerbsverfahrens hinzuziehen. Die Zusammensetzung der Preisrichter ist in Anlage 1 dargestellt. Die Preisrichtervorbesprechung ist im März 2017 vorgesehen. Die konkreten Termine werden von der Ausloberin noch mitgeteilt.

Auf Grundlage des Ergebnisses des kooperativen Planungsverfahrens sollen die Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. Auf die Auslobungsunterlagen zum Wettbewerb in der Anlage 1 wird hingewiesen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vorvertrag mit der Allianz Deutschland AG sollen u. a. folgende Punkte geregelt werden:

- Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten
- sowie die Kostenübernahme für
- die erforderlichen Gutachten und das Wettbewerbsverfahren,
  - eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen,
  - die Herstellung der 3-Feld-Sporthalle,
  - die Verlagerung der Sportflächen und
  - die Verlagerung der AWS, 66 und der SWSG.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Keine

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Antrag Nr. 81/2016 der SPD-Fraktion vom 11. März 2016

„Allianz in Vaihingen“

Antrag Nr. 90/2016 der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 18. März 2016

„Im Synergiepark Vaihingen /Möhringen ist vieles im Fluss, nur der Verkehr nicht“

Antrag Nr. 97/2016 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

vom 22. März 2016

„Eine Riesenentwicklung zeichnet sich in Vaihingen ab, Mobilität und Aufenthaltsqualität als Grundvoraussetzung“

Antrag Nr. 197/2016 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 17. Juni 2016

„Allianz in Vaihingen“

Antrag Nr. 401/2016 der CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP vom 9. Dezember 2016

“Ausbau der Nord-Süd-Straße“

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag Nr. 234/2016 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-Linke-PluS vom 18. Juli 2016  
„Strukturplan Vaihingen 2030“

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

1. Zusammensetzung Unterausschuss „Planungsverfahren Büroneubau“  
im Bereich Heßbrühlstraße, Stadtbezirk Vaihingen
2. Auslobungstext (Entwurf)
  - a. Inhaltsverzeichnis der Anlagen
  - b. Anlagen 1a, 2, 4 (Auszug), 5 und 14 (Auszug)

