

Stuttgart, 02.07.2019

## Planungswettbewerb Quartier an der Böckinger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Stadtteil Rot)

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	16.07.2019
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	16.07.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2019

### Beschlussantrag

1. Dem Inhalt der Wettbewerbsauslobung (Vorabzugsfassung in Anlage 1) zur Durchführung des Planungswettbewerbs Quartier an der Böckinger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Stadtteil Rot) wird zugestimmt.
2. Der Bildung eines Unterausschusses Planungswettbewerb Quartier an der Böckinger Straße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Stadtteil Rot) des Ausschusses für Umwelt und Technik wird zugestimmt. Die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden nach der Gemeinderatswahl bzw. der Neukonstituierung des Gemeinderats benannt und beschlossen.

### Begründung

#### Ausgangslage

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) beabsichtigt, unter Mitwirkung der Evangelischen Gesellschaft (eva), eine im Flächennutzungsplan (FNP) als geplante Wohnbaufläche dargestellte Fläche an der Böckinger Straße in Zuffenhausen-Rot zu entwickeln. Eine kleinere Teilfläche im östlichen Bereich des Plangebiets ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Die Größe des Plangebiets insgesamt beträgt ca. 5,4 ha (siehe Abgrenzung des Plangebiets in Anlage 2).

Damit bildet das Quartier an der Böckinger Straße eines der großen Wohnbauentwicklungsgebiete der nächsten Jahre in Stuttgart. Im Rahmen eines Planungswettbewerbs sollen tragfähige und nachhaltige Konzepte für einen Wohnungsbaustandort für unterschiedliche Bewohnergruppen entwickelt werden.

Die SWSG als künftige Eigentümerin der Liegenschaft, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erworben werden soll, plant eine Wohnbebauung mit insgesamt ca. 260 Wohneinheiten. Dabei sollen 230 Wohnungen der SWSG im sozial geförderten Mietwohnungsbau entstehen. Es ist vorgesehen, einen Anteil von ca. 50 % dieser Wohnungen über die mittelbare Belegung an anderer Stelle zu decken. Für Wohneinheiten, die wettbewerbsentscheidend über die genannte Anzahl der geförderten SWSG-Wohnungen hinaus zusätzlich entwickelt werden können, ist vorgesehen, diese dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Integrativer Bestandteil des neuen Wohnquartiers ist die vor Ort bereits seit Jahren etablierte eva, die im ortsbildprägenden Immanuel-Grözingen-Haus Wohnraum für alleinstehende Männer in besonderen Lebensverhältnissen bietet. Zur Einrichtung zählt neben dem Wohnheim ein großer Nachbarschaftsgarten, der den Bewohnern eine tagesstrukturierende Beschäftigung bietet und allen Anwohnern des Quartiers schon heute offensteht. Dieser Garten soll in Teilen erhalten bzw. angemessen erweitert werden. Hierfür stehen Flächen im östlichen Teil des Plangebiets zur Verfügung. Im Hinblick auf das Wohnraumangebot der eva ist geplant, einen Teil der Heimplätze aus dem Immanuel-Grözingen-Haus in das neue Quartier zu verlagern und dort zu integrieren. Dabei sollen im Rahmen einer Neubebauung 57 weitere geförderte Wohneinheiten entstehen.

Somit ist im neuen Quartier an der Böckinger Straße die Realisierung von insgesamt rund 300 Wohneinheiten vorgesehen. Die genaue Gesamtanzahl von Wohneinheiten, die im Quartier entwickelt werden kann, hängt vom Ergebnis des Planungswettbewerbs ab (siehe Abschnitt „Städtebauliche Rahmenvorgaben“).

### Städtebauliche Rahmenvorgaben

Ziel ist es, ein lebendiges, sozial durchmischtes Stadtquartier in qualitätsvoller Gestaltung für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln. Das neue Quartier soll eine Vorbildfunktion sowohl im Hinblick auf zeitgemäße und innovative neue Wohn- bzw. Bauformen insbesondere im geförderten Wohnungsbau als auch im sozialen Miteinander unterschiedlicher Nutzer entwickeln.

Es werden folgende städtebaulichen Parameter als Rahmenvorgaben definiert:

- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und Orientierung der Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (Grundflächenzahl 0,4/Geschossflächenzahl 1,2). Im Sinne einer städtebaulich-architektonisch qualifizierten Dichte, die sich aus den Wettbewerbsbeiträgen ergeben kann, ist eine Erhöhung dieser Kennzahlen in Teilbereichen zu begrüßen, wenn dabei eine hohe gestalterische Qualität und Stadtraumverträglichkeit gewährleistet bleibt. Die städtebauliche Begründetheit für die mögliche Erhöhung der Dichtekennzahlen ergibt sich aus den Zielen, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, dem akuten Wohnraummangel in Stuttgart zu begegnen sowie urbane Qualitäten zu schaffen.
- Realisierung einer der Größe des Gesamtquartiers angemessenen architektonischen Vielfalt mit hohen stadt- und freiräumlichen Qualitäten
- Stadträumlich-funktionale Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren und den Grün-/Naherholungs-/Landschaftsräumen
- Schaffung einer Quartiersmitte als sozialer Treffpunkt

- Enge sozial-funktionale Verflechtung innerhalb des neuen Quartiers sowie mit dem bestehenden Stadtteil
- Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums sowie des wohnungsnahen Umfelds
- Aufgrund der Hanglage ist auf den Umgang und die Gestaltung möglicher Sockelgeschosse besonderes Augenmerk zu legen. Entsprechendes gilt für die Erdgeschosszonen der Gebäude im Hinblick auf deren Gestaltung und Nutzung („belebte Erdgeschosse“).
- Dachformen sind flexibel wählbar, Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen.
- Das Immanuel-Grözingen-Haus soll als städtebauliche Landmarke im Stadtteil erhalten bleiben.

Derzeit wird seitens des Amts für Stadtplanung und Wohnen ein städtebaulicher Rahmenplan für den Stadtteil Rot erarbeitet (siehe mündlicher Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik am 5. Februar 2019). Der Rahmenplan hat u. a. das Ziel, durch das neue Quartier das Wohnraumangebot des Stadtteils sowohl quantitativ als auch qualitativ zu ergänzen. Das Stadtbild, der öffentliche Raum sowie die wohnungsnahen Freiräume sollen weiter aufgewertet werden. Die Zielstellungen der Entwurfsfassung des Rahmenplans Rot sind in der Wettbewerbsauslobung berücksichtigt.

Zum Rahmenplan Rot und zum Projekt an der Böckinger Straße fand am 31. Januar 2019 ein Info- und Dialogabend mit Bürgerinnen und Bürgern statt. Anregungen und Hinweise aus diesem Abend sind in die Wettbewerbsauslobung eingeflossen. Auch wurden Bürgervertreter bestimmt, die den weiteren Planungsprozess an der Böckinger Straße begleiten werden.

Das neue Quartier an der Böckinger Straße soll als möglichst autoarmes Quartier entwickelt werden. U. a. ist daher eine Reduzierung der Anzahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit auf einen Schlüssel bis zu 0,7 Stpl./WE gewünscht. Die Bewohner-Stellplätze sollen in privaten Tiefgaragen integriert werden. Die Besucher-Stellplätze sind auf privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Konzepte für Quartiersgaragen sind denkbar. Im Rahmen des Wettbewerbs soll ein Mobilitätskonzept mit innovativen Ideenansätzen erarbeitet werden.

Insbesondere durch die östlich an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke Untertürkheim – Kornwestheim mit nächtlicher Nutzung für den Güterverkehr ist das Plangebiet teils erheblich mit Lärm belastet. Um dennoch eine Wohnnutzung zu ermöglichen, sind Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke notwendig. Darüber hinaus ist ein Teilbereich, der unmittelbar an die Bahnstrecke angrenzt, für eine Wohnnutzung nicht geeignet. Weitere umweltrelevante Belange (u. a. grünordnerische und stadtklimatische Aspekte, Niederschlagswassermanagement) sollen im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ebenfalls Berücksichtigung finden.

Für die Entwicklung des neuen Quartiers ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im Jahr 2007 wurde daher ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan gefasst (siehe GRDRs 44/2007). Das Verfahren soll im Anschluss an den Wettbewerb auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wiederaufgenommen werden.

## Internationale Bauausstellung 2027 (IBA'27)

Am 24. Januar 2019 hat der Gemeinderat beschlossen, neben anderen Projekten auch das Projekt Quartier an der Böckinger Straße in einer ersten Tranche als IBA-Potenzial für die Internationale Baustellungen 2027 (IBA'27) einzureichen (siehe GRDRs 858/2018). Zwischenzeitig wurde das Projekt seitens der Gremien der IBA'27 als eines von 28 Projekten für das IBA'27-Netz nominiert. Ankerpunkte der Ausstellung werden mehrere IBA'27-Quartiere in der Region Stuttgart sein. Diese sollen im nächsten Schritt aus der Projektsammlung des IBA'27-Netzes identifiziert werden.

Das Quartier an der Böckinger Straße soll im Rahmen der IBA'27 als exemplarischer Beitrag für eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung eines integrativen Wohnquartiers präsentiert werden. Im Hinblick auf das übergeordnete Ziel der IBA'27 sowie ein daraus entwickeltes städtisches Zielbild „Neue Verbindungen schaffen, Trennungen aufheben“ spielen bei der Quartiersentwicklung an der Böckinger Straße daher insbesondere nachfolgend aufgeführte Aspekte eine wichtige Rolle. Bei deren Erarbeitung wurden auch Anregungen und Hinweise aus der Bürgerinformationsveranstaltung im Januar 2019 berücksichtigt. Aus diesen Aspekten sollen im Rahmen der IBA'27 innovative, zukunftsweisende Projektideen entwickelt werden:

- Nachhaltiger Umgang mit Fläche, Raum und Ressourcen
- Neue Formen der Partizipation und solidarische Konzepte des Teilens (u. a. mit Konzepten für ein innovatives Miteinander in Wohn- und Freiräumen)
- Multifunktionale öffentliche Räume für Kommunikation, Begegnung und kulturellen Austausch
- Experimentelle, flexible Wohnformen bzw. Nachbarschaftsmodelle und innovative Grundrisstypologien
- Stärkung der Baukultur und neue Wege der Gestaltung (u. a. mit Konzepten für preiswertes Bauen in beispielhaft gestalteter Architektur)
- Neue klimagerechte, energieschonende und ökologische Technologien und Prozesse beim Planen und Bauen
- Ressourcenschonende und stadtverträgliche Formen der Mobilität

Die genannten Aspekte werden in der Wettbewerbsauslobung auf- und weiter ausgeführt. Über diese Aspekte hinaus sind weitere Ideen seitens der Wettbewerbsteilnehmer wünschenswert. Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung ist ein auf das Quartier an der Böckinger Straße bezogenes Konzept (als Gesamtkonzept für das Quartier mit Einzelbausteinen innerhalb des Quartiers) zu entwickeln, das die aufgeführten Aspekte berücksichtigt und Ideenansätze in Bezug auf die Ziele der IBA'27 formuliert.

Ergänzende Information: Im Rahmen der IBA School (einwöchiger studentischer Workshop, der jährlich im Rahmen der IBA'27 stattfindet) werden sich Studierende verschiedener nationaler und internationaler Hochschulen im Sommer 2019 ebenfalls mit dem Plangebiet an der Böckinger Straße befassen.

### Wettbewerbsaufgabe und -verfahren

Der Wettbewerb wird durch die SWSG als Realisierungswettbewerb mit drei Ideenteilen in Form eines nicht offenen Wettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren international ausgelobt. Es sind 15 Teilnehmer vorgesehen. Es können sich Arbeitsgemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten um die Teilnahme am Wettbewerb bewerben.

Die Teilnehmer sollen eine städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzeption für das Quartier an der Böckinger Straße sowie einen Konzeptansatz im Hinblick auf die IBA' 27 entwickeln. Für 230 Wohneinheiten der SWSG im sozial geförderten Mietwohnungsbau soll die städtebaulich-architektonische Gestaltung geplant werden (Realisierungsteil).

In einem der Ideenteile sollen zusätzlich zu den genannten Wohneinheiten der SWSG für einen ergänzenden Anteil von ca. 15 % (bezogen auf die genannten 230 Wohneinheiten wären dies ca. 30 Wohneinheiten; bei Realisierung einer höheren Gesamtanzahl an Wohneinheiten wäre der Anteil entsprechend zu erhöhen) Vorschläge beispielsweise für innovative Wohn- bzw. Grundrissformen, experimentelle Bautypologien oder innovative ökologische bzw. technische Ansätze beim Bauen beispielhaft aufgezeigt werden. Im Hinblick auf die IBA'27 übernehmen diese Wohneinheiten als ein Baustein einer IBA-Gesamtkonzeption für das Quartier eine besondere Funktion (Ideenteil I).

In einem weiteren Ideenteil sollen Aussagen zu der geplanten Neubebauung der eva im Quartier getroffen werden (Ideenteil II). Für eine im Quartier notwendige neue Kindertagesstätte, die ggf. mit einem Nachbarschafts- und Quartierszentrum („Kleines Stadtteilhaus“) kombiniert werden soll, werden in einem zusätzlichen Ideenteil Entwurfsansätze entwickelt (Ideenteil III).

Die Unterteilung in einen Realisierungsteil und mehrere Ideenteile dient einerseits einer möglichen Realisierbarkeit in Bauabschnitten. Andererseits soll damit gewährleistet werden, dass eine architektonische Vielfalt, die der Größe des Quartiers angemessen ist, umgesetzt wird. So wird die SWSG anschließend an den Wettbewerb mit den Preisträgern des Realisierungsteils Verhandlungsgespräche über die weitere Beauftragung von Planungsleistungen nach der Vergabeverordnung (VgV) führen. Für die Ideenteile wiederum werden im Anschluss zunächst zusätzliche, nachgeordnete Planungsverfahren durchgeführt. Hier sollen – je nach Ergebnis und Empfehlung des Preisgerichtes – dann ggf. weitere Wettbewerbsteilnehmer berücksichtigt werden. Um eine Kontinuität im Planungsprozess zu gewährleisten, sollen in den Beurteilungsgremien der nachgeordneten Planungsverfahren Preisgerichtsmitglieder aus dem Planungswettbewerb vertreten sein.

### Benennung der Preisrichter aus dem Ratsgremium

Die Benennung der Preisrichter aus dem Ratsgremium wird nach der Gemeinderatswahl bzw. der Neukonstituierung des Gemeinderats erfolgen. Hierfür ist vorgesehen, dem Ausschuss für Umwelt und Technik in der Sitzung am 24. September 2019 eine entsprechende Vorlage zum Beschluss vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

WFB, SOS, JB, SI, T

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1 - Wettbewerbsauslobung (Vorabzugsfassung)  
Anlage 2 - Plan "Abgrenzung"

Siehe Dateianhang