



**Gestaltungsbeirat der Landeshauptstadt Stuttgart
- Protokoll der 33. Sitzung am 15. Juli 2024 –**

Gestaltungsbeirat

Patrick Gmür, Vorsitzender
Marianne Baumgartner
Axel Lohrer
Marianne Mommsen
Prof. Christa Reicher
Prof. Mikala Holme Samsøe
Herwig Spiegl (entschuldigt)

Beisitzerinnen und Beisitzer der Verwaltung

Bürgermeister Peter Pätzold	Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt
Thorsten Donn	Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW)
Klaus Volkmer	AfSW, Leiter Sachgebiet Stadtgestaltung, öffentlicher Raum
Carolin Pröpper	AfSW, Abteilung Städtebauliche Planung Nord
Harald Wüstling	AfSW, Abteilung Städtebauliche Planung Nord
Johannes Schöckle	AfSW, Städtebaureferendar
Sandra Bühler	AfSW, Geschäftsstelle Gestaltungsbeirat

Der Vorsitzende Herr Patrick Gmür begrüßt die Anwesenden im Hospitalhof und eröffnet daraufhin die 33. Sitzung des Gestaltungsbeirats.



Öffentliche Sitzung

TOP 1	Entwicklung Quartier Wiener Straße/ Bludenzer Straße, Stuttgart -Feuerbach
Bauherr/ Planung	Beteiligungs- und Grundstücksgesellschaft Klumpp GmbH & Co. KG, Stuttgart/ SCHWARZ Architekten, Stuttgart
Vortrag	<p>Der Vorhabenträger plant das Areal in unmittelbarer Nähe des Feuerbacher Bahnhofs umzunutzen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Geplant sind drei Neubauten sowie der Umbau eines ehemaligen Produktionsgebäudes.</p> <p>Die heterogene Umgebung ist einerseits geprägt durch gewerbliche Strukturen sowie die Blockrandbebauung des Quartiers am Wiener Platz, andererseits durch Wohngebäude aus der Gründerzeit.</p> <p>Die geplanten Gebäude bilden ein Quartiersensemble entlang der Grundstücksgrenzen, dadurch entsteht ein Innenhof, welcher als gemeinsame Grünfläche für die Bewohnerschaft konzipiert ist.</p> <p>Das westlich gelegene Gebäude an der Bludenzer Straße (Bundesstraße) soll 4-geschossig ausgebildet werden. Im Erdgeschoss ist hier eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die weiteren Gebäude sind als reine Wohngebäude 3-geschossig geplant. Die Gebäude sollen eine gemeinsame Tiefgarage erhalten. Die Zufahrt ist von Süden geplant, an der niedrigsten Stelle des Planungsgebiets.</p> <p>Die Vorhabenträger erläutern die sorgfältige Herleitung des städtebaulichen Entwurfs, unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen der Umgebungsbebauung. Anhand eines Modells zeigen sie die verschiedenen städtebaulichen Varianten und begründen die favorisierte Entwurfsidee.</p>
Empfehlung	<p>Das Gremium würdigt die sehr anschauliche Präsentation sowie die Vorstellung des städtebaulichen Modells, anhand dessen die Einfügung des Vorhabens in das erweiterte Quartier sehr gut ablesbar ist.</p> <p>Die Ableitung der städtebaulichen Varianten sowie die Begründung für den vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist für die Beiräte sehr gut nachvollziehbar. Die Beiräte würdigen insbesondere die Umnutzung des ehemaligen Produktionsgebäudes.</p> <p>Das Gremium bekräftigt auch den Umgang mit der Bestandsbebauung. Über die Staffelung der Baukörper entsteht eine selbstverständliche städtebauliche Setzung, die in ihrer Höhenentwicklung gut mit den benachbarten Gebäuden harmoniert.</p> <p>Für die Bebauung an der Wiener Straße regen die Beiräte an, sich hinsichtlich der städtebaulichen Figur und Dachgestaltung stärker an</p>



der Umgebungsbebauung zu orientieren. Es sollte klar ablesbar sein, ob es sich um ein oder zwei Gebäude handelt. Dabei sollte auch die Gestaltung des Treppenhauses berücksichtigt werden.

Das Gremium ist der Auffassung, dass die Dachlandschaft noch schematisch und gleichförmig erscheint. Die Beiräte empfehlen die Dachgestaltung differenzierter zu betrachten und die Hauspersönlichkeiten insgesamt in ihrer architektonischen Gestaltung weiterzuentwickeln.

Die Gestaltungsbeiräte regen an, mit der Entwicklung des Areals auch den öffentlichen Raum aufzuwerten. Beispielsweise könnten durch die geplante Tiefgarage oberirdische Stellplätze entfallen, um so den Straßenraum zum qualitativen Stadtraum zu entwickeln.

Die Gestaltungsbeiräte empfehlen an den Eingangssituationen und der Adressbildung weiterzuarbeiten. Dabei sollten die Eingänge auf der Straßenseite geplant werden, da dadurch eine Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums sowie ein Mehrwert für die Nachbarschaft entsteht. Insbesondere an der Erschließungsstraße wäre es wünschenswert gegenüber den qualitätsvollen Vorgärten ein angemessenes Pendant zu schaffen.

Gleichermaßen sollte der Eingang des Bestandsgebäudes zur Straßenseite gedreht werden. Dadurch kann die Fuge zwischen Gebäude und Tiefgaragenzufahrt vermieden und die Freiraumqualität gesteigert werden.

Die Beiräte betonen, dass sich mit der Orientierung der Eingänge zur Straßenseite auch Vorteile für den begrünten Innenhof ergeben. Dieser wird dadurch stärker vom öffentlichen Raum abgetrennt und erhält einen ruhigeren und privateren Charakter. Gleichzeitig kann Erschließungsfläche eingespart werden. Die Beiräte regen in diesem Zusammenhang an, den Innenhof noch stärker zu begrünen, um so die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu steigern.

Weiterhin merken die Beiräte positiv das vereinbarte 2-stufige Vorgehen der Beratung an. Das Vorhaben wird mit dem vorliegenden Planungsstand frühzeitig mit Blick auf den Städtebau beraten sowie in einer Wiedervorlage nach den weiteren Konkretisierungsschritten.

Die Gestaltungsbeiräte bedanken sich für die fundierte Vorstellung in der Sitzung und wünschen dem Vorhabenträger viel Erfolg bei der weiteren Bearbeitung. Die Beiräte freuen sich auf eine erneute Beratung in einer der nächsten Sitzungen.



TOP 2	Umbau Bürogebäude zu einem Wohngebäude, Kelterplatz Stuttgart - Zuffenhausen
Bauherr/ Planung	Fondis Real Estate GmbH, Stuttgart/ Architekturbüro ARCHIDEE!, Karlsruhe
Vortrag	<p>Das Bestandsgebäude aus den 1960er Jahren befindet sich an einer städtebaulich sehr prägnanten Stelle am Zuffenhäuser Kelterplatz. Unmittelbar nördlich grenzt eine städtische Grünfläche mit großen Platanen an. Das Grundstück ist von allen vier Seiten von Straßen umgeben und fällt in Richtung Osten ab. Die Umgebung ist geprägt durch das nördlich gelegene Ortszentrum mit urbaner Nutzung sowie eine südlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung.</p> <p>Das Gebäude wurde ursprünglich für die Deutsche Bundespost errichtet. Aktuell wird das Bürogebäude von der Deutschen Post genutzt. Das Gebäude verfügt über vier Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Einheit im westlichen Erdgeschoss und Technikräume der Telekom.</p> <p>Der Vorhabenträger plant die bisher zurückspringende Nordfassade des 6-geschossigen Gebäudes mit einem Anbau zu erweitern und zu einem reinen Wohngebäude umzubauen sowie energetisch zu sanieren. Am statischen System des bestehenden Stahlbetonskeletts wird nichts verändert.</p> <p>Entstehen sollen 50 weitere Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen, welche teilweise barrierefrei sind. An der Südseite des Gebäudes sind 28 Stellplätze sowie drei weitere Stellplätze für Elektroautos vorgesehen. Weiterhin sind 108 Fahrradstellplätze angedacht, welche überwiegend im Untergeschoss geplant sind.</p> <p>Das Flachdach und ein Teil der Fassade sollen mit Photovoltaikflächen belegt werden. Auf der Südseite des Gebäudes sollen Flächen entsiegelt und begrünt werden.</p> <p>Bezüglich der Gebäudenutzung war bei der vorherigen Planung im Erdgeschoss ein Supermarkt mit rund 900 m² geplant. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrs- und Lärmerzeugung war an dieser Stelle ein Lebensmittelmarkt in dieser Größe nicht umsetzbar.</p>
Empfehlung	<p>Das Gremium betont eingangs die exponierte Lage des Grundstücks und das große Potential am Zuffenhäuser Kelterplatz einen attraktiven Stadtbaustein zu schaffen.</p> <p>Die Beiräte begrüßen die Strategie des Vorhabenträgers das Bestandsgebäude umzunutzen und energetisch zu sanieren. Weiterhin befürworten sie die Schaffung von neuem Wohnraum und betonen dabei den Anspruch an qualitätsvolle Wohnungen.</p>



Grundsätzlich empfehlen die Beiräte, das Gebäude in einen größeren städtebaulichen Kontext zu stellen und die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Es stellt sich die Frage, wie sich das Gebäude zu seinen vier unterschiedlichen Seiten verhält und wie die Wohnnutzung mit dem Umfeld korrespondiert. Dies ist aus den vorhandenen Unterlagen nicht ablesbar. Bei der weiteren Planung soll dies sorgfältig betrachtet und in einem Umgebungsplan dargestellt werden.

Wichtig ist dabei, auf den öffentlichen Raum zu reagieren. Insofern sollen generell die bestehenden Bäume eingemessen und in die Planung integriert werden. Insbesondere gilt es, die nördlich angrenzende Grünfläche mit den Bestandsbäumen und der fußläufigen Verbindung gut anzubinden.

In diesem Zusammenhang ist auf einen sensiblen Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen zu achten. Beispielsweise ist bei den Stellplätzen im Süden eine Abschirmung zu den Wohnräumen vorzusehen. Das Gremium regt daher an, die bislang angedachte Hecke im südwestlichen Bereich zu erweitern, um so eine klare Abtrennung zu bilden und eine gute Wohnqualität zu ermöglichen. Auch für die nördlichen, privaten Freiflächen wird eine Anpassung als erforderlich erachtet.

Mit Blick auf die freiräumlichen Aspekte empfiehlt der Gestaltungsbeirat eine qualifizierte Freiflächenplanung unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten.

Das Gremium merkt die geplante reine Wohnnutzung im Erdgeschoss kritisch an. Insbesondere an der Nordwestseite würde eine alternative Nutzung besser auf den Stadtraum reagieren. Deswegen regt das Gremium an, die bestehende gewerbliche Nutzung oder andere Nicht-Wohnnutzungen zu prüfen.

Weiterhin empfiehlt das Gremium die Orientierung der Wohnungen und den Umgang mit der Topographie zu prüfen. Insbesondere die nordorientierten Wohnungen im Untergeschoss sieht der Beirat aufgrund der geplanten Abgrabung und Belichtung kritisch. Das Gremium merkt weiterhin die Split-Level-Wohnungen im Erdgeschoss aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit kritisch an.

Generell ist die Einbettung in die Topographie aufgrund der fehlenden Schnitte in der Sitzung nicht nachvollziehbar. Der Vorhabenträger erläutert hierzu, dass Schnitte kurzfristig nachgereicht werden.

Die Grundrissgestaltung des Wohngebäudes überzeugt das Gremium nicht. Die schmalen, langen und unbelichteten Erschließungs-



flure entsprechen nicht den Anforderungen an qualitätsvollen Wohnraum. Weiterhin sind der Zugang und die Erschließung für die angelegten Fahrradstellplätze im Untergeschoss nicht praktikabel. Zusammenfassend ist sich das Gremium einig, dass die vorliegende Planung städtebaulich nicht verträglich ist. Die Beiräte empfehlen eine sorgfältige Prüfung der genannten Aspekte in der weiteren Bearbeitung.

Der Gestaltungsbeirat betont abschließend die große Bedeutung des Vorhabens am Zuffenhäuser Kelterplatz. Es ist wichtig, dass der Vorhabenträger das Potenzial der Immobilie ausschöpft und ein qualitätsvolles Vorhaben mit einer guten Adressbildung realisiert. Nach Auffassung des Gremiums kann gutes Wohnen auch zu bezahlbaren Kosten gelingen.

Der Gestaltungsbeirat bedankt sich bei den Vortragenden und wünscht eine Wiedervorlage in einer der nächsten Sitzungen.



Der Vorsitzende schließt anschließend die öffentliche Sitzung.

Der Vorsitzende dankt im Namen aller Beiratsmitglieder den Vertreterinnen und Vertretern der Bauherrschaft und des Planungsbüros sowie der Verwaltung für die Vorstellung der Projekte und wünscht gutes Gelingen für die weiteren Planungen.

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats werden den Projektbeteiligten gesondert zugesandt. Sie werden als Teil dieses Sitzungsprotokolls veröffentlicht und auf der städtischen Webseite eingestellt, sofern sie in öffentlicher Sitzung beraten wurden.

Der Gestaltungsbeirat wird von der Verwaltung über die Weiterentwicklung der beratenen Projekte informiert. Davon ausgehend behält er sich vor, eine erneute Befassung in einer der nächsten Sitzungen vorzuschlagen.

Die nächste Sitzung findet voraussichtlich am Montag, den 14. Oktober 2024, ab 13:00 Uhr im Hospitalhof, Büchsenstr. 33, 70173 Stuttgart, statt.

Die Tagesordnung wird eine Woche vor dem Sitzungstermin auf der Internetseite www.stuttgart.de/stadtplanung/gestaltungsbeirat veröffentlicht und versandt.

Stuttgart, den 25.07.24

Patrick Gmür
Vorsitzender des Gestaltungsbeirats