

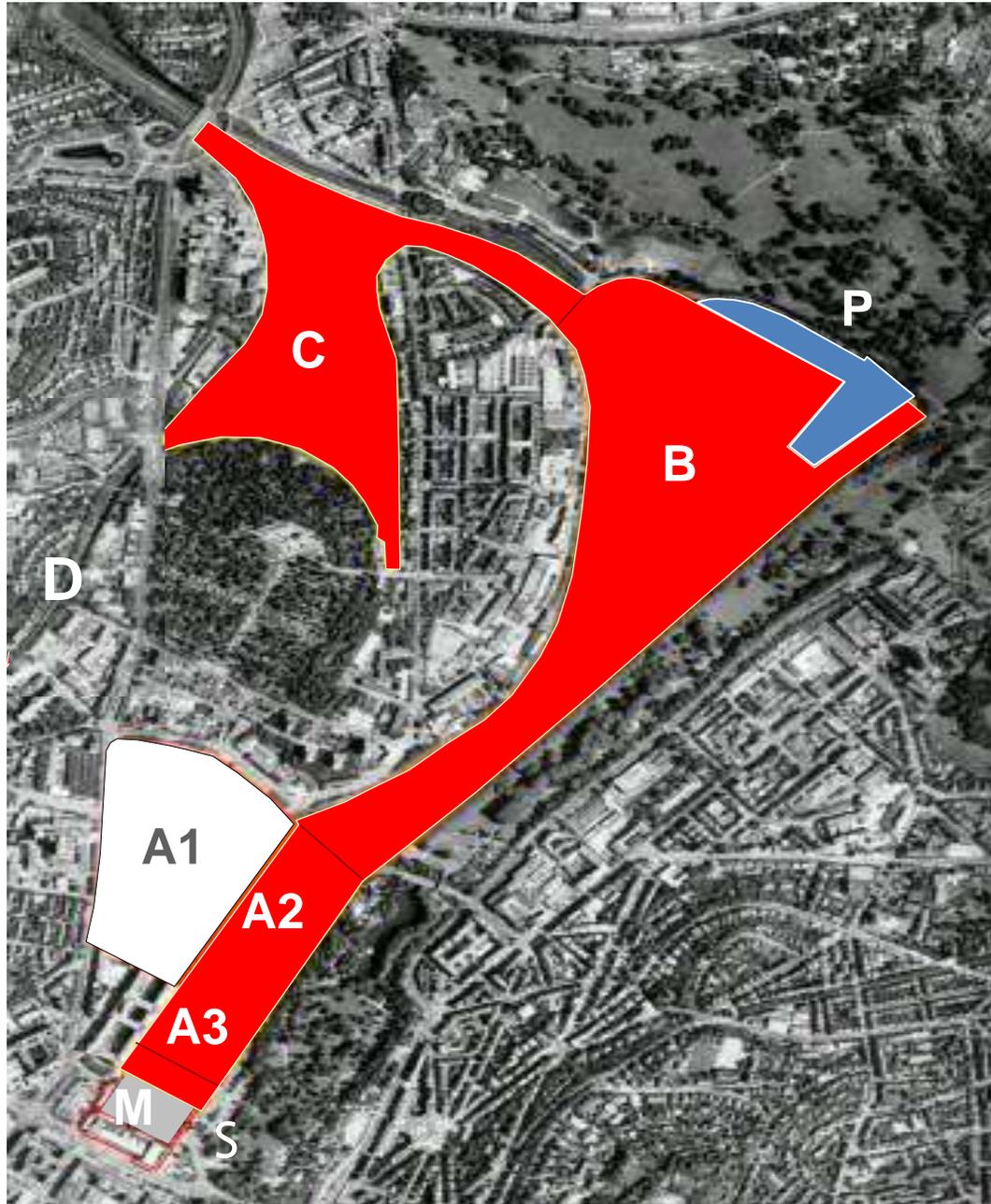


Faktencheck Gäubahn 25. November 2022

Ziele und Projekte der LHS Stuttgart auf den Flächen Stuttgart 21

Peter Pätzold

Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt



Die Flächen von Stuttgart 21

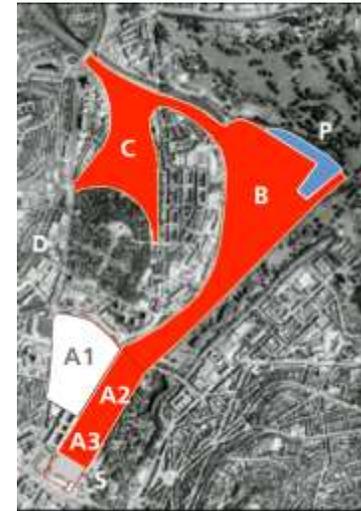
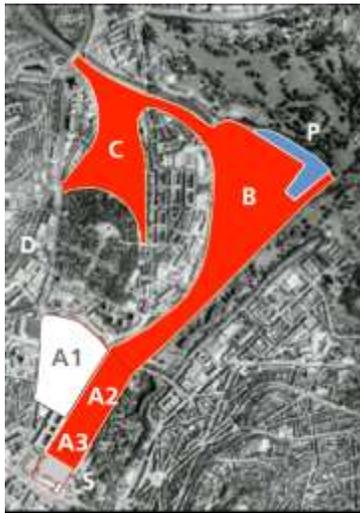
Gebiet	Fläche	Eigentümer
A1	15,4 ha	DB
A2	10,5 ha	Stadt
A3	1,4 ha	Stadt
B	43,1 ha	Stadt
C	25,0 ha	Stadt
P	4,6 ha	Post
Summe	100,0 ha	
M Manfred-Rommel-Platz	1,4 ha	DB
D Gäubahn	37,7 ha	Stadt
Städtische Flächen	85 ha	



Zeitliche Entwicklung



Stuttgart 21 – Zeitlinie Städtebauliche Entwicklung 1



1997

2001

2005

2007

2010

2011

Rahmenplan S21
WB Hauptbahnhof

Grundstückskauf
LHS Stuttgart
Ziel:
Bebauung ab
2010

1. Wettbewerb
Rosensteinviertel

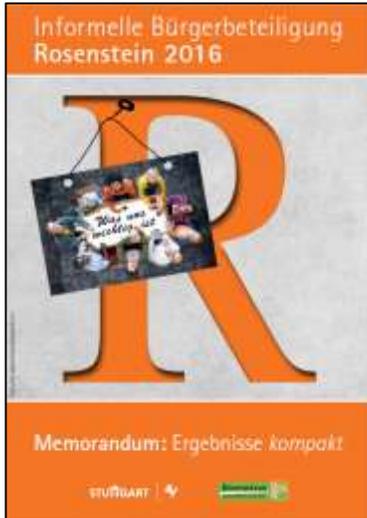
Grundstücke:
Verzicht auf
Verzugszinsen
Neues Ziel:
Bebauung ab
2020

Schlichtung S21

Volksabstimmung



Stuttgart 21 – Zeitlinie städtebauliche Entwicklung 2



2016-17

Beteiligungsverfahren,
*Memorandum
Rosenstein*



2018-19

2. Wettbewerb
Rosenstein



2020-23

Rahmenplan
Stuttgart Rosenstein

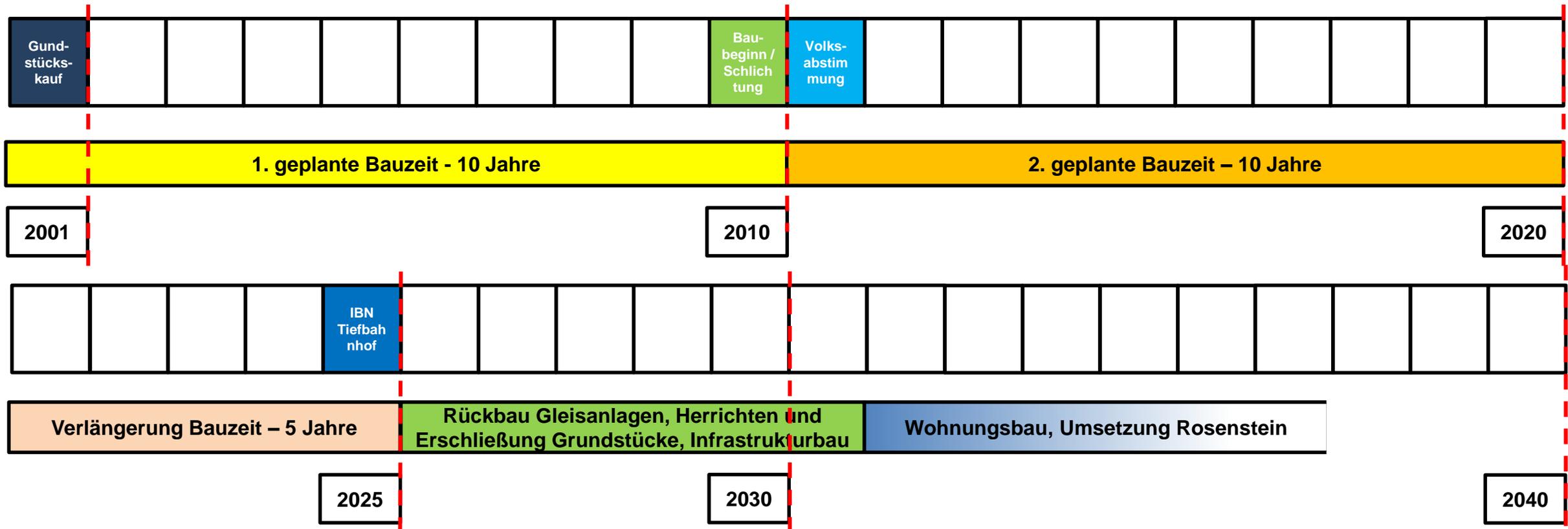


2021-23

Bebauungsplan-
verfahren C1
Stuttgart Rosenstein



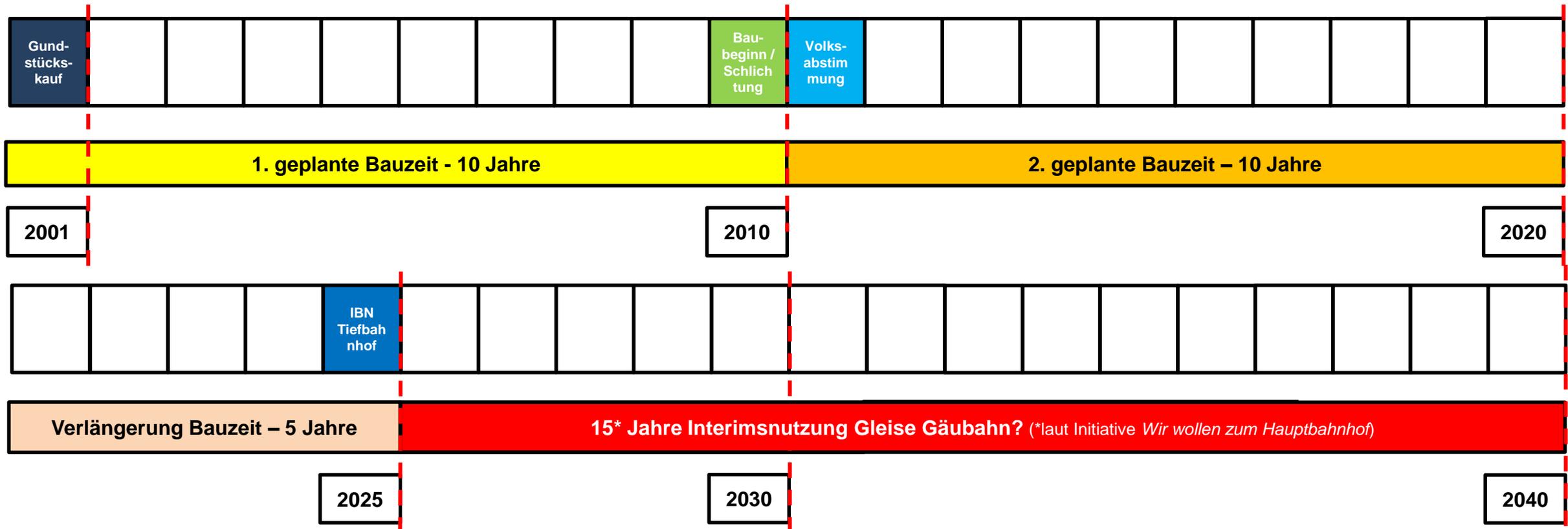
Stuttgart 21 – Zeitliche Entwicklung der städtischen Grundstücke 1



25 Jahre nach dem Kauf der Grundstücke sollen diese endlich entwickelt werden!



Stuttgart 21 – Zeitliche Entwicklung der städtischen Grundstücke 1



Interim oberirdische Gleise: 25 + 15* Jahre bis zur Entwicklung Rosenstein!



Bedeutung für den Wohnungsbau in Stuttgart



Säulen des Wohnungsbaus in Stuttgart

Flächenpotenziale

Potenzialanalyse Wohnen (PAW)
(GRDrs 34/2021)

+

Zeitstufenliste Wohnen (ZSL)
inkl. Baulücken
(GRDrs 848/2021)

+

3 Szenarien

SZ 1

SZ 2

SZ 3

Bedarfe und Sachstand

Wohnungsmarktbericht 2021
(GRDrs 292/2021)

+

Jahresbericht Wohnen
(GRDrs 138/2022)

+

Wohnungsbedarfsanalyse
(GRDrs 791/2021)

Instrumente

BauGB mit
Baulandmobilisierungsgesetz

+

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
(SIM)
(GRDrs 1060/2019 Neufassung)

+

Grundsatzbeschluss Bodenpolitik
(GRDrs 146/2021 Neufassung)

+

SWSG

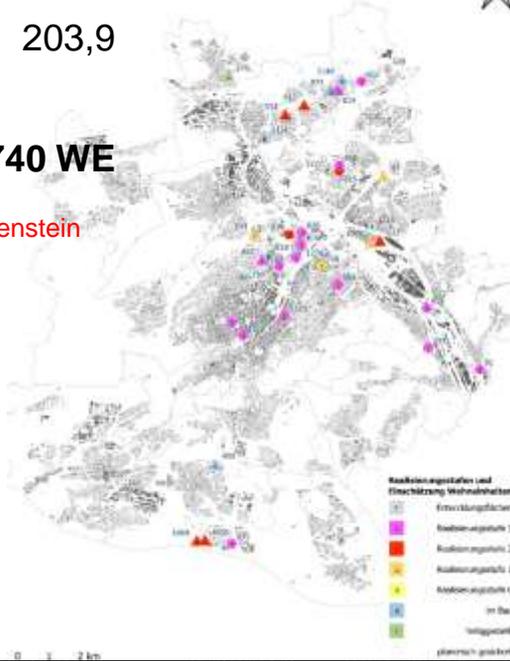
+

Bündnis für Wohnen
1.0 + 2.0

Zeitstufenliste Wohnen

- Anzahl der verfügbaren Bauflächen: 155
- Größe der verfügbaren Bauflächen: 203,9 Hektar
- Wohnbaupotenziale mit Baulücken **12.740 WE**

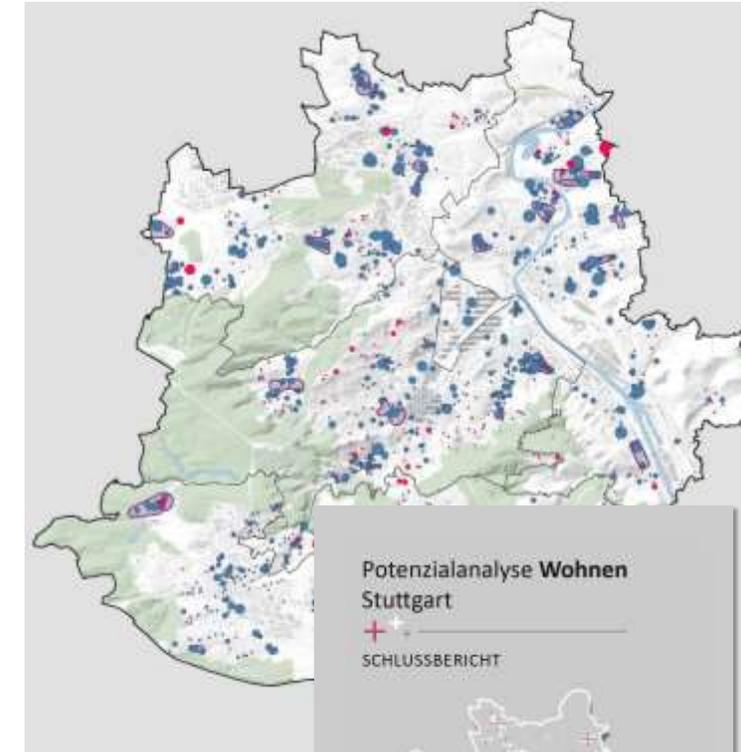
Die Kenndaten zum **Stand 31.12.2020, ohne die Flächen Rosenstein**



Einheit	Jahre	Flächen Anzahl	Bauflächen ha	Wohneinheiten		zuzüglich Baulücken WE	Insgesamt WE
				planerisch gesichert (100% Aktiv- ierungsgrad) WE	potentiell (bei 50% Aktiv- ierungsgrad) WE		
im Bau	2021	12	10,44	1.501	0		
Zeitstufe 0	2021	10	12,51	890	0		
zusammen	2021	22	22,95	2.391	0	180	2.571
Zeitstufe 1	2022-2023	22	25,19	2.007	0	360	2.367
Zeitstufe 2	2024-2025	38	45,43	794	1.253	360	2.407
Zeitstufe 3	2026-2031	73	110,27	1.668	2.647	1.080	5.395
Insgesamt		155	203,84	6.860	3.900	1.980	12.740

Potenzialanalyse Wohnen (PAW)

- > Kleinteilige Entwicklung 5.500 Grundstücke, zum größten Teil privat
- > Konsequente gesamtstädtische Suche nach Potentialen im Wohnungsbau
- > Ziel bis 2031: **1.400 WE**





Flächenpotenziale

Wohnungsbedarfsprognose
(GRDrs 791/2021)



2021-2030: 17.900 WE, **1.790 WE/a**
Ziel: 1.500-1.800 WE/a
Korridor StaLa unterer Wert, 12 V2 oberer Wert



(Bedarf bis 2030:
17.900 WE)
**bis 2031:
19.690 WE**

Potenzialanalyse Wohnen (PAW)
(GRDrs 34/2021)



Ziel bis 2031 **1.400 WE**



Potenzial bis 2031:
1.400 WE

+

Zeitstufenliste Wohnen (ZSL)
inkl. Baulücken
(GRDrs 848/2021)



ZSL 1-3 2021-2031: **12.740 WE**



Potenzial bis 2031:
12.740 WE

Stuttgart Rosenstein



4.800 – 5.800 WE
Je nach Anteil gefördertem Wohnraum

Soll: - 19.690 WE
Ist: + 14.140 WE
=====

Diff.: **-5.550 WE**

Die Flächen von Stuttgart Rosenstein sind das größte zusammenhängende städtische Potential im Wohnungsbau



Flächen Stuttgart Rosenstein

- **Die Flächen Rosenstein sind das größte Potential für den Wohnungsbau im städtischen Eigentum**
- **Die Flächen gehören der Stadt Stuttgart und sollen in Erbpacht vergeben werden. (Grundsatz Bodenpolitik 2022)**
- **Mindestens 70% der Wohnbauflächen sollen mit geförderten Wohnungen bebaut werden (GRDRs 146/2021 Neufassung). Zusätzlich ergänzen der preisgedämpfte Mietwohnungsbau und freifinanziertes Wohnen das Wohnungsgemenge.**
- **Auf den Flächen soll bezahlbarer Wohnraum für alle entstehen (Konzeptverfahren etc.)**



Stuttgart Rosenstein

Bürgerbeteiligung und Wettbewerb 2016 bis heute



1. Öffentliche Veranstaltung



1. Sitzung Forum Rosenstein



2. Öffentliche Veranstaltung



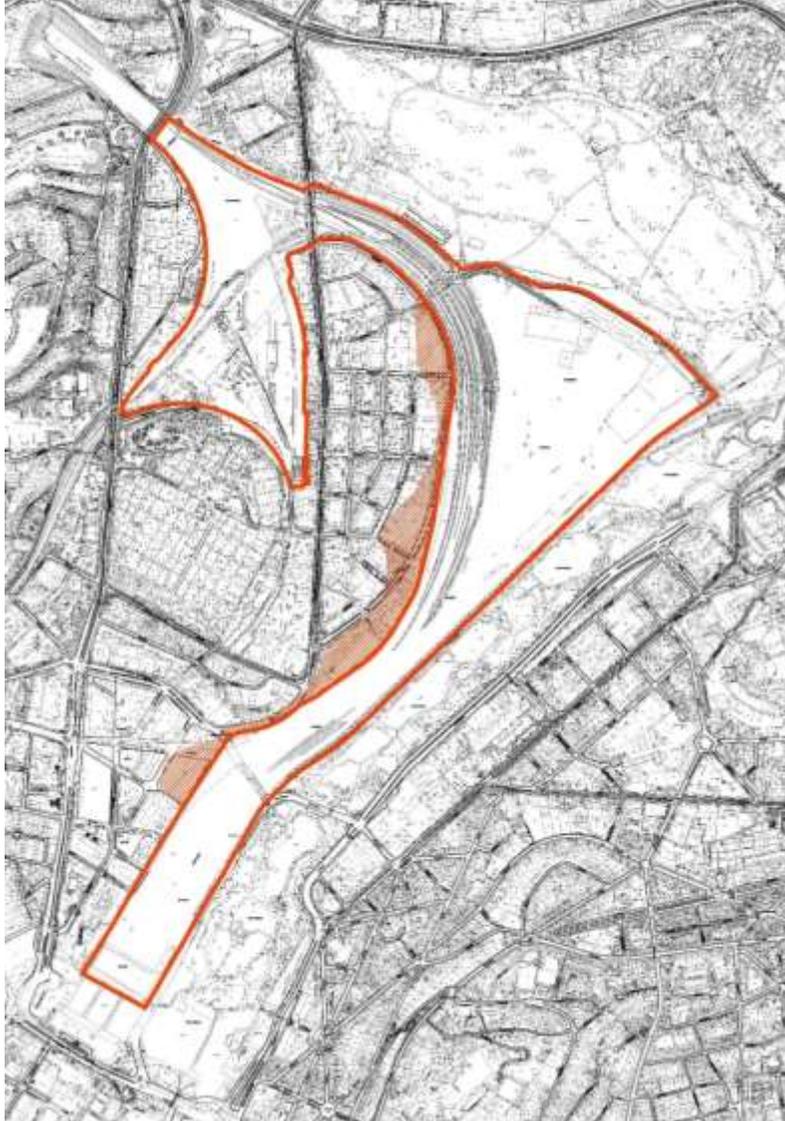
3. Öffentliche Veranstaltung



Foto: Mediator GmbH



Bürgerbeteiligung 2016 - 2017



Vorgaben im Wettbewerb:

- Panoramastrecke soll als Schienenverbindung erhalten bleiben
- (End-)Halt „Nordbahnhof“ ist Planungsvorgabe und muss entspr. in die Konzepte einfließen
- Langfristig die Möglichkeit zur Anbindung an das Nordkreuz (mit Weiterfahrt nach Feuerbach und Bad Cannstatt) erhalten
- **Kein Verbleib von Gleisen / Schienenverkehr auf dem Gleisbogen (und weiter zum Hbf)**

Auslobung am 28.6.2018 im GR mit großer Mehrheit beschlossen

Internationaler Wettbewerb 2018 - 2019



1. Preis: asp Architekten und Stadtplaner mit Köber Landschaftsarchitekten, Stuttgart



3. Preis: ars Herrmann und Hornung GmbH mit Joh. Jörg Landschaftsarchitektur, Stuttgart



Internationaler Städtebaulicher Wettbewerb mit Überarbeitungsphase

Vorsitzender des Preisgerichts: Prof. Dr. Franz Pesch

1. Phase: 54 internationale teilnehmende Büros
2. Phase: Überarbeitung der ersten beiden Preisträger



2. Preis: Laux Architekten mit terra.nova landschaftsarchitektur, München



4. Preis: Tovatt architects and planner, Schweden mit Ramboll Studio Dreiseitl,

Preisträger Internationaler Wettbewerb Rosenstein 2019



Rahmenplan Stuttgart Rosenstein 2022

Juni 2022	Juli 2022	August 2022	September 2022	Oktober 2022	November 2022	Dezember 2022	Januar 2023
---------------------	---------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------------

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan
5 Veranstaltungen

Sichtung und Prüfung Anregungen aus Öffentlichkeit und Abstimmung LHS intern + asp

Finale Abstimmung Rahmenplan und Fertigstellung Beschlussvorlage



Gremieninfo
Öffentlichkeitsbeteiligung

Gremiengang
Beschluss
Rahmenplan



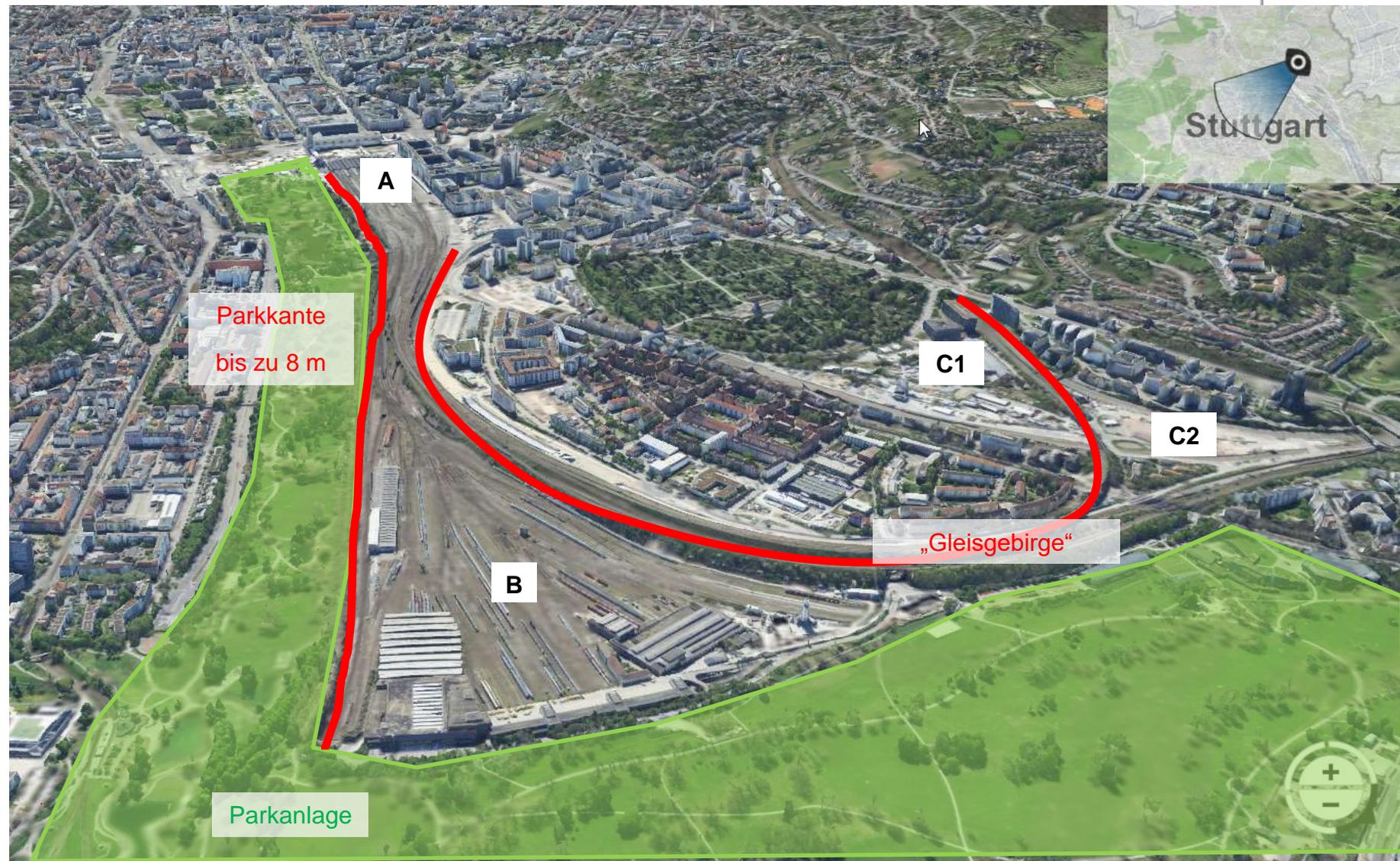
Stuttgart Rosenstein

Aktuelle Planungen

asp Architekten und Stadtplaner mit Köber Landschaftsarchitekten, Stuttgart



Situation vor Ort Teilgebiet B, C1, Gleisbogen, Nordbahnhofviertel



Situation vor Ort Gesamtübersicht



Brücken Wolframstraße



Schlossgarten Kante Gleisanlagen



Schlossgarten Kante Gleisanlagen



Parkkante



Lokschuppen, Gleisbogen, „Gleisgebirge“

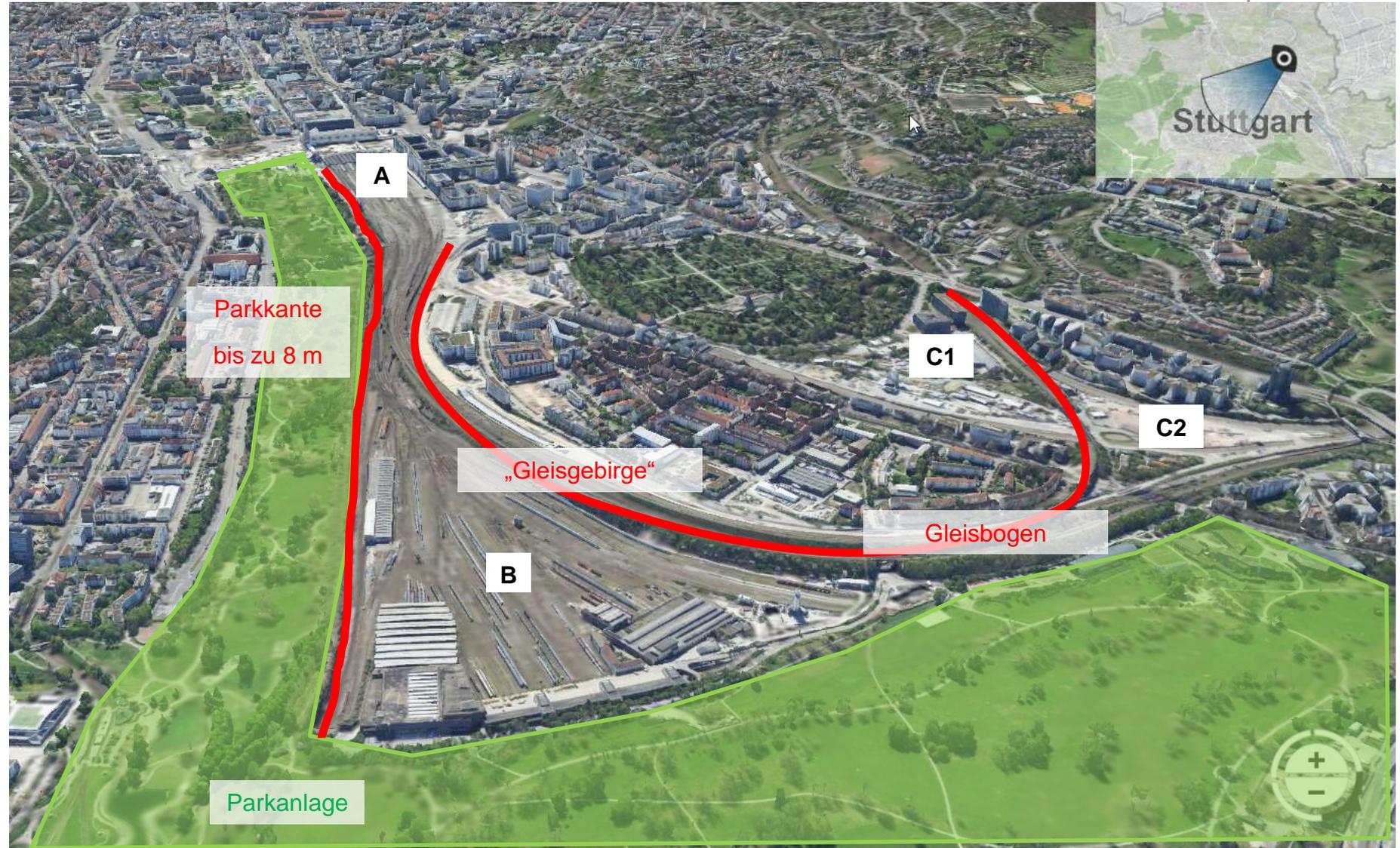
Rosensteinstraße, Gleisbogen

Ehmannstraße Durchgang Gleisbogen

Gleisbogen



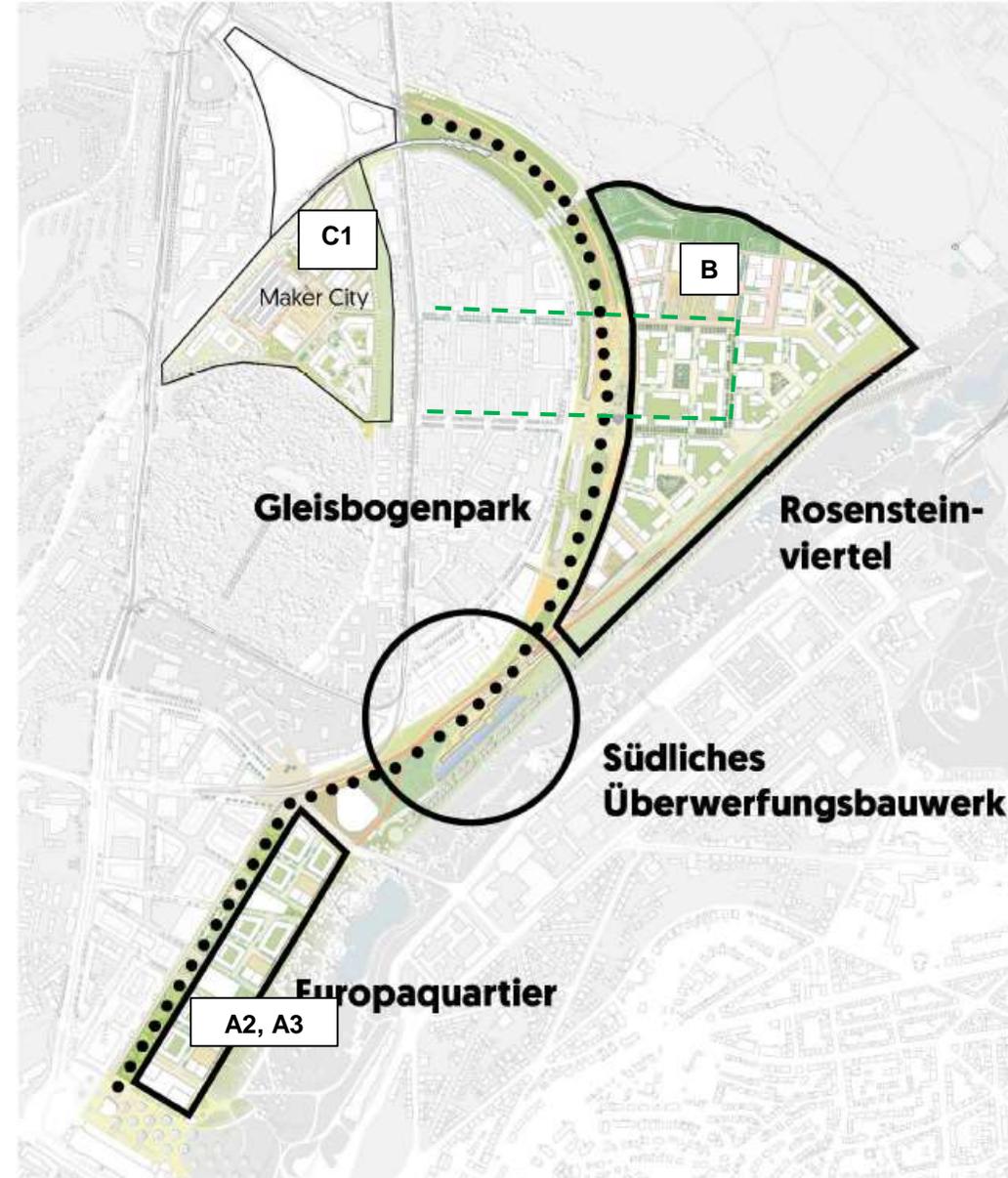
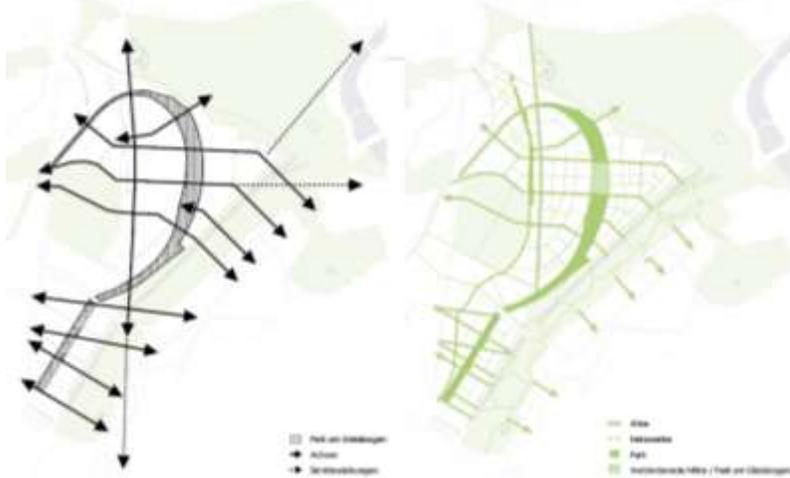
- Parkkante ca. 8 m
- Gleisbogen/
"Gleisgebirge"
- Eingebettet in zwei
Parkanlagen
- Bisher nicht
erschlossen
- Erschließung nur von
Nordwesten möglich



Situation vor Ort Gesamtübersicht



Stuttgart Rosenstein



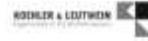
asp Architekten GmbH
 Architektur | Stadtentwicklung | Prozess
 Tabstraße 41
 70188 Stuttgart
 Fon +49 (0) 711 22 33 8-0
 Fax +49 (0) 711 22 33 888
 Projektmail: p910rosenstein@asp-stuttgart.de

Cem Arat
 Dipl. Ing. Architekt BDA
Markus Weismann
 Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner BDA und DWA



Koeber Landschaftsarchitektur GmbH
 Azenbergstraße 31
 70174 Stuttgart
 Fon +49 (0) 711 351 45 99-0
 Fax +49 (0) 711 351 45 99-099
 Mail: info@koeber-la.de

Jochen Köber
 Landschaftsarchitekt



Köhler & Leutwein
 Ingenieurbüro für Verkehrswesen
 Geschkestraße 12
 76229 Karlsruhe
 Fon +49 (0) 721 96 260-0
 Mail: info@koehler-leutwein.de

Stefan Wammetsberger
 Verkehrsplaner



Stuttgart Rosenstein Daten

85 ha
Planungsgebiet

4 Teilbereiche
3 Teilgebiete, Gleisbogenpark

910.000 m²
max. BGF gesamt *

ca. 4.800 - 5.800 WE
Wohneinheiten

* inkl. Nachbarschaften, Sonder- und Schulbausteine

Teilgebiete

Europaquartier
max. BGF gesamt 289.360 m²

Rosensteinquartier
max. BGF gesamt 449.990 m²

Maker City
max. BGF gesamt 169.030 m²



Schulbausteine

8 Schulbausteine
2 Campus, 4 Grundschulen

A | Gymnasium und Grundschule
BGF gesamt 29.770m²

B | Campus Nord + Süd
BGF gesamt 70.700m²

C | Grundschule
BGF gesamt 14.710m²

Sonderbausteine

Kulturhub
BGF gesamt 8.680m²

Sonderbaustein Nordbahnhof
BGF gesamt 10.720m²

Sonderbaustein Wolframstraße
BGF gesamt 17.850m²

Sonderbaustein A3
BGF gesamt 40.740m²

Lokschuppen
BGF gesamt 9.700m²





Maker City, Wagenhallen (C1)

Iba 2027 Projekte:

Maker City mit Interimsoper

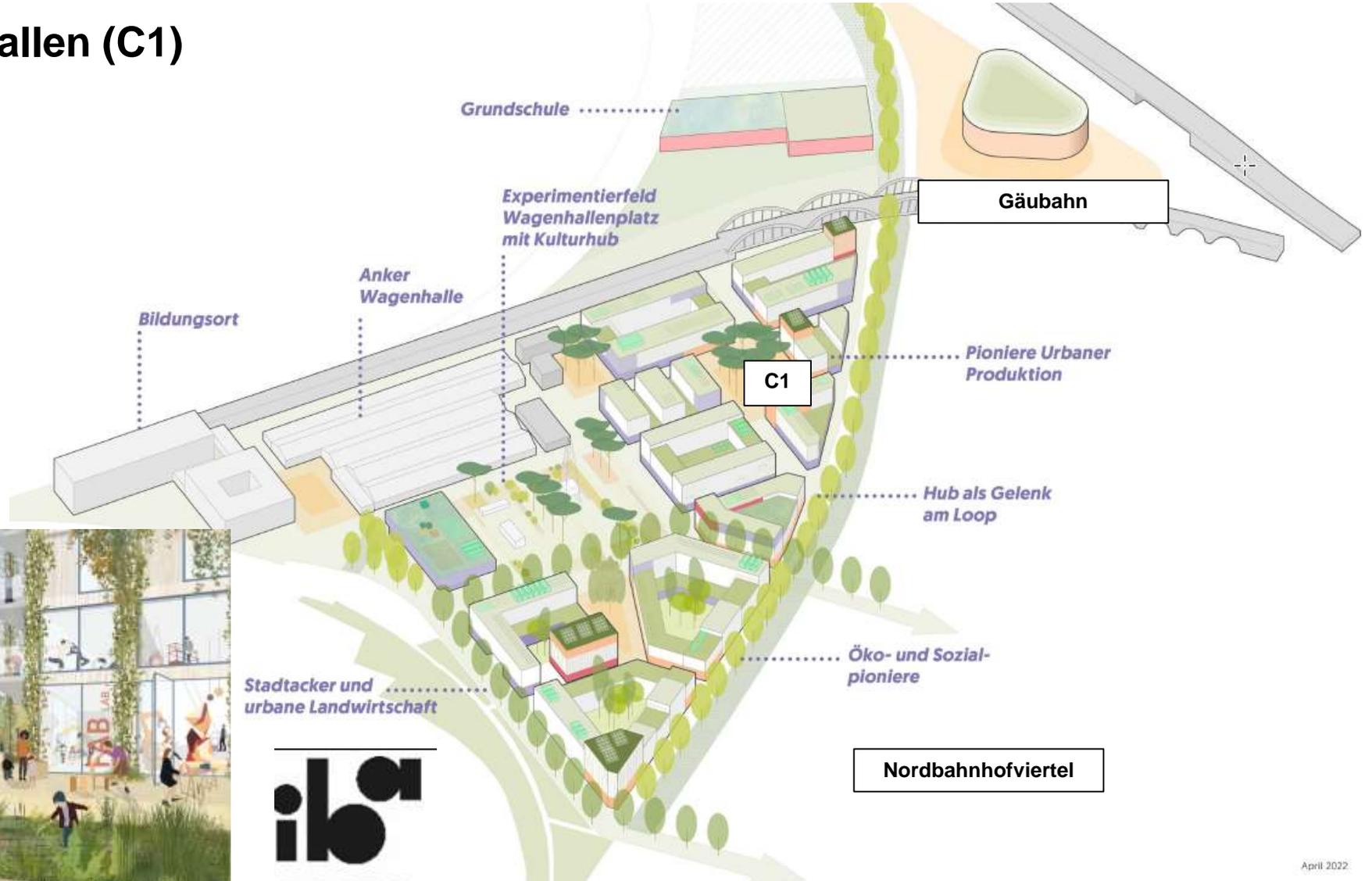
Öko- und Sozialpioniere

Bebauungsplan:

Auslegungsbeschluss

22.11.2022

Satzungsbeschluss Q1/2023



Stadtacker und
urbane Landwirtschaft

iba
IBA27.de

Nordbahnhofviertel

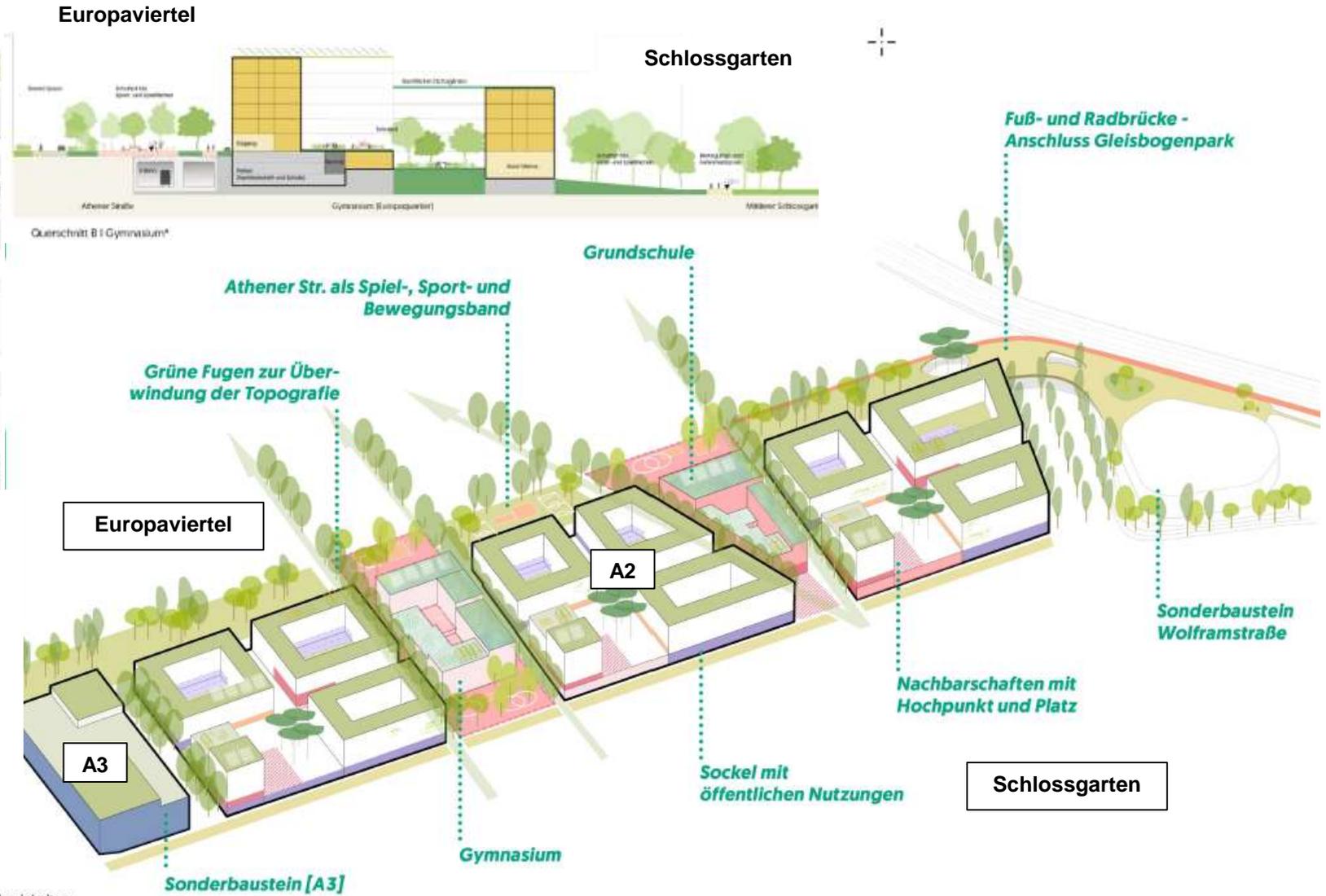


Europaquartier (A2, A3)



Atheners Straße als grünes Band mit schulischen und sportlichen Nutzungen

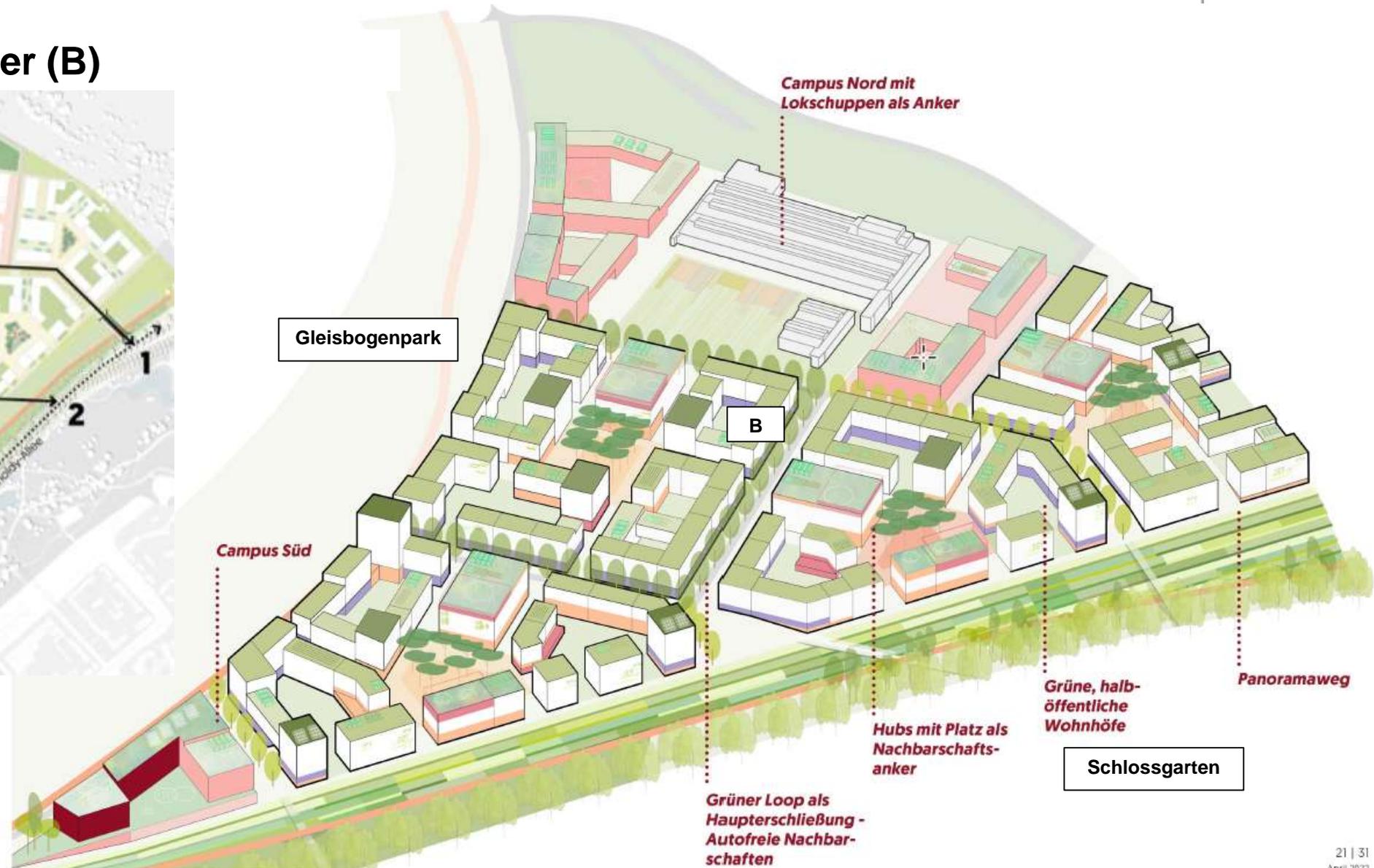
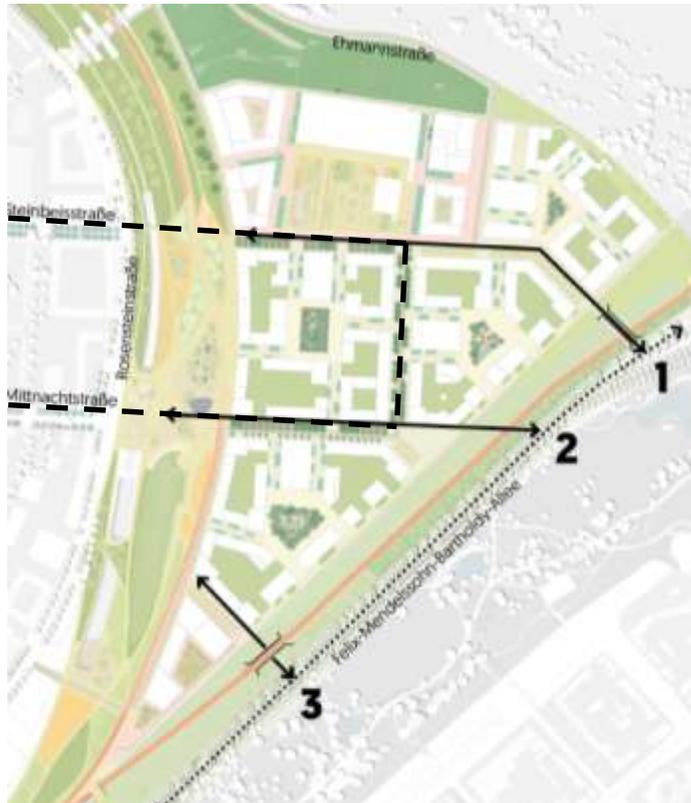
Schleifen der Topographie zum Schlossgarten



BGF = Bruttogrundfläche gem. DIN 277; WE = Wohneinheiten
 (1) mit 95m² BGF/WE (2) mit 75m² BGF/WE im geförderten Wohnungsbau



Rosensteinquartier (B)



BGF = Bruttogrundfläche gem. DIN 277; WE = Wohneinheiten
[1] mit 95m² BGF/WE [2] mit 75m² BGF/WE im geförderten Wohnungsbau



Gleisbogenpark

Verbindendes Element

Mitte: Schleifen des „Gleisgebirges“

Artenschutz
 Ausgleichsmaßnahmen

Kulturelle Nutzungen

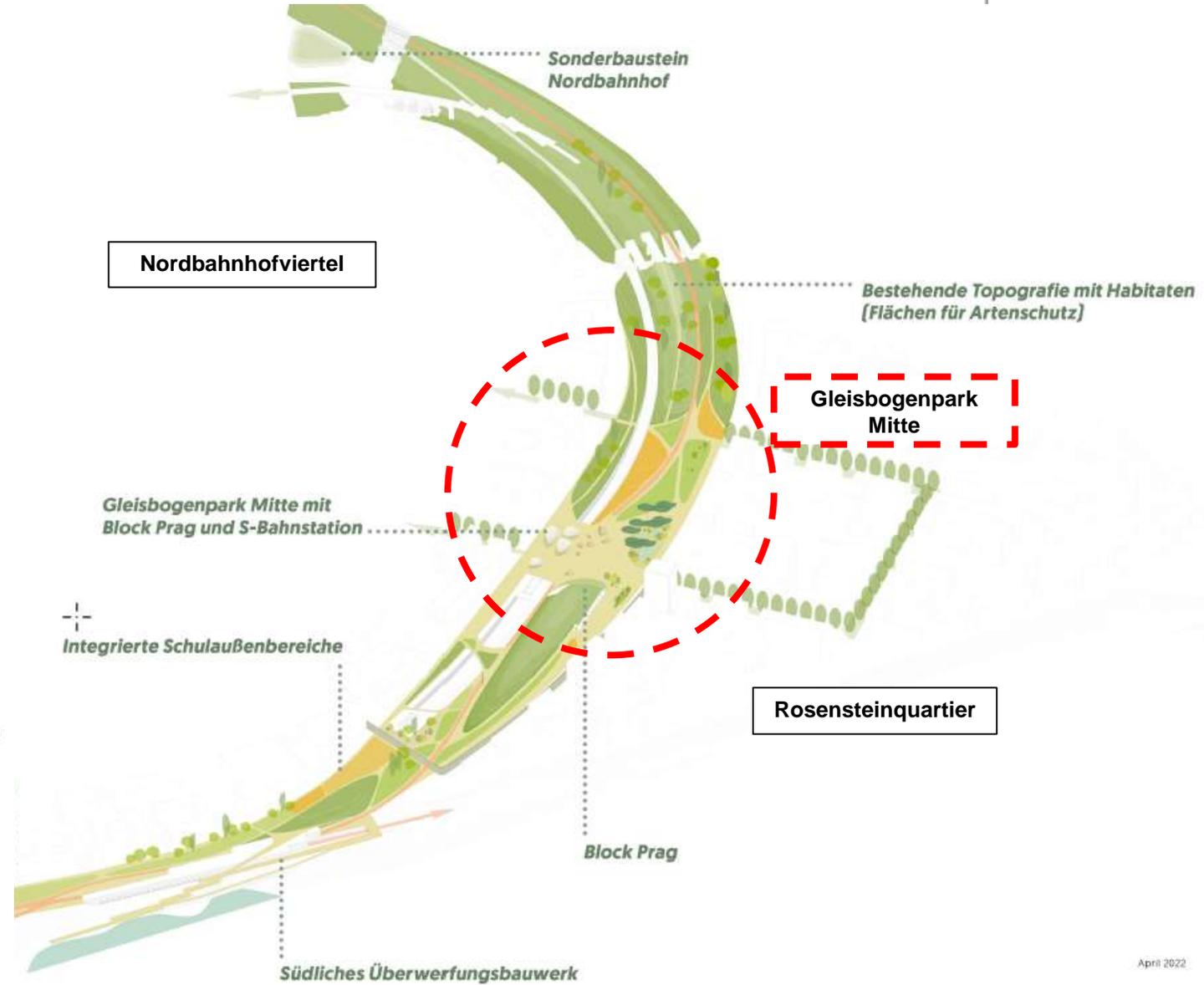
Freizeitnutzungen



Nördlicher Park
 Trockenwarmer
 Lebensraum

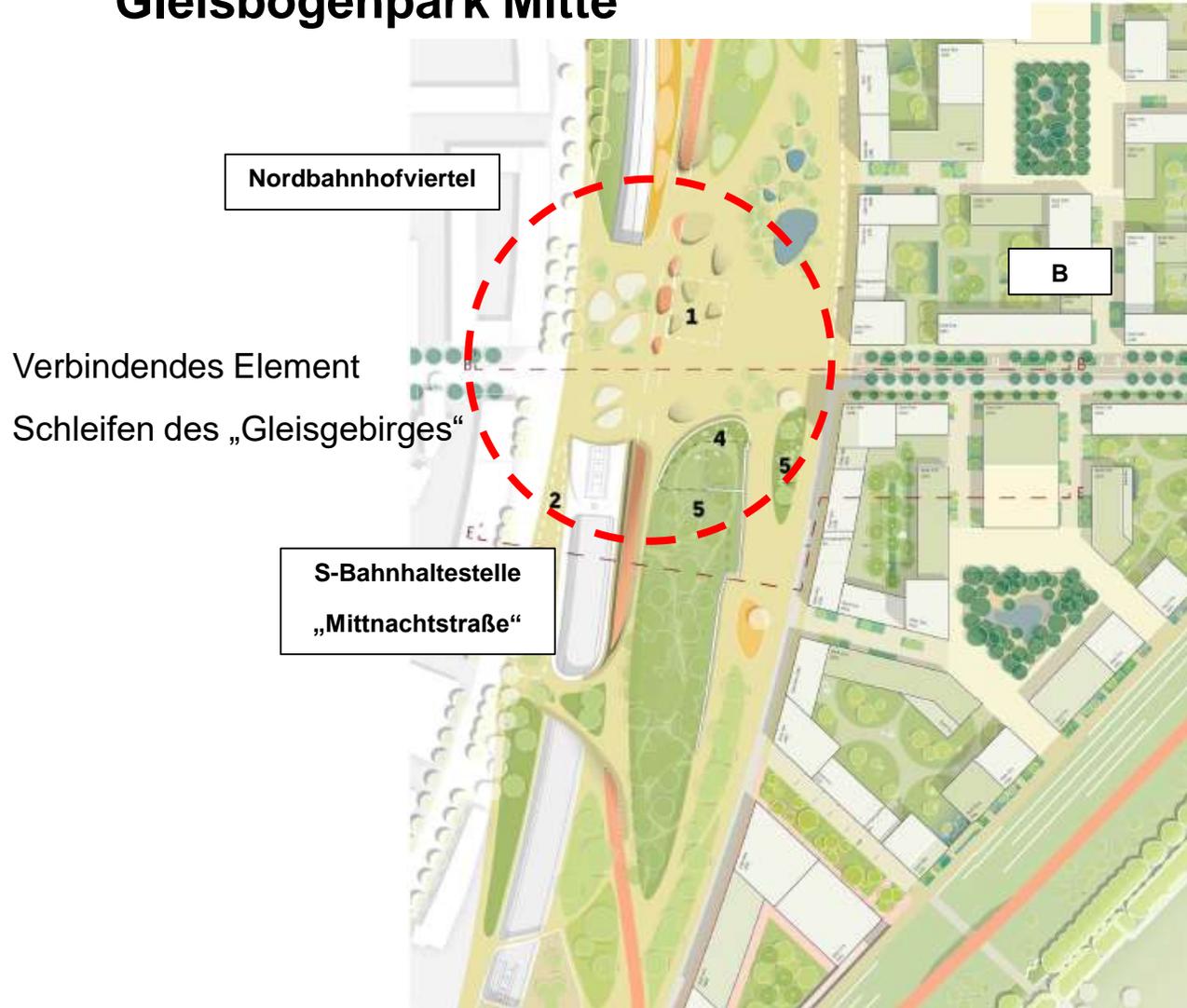
Parkmitte
 hybrider Ort
 zwischen Park,
 Stadt und Verkehr

Südlicher Park
 kulturelle Nutzungen
 Identitätsstiftung





Gleisbogenpark Mitte



Mobilitätsangebote

- 1 Fahrradgarage unterirdisch für ca. 200 Stellplätze
- 2 Sharing-Angebote [Lasten- & Fahrräder, E-Roller, Reparatur]
- 3 Bus und Taxi



Abb. 3-4 Karen Blixens Plads Kopenhagen

Ankernutzung

Dauerhafte Frequenzbringer

- 4 Café / Kiosk inkl. Info und Paketstation sowie Wetterschutz
- 5 Öffentliches Grün [Stadtwäldchen, Experimentiergarten]



Abb. 5 Bryant Park, New York



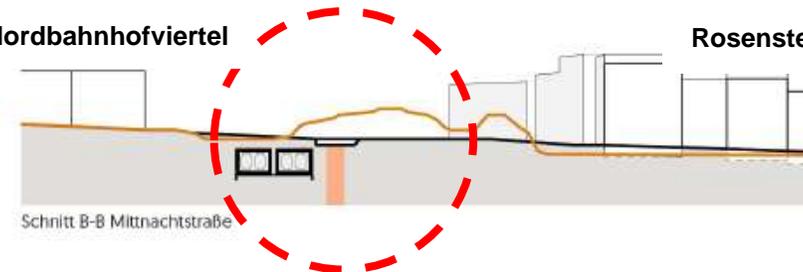
Abb. 6 Ladywell Fields, London



Abb. 7 Kletterfelsen Heilbronn

Nordbahnhofviertel

Rosensteinquartier (B)



Gleisbogen





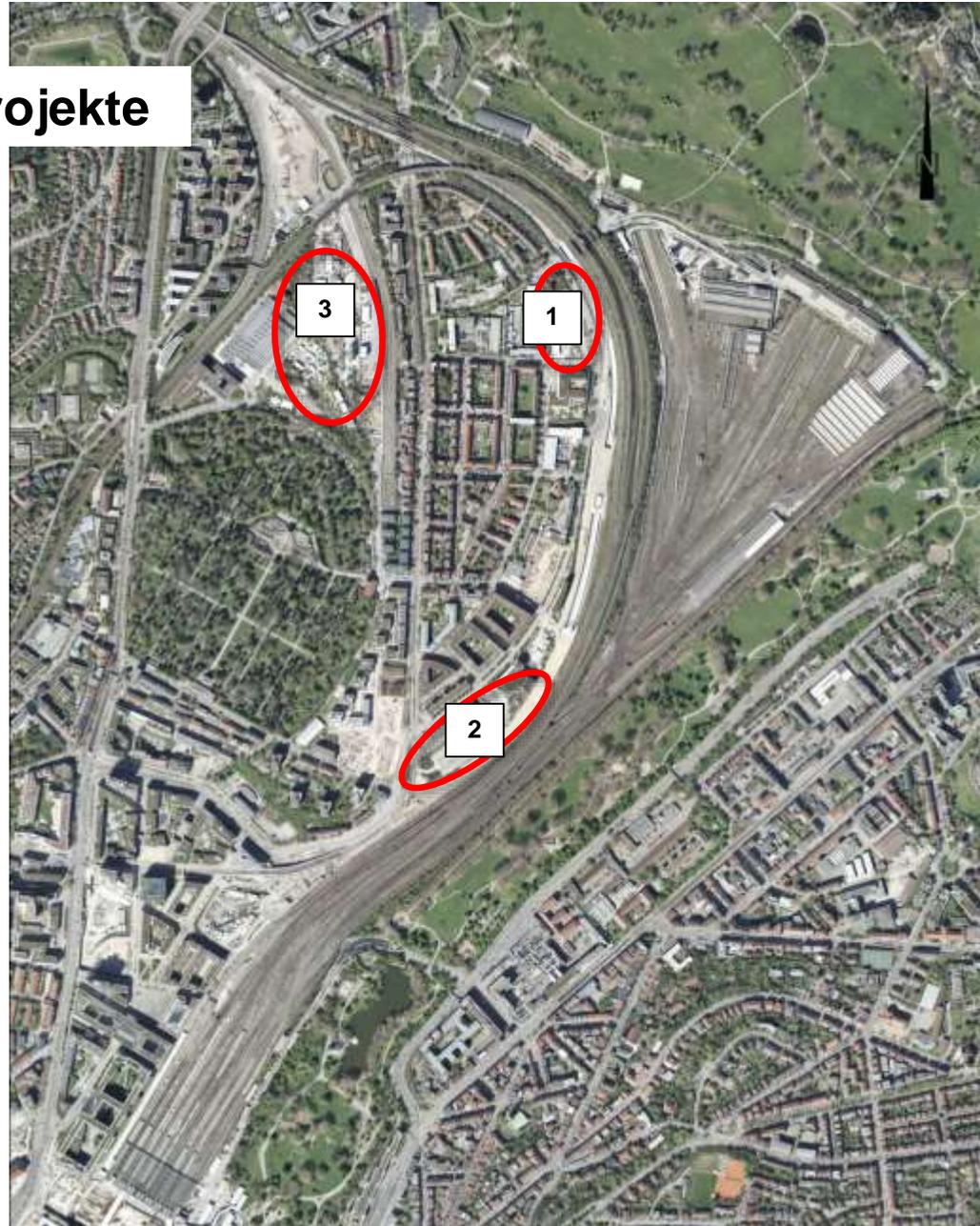
Laufende Wohnbauprojekte

1 Eppe Rosensteinstraße
ca. 150 WE
Wettbewerb entschieden

2 Isaria
ca. 356 WE
Wettbewerb entschieden

3 Maker City C1
ca. 510 WE

Grundlage der Projekte ist eine
Aufgabe des Bahnverkehrs ab
IBN S21



Bisherige Annahme zum Thema Lärm durch Schienenverkehr:

Als Grundlage der
schalltechnischen Berechnung wird
der Zustand nach Fertigstellung von
S21 angenommen.

Die Schallgutachten müsste im
Falle der Realisierung /
Beibehaltung der Strecke
angepasst werden.



Herrichten der Grundstücke, Gleisrückbau, Infrastruktur

Fläche: 85 ha

Gleisrückbau, Herrichten:

- Beseitigung der Gleise und der Schotterunterbauten
- Beseitigung der Oberleitungen, Leitungen, Signalanlagen etc.
- Altlastenentsorgung
- Artenschutzmaßnahmen

Neue Infrastruktur:

- Ver- und Entsorgungsstruktur
- Straßen- und Wegebau
- Parks- und Grünanlagen
- Lokale Energieversorgungseinrichtungen

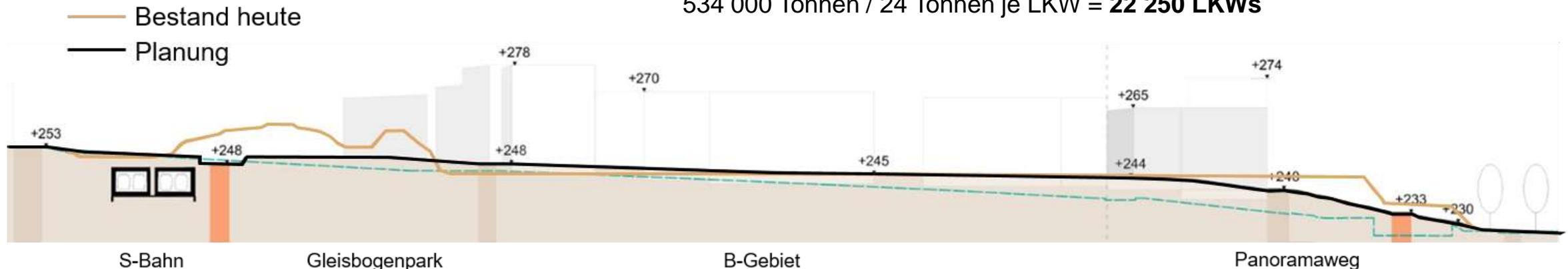
Hinweis

Die dargestellten Berechnungen sollen plakativ und stark vereinfacht den Umgang mit dem Thema Bodenmassen darstellen.
Eventuelle Altlasten, Bodenbelastungen und das tatsächlich mögliche Umschichten von Erdmassen innerhalb des Plangebiets etc. bleiben bei der Darstellung unberücksichtigt.

Anfallenden Erdmassen

---	Wettbewerb Stand 2019:	686 000 m ³ = 1 234 800 Tonnen
—	Rahmenplan Stand 2022:	297 000 m ³ = 534 000 Tonnen

534 000 Tonnen / 24 Tonnen je LKW = **22 250 LKWs**





Neuer Bahnhofsvorplatz

City Ring

Arnulf-Klett-Platz

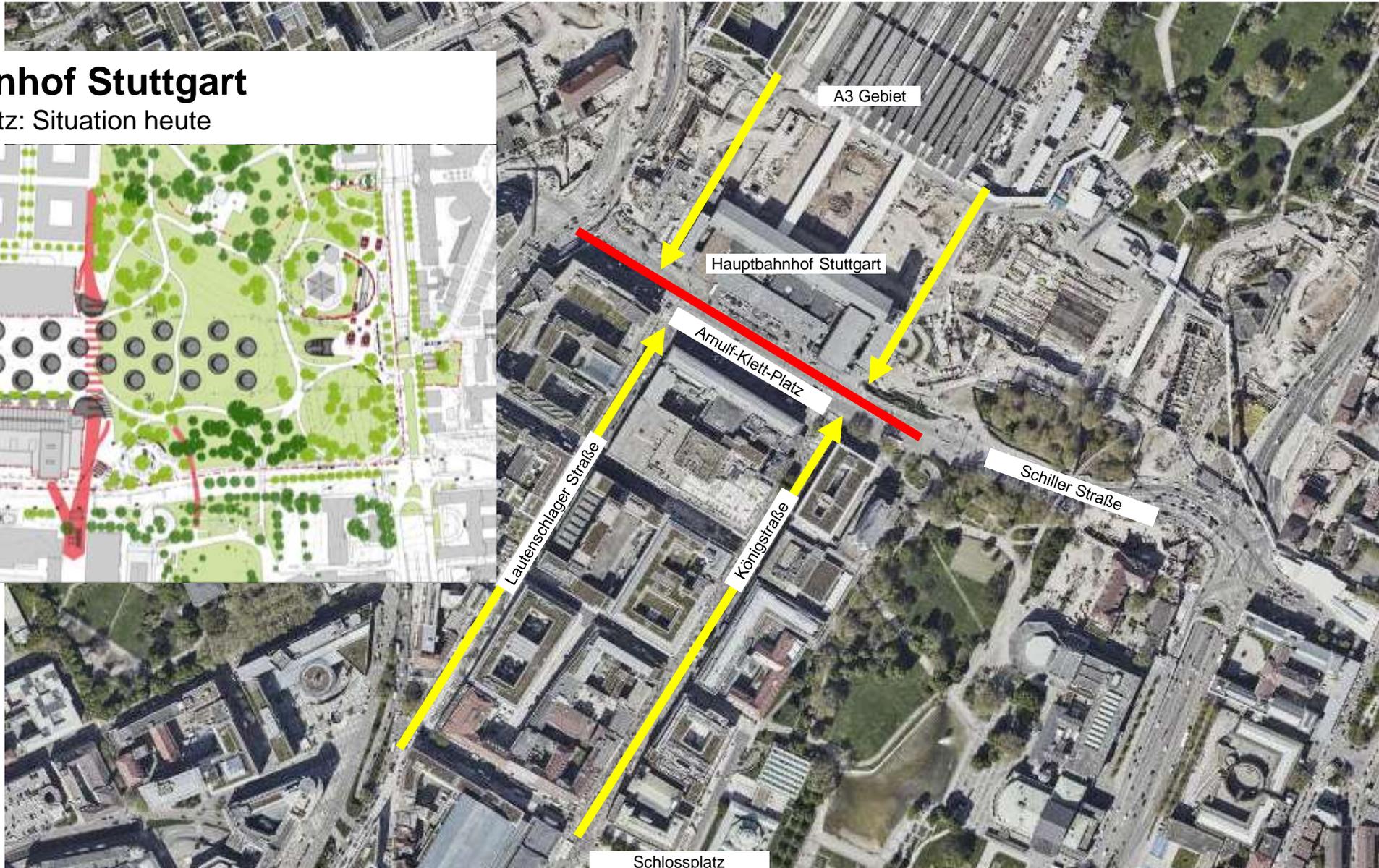
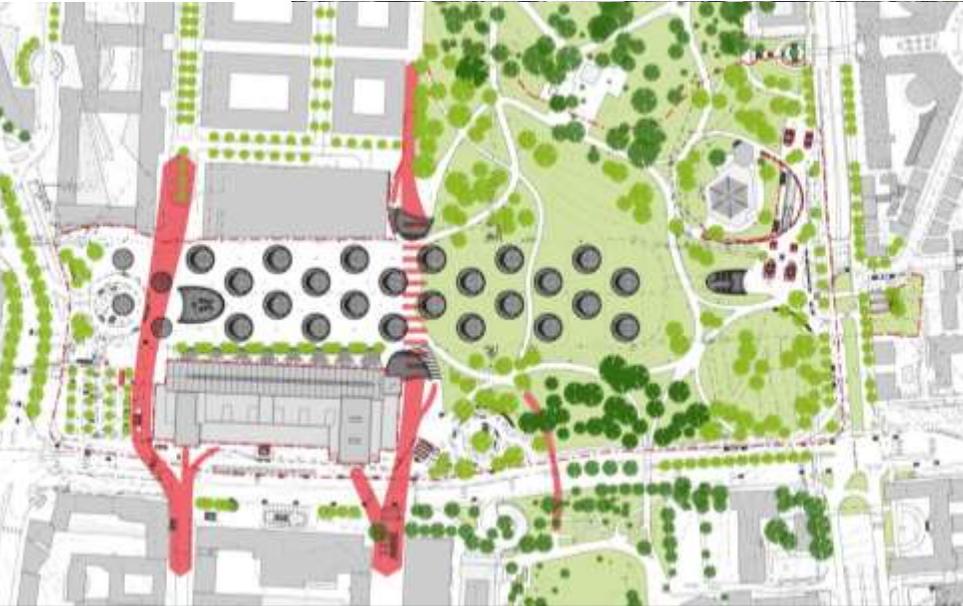
Schillerstraße

Wolframstraße



Hauptbahnhof Stuttgart

Arnulf-Klett-Platz: Situation heute





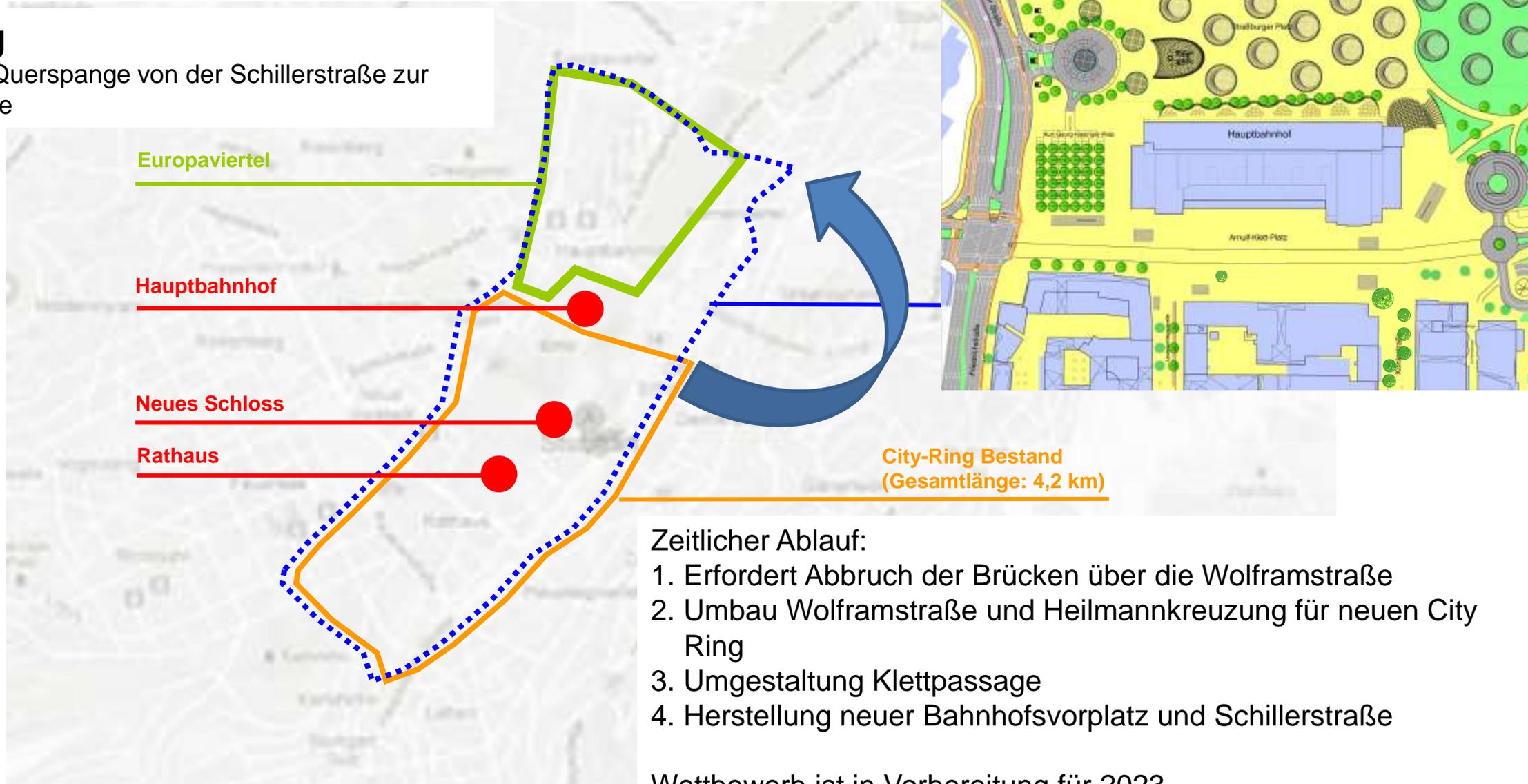
Arnulf-Klett-Platz heute

Arnulf-Klett-Platz in Zukunft



City Ring

Verlagerung Querspange von der Schillerstraße zur Wolframstraße



Wettbewerb ist in Vorbereitung für 2023



Wolframstraße

aktuelle Situation

Neuer S-Bahntunnel liegt ca. 2 m über dem aktuellen Niveau der Wolframstraße

Umleitung über sog. Schleifen

Bestandsbrücken lassen ein Höherlegen der Wolframstraße nicht zu

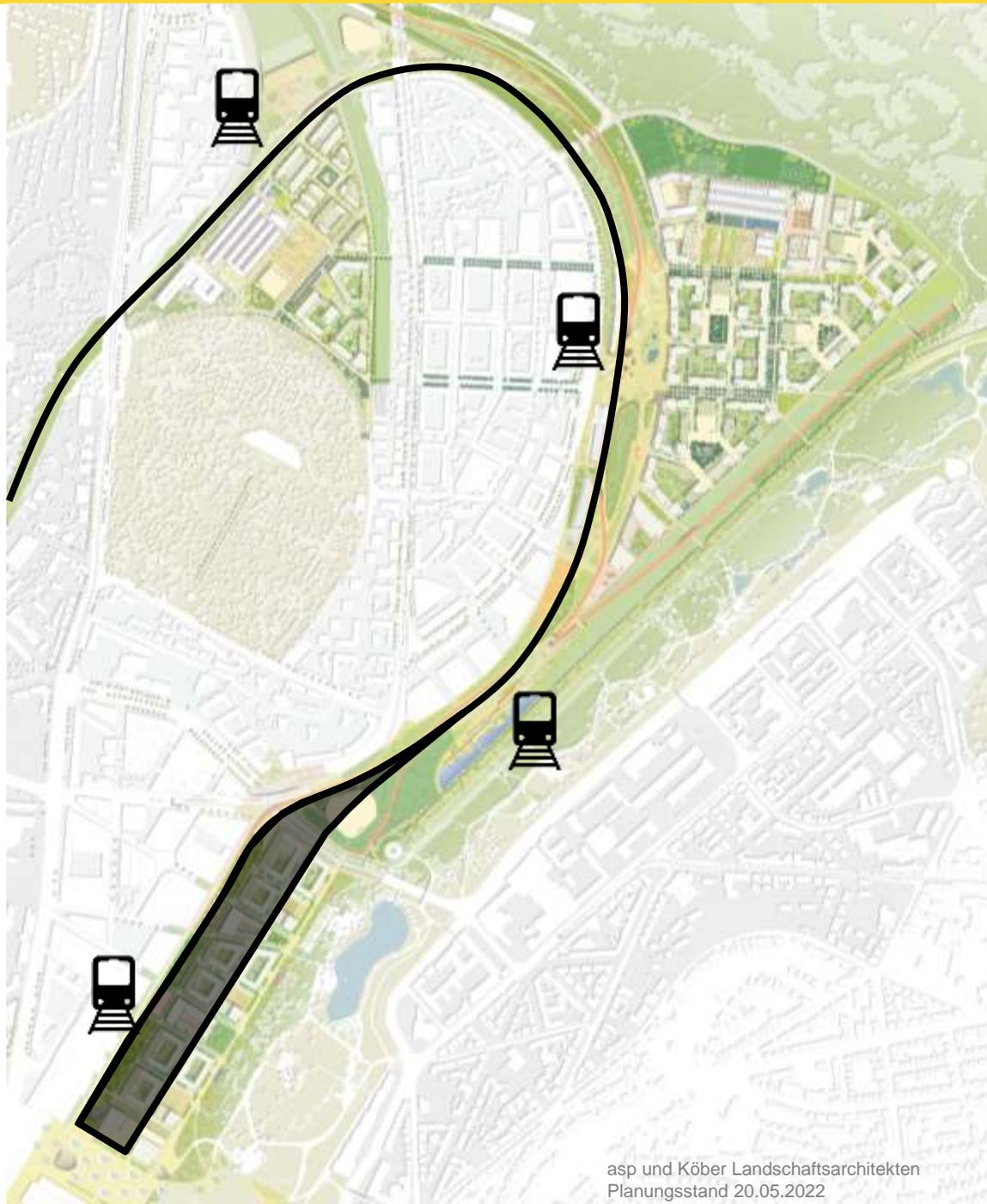




Stuttgart Rosenstein

Auswirkung oberirdischer Gleise über 2025 hinaus

Auswirkungen von oberirdischen Gleisen im Bereich Gleisbogen und A2/A3

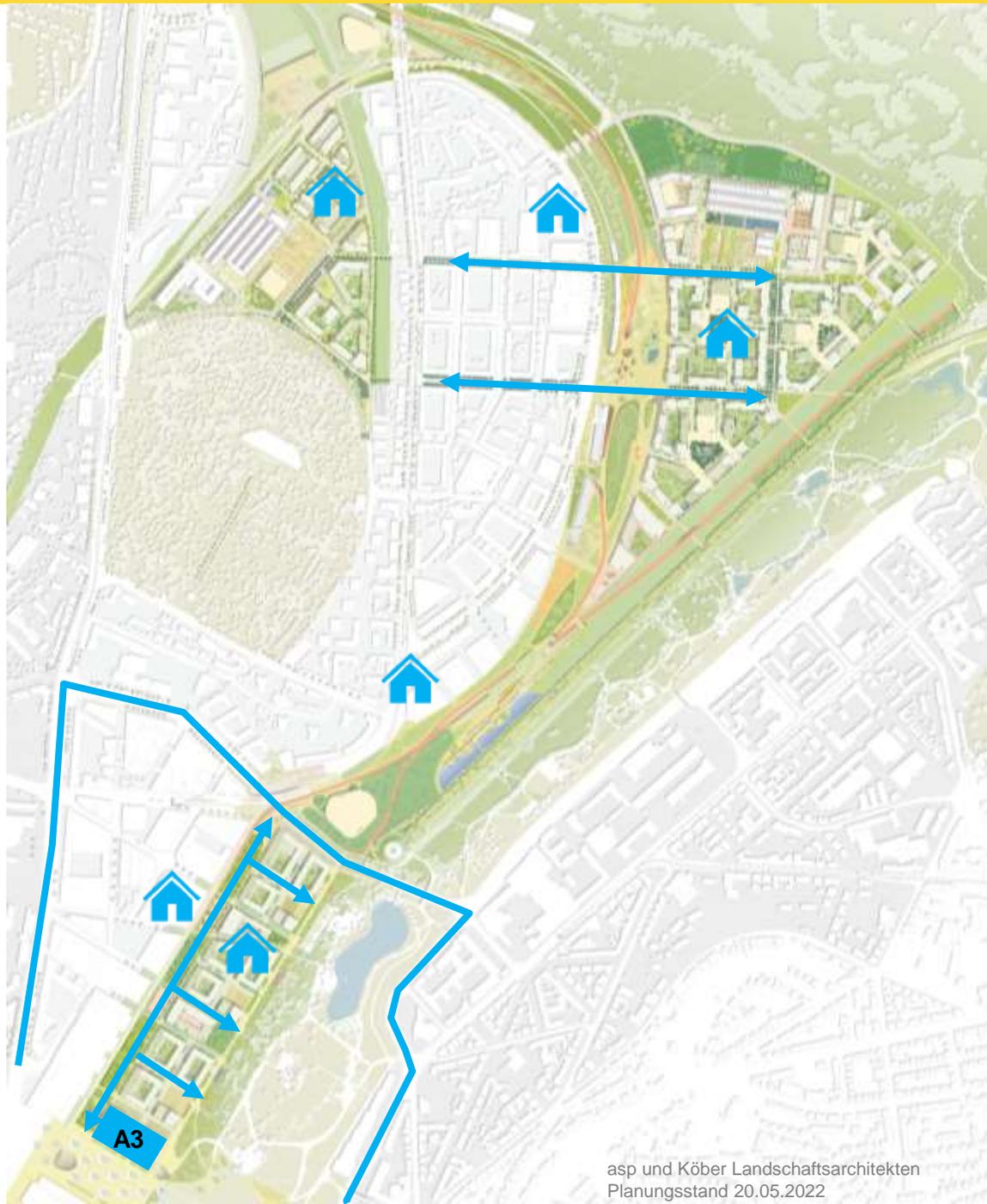


Annahme: Gleise bleiben oberirdisch erhalten



Schienerverkehr

Auswirkungen von oberirdischen Gleisen im Bereich Gleisbogen und A2/A3



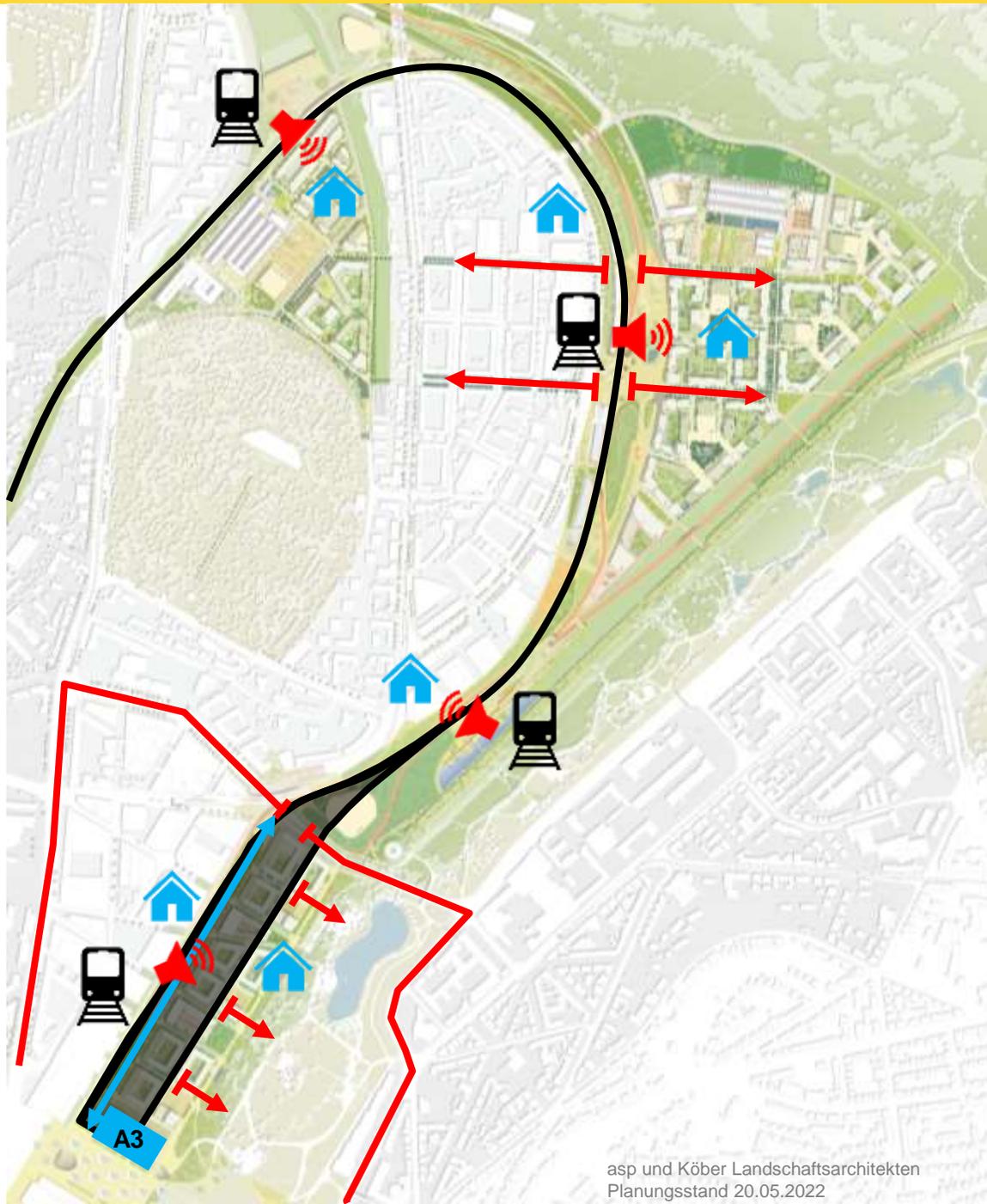
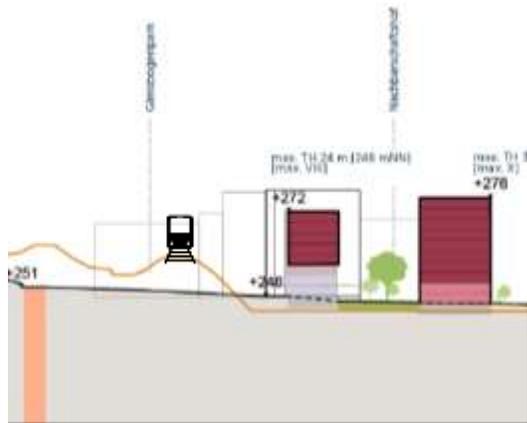
Städtebauliche wichtige Elemente



Wohnen

Wichtige Verbindung

Auswirkungen von oberirdischen Gleisen im Bereich Gleisbogen und A2/A3



Gleise bleiben oberirdisch erhalten

Städtebauliche wichtige Elemente

Unterbrechung wichtiger Verbindungen

Lärmauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen (insbesondere Wohnen). Keine Anpassung der Topographie.



Schienerverkehr



Wohnen



Wichtige Verbindung



Schienerlärm



Gekappte Verbindung



Fazit

Bei einem Verbleib von oberirdischen Gleisen nach IBN S21...

... verschiebt sich die Wohnbebauung im Rosenstein um min. 10 Jahre.

... werden dringend benötigte bezahlbare Wohnungen somit deutlich verzögert.

... werden angrenzende laufende Wohnbauprojekte erschwert oder verhindert.

... verschiebt sich die Umgestaltung des Arnulf-Klett-Platzes um min. 10 Jahre.

... kann die Stadt Stuttgart ihr größtes Konversionsprojekt erst 35 Jahre nach Kauf umsetzen.

... werden die seit 2016 laufenden Beteiligungsverfahren und Planungen veraltet sein.

... ist eine teilweise Entwicklung der Flächen nicht möglich.

... können über 10.000 neue EinwohnerInnen nicht nach Stuttgart ziehen.

... wird der Beschluss des Gemeinderats der LHS Stuttgart ignoriert.



R O S E
S Für alle. N
T E I N
Für morgen.



**Ausstellung Stuttgart
Rosenstein**

**Eichstraße 9, 70173 Stuttgart
Öffnungszeiten: Di-So, 12-18 Uhr
Eintritt frei**