



## ERGEBNISVERMERK

### 2. PLANUNGSWERKSTATT 09.11.2010

#### MODERIERTER BETEILIGUNGSPROZESS

#### AURELIS AREAL / UMFELD S-BAHNHOF STUTTGART-VAIHINGEN

Ort: **Stuttgart-Vaihingen, Alter Kelter, Kelterberg 5**

Zeit: 09.11.2010, 17:30 – 20:45 Uhr

Teilnehmer: siehe Teilnehmerliste gem. Anlage

#### Verteiler:

- *Via aurelis, Herrn Gudzent gemäß von dort festzulegendem Verteiler,*
- *Via Bezirksvorsteher Herrn Meinhardt gem. von dort festzulegendem Verteiler,*
- *zusätzlich zur öffentlichen Auslage in der Bezirksverwaltung Stuttgart-Vaihingen*
- *zusätzlich Veröffentlichung auf der Homepage [www.aurelisinvaihingen.de](http://www.aurelisinvaihingen.de)*

#### 1. Einordnung / Anlass

Die aurelis Real Estate GmbH & Co.KG, Region Mitte, Frankfurt, ist Eigentümerin eines ca. 25.000 qm großen Areals in Stuttgart-Vaihingen, unmittelbar östlich des S-Bahnhofes im Übergang zum Gewerbegebiet „Synergiepark“ gelegen. Im Zeitraum bis 2009 wurde diese Fläche im Zusammenwirken mit der Landeshauptstadt Stuttgart für Zwecke eines „FOB-Fernomnibusbahnhofs“ überplant und ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Dieses städtebauliche Nutzungsziel ist durch Gemeinderatsbeschluss aufgehoben worden. Mit diesem Hintergrund hat die vorbenannte Eigentümerin zum März 2010 die Initiative ergriffen und vorgeschlagen, gemeinsam mit Stadtpolitik, Stadtverwaltung und unter tätiger Einbeziehung von Bürgern und Verbänden einen (moderierten) Beteiligungsprozess zur Nutzungsfindung durchzuführen und hierzu einen spezifischen, den örtlichen Bedürfnissen entsprechenden Planungsprozess auf ihre Kosten hin einzuleiten.

Insoweit wurde eine erste Veranstaltung im Juni als Klärungs- und Positionierungstermin zur Festlegung des Beteiligtenkreises sowie einer Konkretisierung geeigneter Verfahrensformen/Abläufe zu Grunde gelegt. Weiterhin wurde im Verlauf des Beteiligungsprozesses eine 1. Planungswerkstatt zur Ermittlung der wesentlichen Entwicklungsparameter und zur Festlegung auf drei Szenarien durchgeführt.

#### 2. Teilnehmer sowie Ablauf der Veranstaltung

An der Veranstaltung haben Vertreter der Kommunalpolitik, der Stadtverwaltung, der Bürgerschaft sowie zusätzlich 3 Vertreter der aurelis (Herr Dr. Schütz, Herr Gudzent und Frau Holschuh) und 2 Personen der Fachmoderation – mithin **insgesamt 53 Personen** teilgenommen.

Ziel der Veranstaltung war die Vorstellung und Diskussion zu den 3 Szenarien für eine Bebauungsplanung.

Nach der Begrüßung seitens des Bezirksvorstehers Wolfgang Meinhardt führte die Moderation in einer Powerpointpräsentation wie folgt in das Thema ein:

- a) Ziele und Inhalte der 2. Planungswerkstatt
- b) Zielsetzung der Veranstaltung als „Vorstellung und Diskussion zu den 3 Szenarien“



- c) Räumlich-funktionale Ausgangslage mit engerer Standortfläche sowie umgebenden Betrachtungsraum
- d) Ergebnisse und Arbeitsaufträge der letzten Veranstaltung

Herr Gudzent verdeutlichte im Anschluss die gemachten Arbeitsschritte seit der 1. Planungswerkstatt bis hin zu den dargestellten Szenarien. Dabei wurde über die Herleitung einer Grundhaltung, das Motto „Vaihinger Band“ für das Areal erarbeitet. Drei wesentliche Themen waren in der Entwicklung von hoher Bedeutung:

- Verbindung von Stadt und Landschaft
- Sinnvolle Nutzungsmischung
- Flexibilität der späteren Bebauung

Die entstandenen Szenarien, bekräftigte Herr Gudzent, sollten nicht durchgesetzt werden, sondern vielmehr bereichern, überprüft und aufgrund ihrer Tragfähigkeit untersucht werden.

Auf Basis der vorangegangenen Einführung erfolgte im Weiteren die Vorstellung des Büros Schwarz Architekten der erarbeiteten Szenarien:

1. Szenario 1: Grünes Band Vaihingen
2. Szenario 2: Stadtbausteine Vaihingen
3. Szenario 3: Stadtkante Vaihingen

Die dazugehörigen Präsentationen finden Sie auf der Internetseite [www.aurelisinvaihingen.de](http://www.aurelisinvaihingen.de).

### 3. Ergebnisse der 2. Planungswerkstatt

Im Zuge der Diskussion wurden nachfolgende Ergebnisse erzielt:

- Allgemein wurde die Umsetzung der Ergebnisse der 1. Planungswerkstatt hinsichtlich des Szenario 1 „Grünes Band Vaihingen“ sowie der erarbeiteten Kriterien kritisiert. Dabei ging es speziell um die Darstellung und Bebauungsdichte, die IgFOB zielte auf eine komplett unbebaute Lösung als Parklandschaft. Insgesamt sei ein Übergang von der 1. Planungswerkstatt zu der heutigen Veranstaltung schwer erkennbar.
- Die Grundlage für die Haltung der IgFOB bildeten die Vernachlässigung von Erhalt und Neuausweisung von Grünflächen in Vaihingen insgesamt sowie die modernen Themen der Stadtplanung, CO<sub>2</sub>-Minderung und Klimaschutz.
- Teilnehmer Herr Marquardt stellte in Anlehnung an das Szenario 1 eine Weiterentwicklung dar, die mit den gleichen Typographien, aber mit einer differenzierten Höhenentwicklung arbeitete. Er schlug vor, die Höhenentwicklung auf der Fläche Richtung Süden langsam ansteigen zu lassen.
- Ein Kritikpunkt war die fehlende Darstellung von Zusammenhängen und Verknüpfungen zwischen Synergiepark, Altort und der aurelis Fläche. Diese Fragestellungen werden in der nächsten Werkstatt genauer erläutert und in die Szenarien integriert.
- Die Überlegungen hinsichtlich der Nutzungen auf der Fläche sollen vertieft werden und den Bedarf in Vaihingen nach öffentlichen Nutzungen mit einbeziehen. Als Beispiel für eine öffentliche Nutzung wurde der Bau einer Universitätsbibliothek genannt.
- Aus stadtplanerischer Sicht wurde dargelegt, dass speziell im Bereich der Unterführung eine Bebauung sinnvoll ist, um die bestehenden Querungen zwischen Synergiepark und Altort



baulich in einem zentralen Platz zu fassen und eine Überleitung zu schaffen. Weiterhin wurde von Seiten der Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und weiterer Teilnehmer vor dem Hintergrund der zentralen Lage zwischen Altort und Gewerbegebiet, der guten öffentlichen Verkehrsanbindung auch Richtung Flughafen und Messe, wie sonst nirgends in Stuttgart, eine reine Grünfläche auf dem Areal als städtebaulich falsch eingeschätzt. Zu dieser Einschätzung kam ebenfalls der Vaihinger Gemeinderat mit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

- Es besteht derzeit große Anfrage von Unternehmen bezüglich Gewerbegebietsflächen in Stuttgart, die nicht gedeckt werden kann; die untergenutzten Büroräume im Synergiepark sind für diese Unternehmen aufgrund der Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere Bahn, eher unattraktiv.
- Den Vorschlag durch eine Brücke die Gleise zu queren und so auch das Ziel der grünen Trittsteine umzusetzen, wurde auf Grund der teuren Baukosten verworfen. Auch die Verlängerung der zweiten Unterführung wurde seitens der Architekten und Stadtplaner vor dem Hintergrund der Kosten und des Bauaufwandes als nicht sinnvoll erachtet. Als Möglichkeit der Attraktivierung des bestehenden Fußgängertunnels schlugen die Schwarz Architekten eine Aufweitung und Verkürzung dessen vor sowie eine Tageslichtgestaltung durch die Ausbildung von Lichtschächten im Gleisbett.
- Die Kubaturen der drei Szenarien dienen der schematische Darstellung einer möglichen Bebauung und sind im weiteren Verfahren variabel gestaltbar.
- Die Ausformung der Bebauung und der Bebauungsdichte, so sprachen sich alle Beteiligten aus, ist mehr eine Frage der Qualität als der Quantität; auch eine ansprechende Grünfläche trägt zur Qualität und damit zur Verbesserung der Vermarktbarkeit bei.
- Entsprechend den Teilnehmern soll auf der Fläche ein attraktiver Übergang zum Altort geschaffen werden, der ein qualitätsvolles Ende bzw. einen qualitätsvollen Anfang zum Synergiepark darstellt; vor dem Hintergrund sind die Nutzungen auf dem zentralen Platz von besonderer Bedeutung, denn, so wurde erwähnt, ein Platz lebt von seinen Rändern.
- Insgesamt wurde sich für eine frühzeitige Einbindung von Experten zu den Themen Landschaft und Verkehr ausgesprochen, um die Szenarien im nächsten Schritt detaillierter und fachbezogener ausgestalten zu können. Als Expertenvorschlag zum Thema Klima wurde Herr Dr. Baumüller genannt.

#### 4. Arbeitsaufträge

Im Zuge der Diskussion wurden nachfolgende Arbeitsaufträge festgestellt:

- Es werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Bebauungsdichte erarbeitet:
  1. Grüne Band Vaihingen: Ohne jegliche Bebauung; grüne Parklandschaft
  2. Stadtkante Vaihingen: gemäß dem bisherigen Szenario 3; Möglichkeit der Eigenentwicklung gemäß Immobilienportfolio
  3. Mittleres Szenario: Herangehensweise von zwei Seiten, Immobilienwirtschaft und Grüngestaltung
- Darstellung der Szenarien in einem Modell zur Verdeutlichung der Höhenentwicklung.
- Nutzungen sollen in den Szenarien konkreter verortet werden; Entwicklung hin zu einem städtebaulichen Entwurf.



- Einbeziehung von Fachplanern bei der Überarbeitung der Szenarien zu den Themen Verkehr, Umwelt und Klima.
- Darlegung der Wirtschaftlichkeit der Szenarien durch die aurelis.
- Überarbeitung der Szenarien auch auf Grundlage der sechs Bewertungskriterien Image und Einbindung in den Stadtteil/die Region, Städtebau, Mobilität, Umwelt, Wirtschaftlichkeit und Marktrelevanz sowie Soziales.
- Die Ergebnisse der nächsten Planungswerkstatt werden dem Umwelt- und Technikausschuss (UTA) vorgestellt.

## 5. Folgetermin

Als Auswahl für die 3. Planungswerkstatt wurden die Termine **08.02.2011** oder **22.02.2011, 17:30 Uhr** festgelegt, der genaue Termin wird frühzeitig bekannt gegeben. Die Veranstaltung findet in der Alten Kelter in Stuttgart-Vaihingen statt. Einladungen erfolgen rechtzeitig. Die Präsentationen und Pläne wie auch die Protokolle zu den öffentlichen Veranstaltungen werden auf der Website [www.aurelisinvaihingen.de](http://www.aurelisinvaihingen.de) veröffentlicht.

## 6. Anlagen

Anlage 1: Tagesordnung

Anlage 2: Teilnehmerliste

---

Aufgestellt: Dipl.-Ing. L. Caspari  
Stuttgart-Vaihingen | Eschborn | Kaiserslautern, den 12.11.2010

...projekte\2010\PK10-021\Ergebnisvermerk\_Stuttgart-Vaihingen\_091110.doc