

**Sitzungsvorlage öffentlich**  
**Nr. GR/2021/014****Abteilung 220 - Städtebau und**  
**Baurecht**Federführung: Mündler, Dieter  
Telefon: +49 7021 502-440AZ: 621.41  
Datum: 17.11.2020**Ergebnis des eingeladenen städtebaulichen Wettbewerbs zur  
Nachnutzung des Güterbahnhofsgeländes im Stadtteil Ötlingen**

| <b>GREMIUM</b>  | <b>BERATUNGSZWECK</b> | <b>STATUS</b>    | <b>DATUM</b> |
|---|-----------------------|------------------|--------------|
| Ortschaftsrat Ötlingen                                  | Anhörung              | öffentlich       | 01.02.2021   |
| Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen<br>und Umwelt (IWU) | Vorberatung           | nicht öffentlich | 03.02.2021   |
| Gemeinderat   | Beschlussfassung      | öffentlich       | 10.02.2021   |

**ANLAGEN**

Anlage 1 - Lageplan städtebaulicher Entwurf UTA Architekten (ö)

Anlage 2 - Erläuterungen zum städtebaulichen Entwurf UTA Architekten (ö)

**BEZUG**

- „Städtebaulicher Wettbewerb Güterbahnhof Ötlingen - Zustimmung zur Auslobung“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2019 (§ 145 ö, Sitzungsvorlage GR/2019/140)
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Zwischen Reutlinger Straße und Bahnhof Ötlingen“ in dieser Sitzungsrunde (Sitzungsvorlage GR/2021/013) ebenfalls in dieser Sitzungsrunde
- Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB in dieser Sitzungsrunde (Sitzungsvorlage GR/2021/017) ebenfalls in dieser Sitzungsrunde

**BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: 230, BM, EBM, OVOE

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

*Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.*

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

### Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

### Leistungsziel 1:

Die Anzahl der Wohneinheiten in Kirchheim unter Teck hat sich von 2018 bis Ende 2022 um 1.000 erhöht.

### Maßnahme 1.31:

Bauplanungsrecht schaffen und Bauen in städtischem Eigentum: Reutlinger Straße

## EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

|               |  |
|---------------|--|
| Teilhaushalt  |  |
| Produktgruppe |  |
| Kostenstelle  |  |
| Sachkonto     |  |

Im Finanzhaushalt

|                     |  |
|---------------------|--|
| Teilhaushalt        |  |
| Produktgruppe       |  |
| Investitionsauftrag |  |
| Sachkonto           |  |

Ergänzende Ausführungen:

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

## **ANTRAG**

1. Kenntnisnahme von den Ergebnissen des eingeladenen städtebaulichen Wettbewerbs für die Nachnutzung des Güterbahnhofsgeländes in Ötlingen, wie in der Sitzungsvorlage GR/2021/014 dargestellt.
2. Zustimmung zum Entwurf des Büros UTA Architekten, Stuttgart, als Grundlage für das weitere Verfahren.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Im Jahr 2013 wurden die Grundstücksflächen des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes in Kirchheim unter Teck - Ötlingen durch die Stadt erworben. Die Flächen wurden anschließend als öffentlicher Grünbereich in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Ötlingen“ einbezogen.

Zum damaligen Zeitpunkt bestand die Absicht, das Areal „Reutlinger Straße“ stadträumlich neu zu ordnen. Dabei sollte eine Grünraumbeziehung hergestellt werden, die sich - ausgehend vom Bereich des Hangs südlich der Bahnlinie - fingerartig mit der geplanten Bebauung verbindet.

Die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum genießt in der Stadt Kirchheim unter Teck hohe Priorität. Auch im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung weist die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, die unmittelbar am S-Bahn-Halt Ötlingen liegt, eine hohe Standortgunst auf.

Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung beauftragt, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen, der die Belange einer wirtschaftlichen Nutzung dieser städtischen Flächen mit einem angemessenen Wohnungsangebot, einer sozialen Durchmischung der Bewohner und einer hohen Freiraumqualität zusammenbringt.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Der Gemeinderat hat den Inhalten der Wettbewerbsauslobung in seiner Sitzung vom 11.12.2019 zugestimmt.

Im Rahmen des eingeladenen städtebaulichen Wettbewerbs wurden zehn Architektur-/Planungsbüros aufgefordert, Vorschläge für die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofsgeländes in Ötlingen zu erarbeiten.

Das Preisgericht, unter Vorsitz von Frau Professor Burger und unter Beteiligung der Verwaltungsspitze, des Ötlinger Ortsvorstehers sowie von Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, trat am 09.10.2020 zu seiner Sitzung zusammen.

Zur Information der interessierten Öffentlichkeit wurden die Wettbewerbsbeiträge, im Anschluss an die Sitzung des Preisgerichts, im Rathaus Ötlingen ausgestellt. Die Präsentation der Arbeiten wurde im Laufe der Ausstellung von nahezu 100 Bürgerinnen und Bürgern besucht.

Im Ergebnis entfiel der erste Preis auf den Wettbewerbsbeitrag des Büros UTA Architekten und Stadtplaner, in Zusammenarbeit mit Bäuerle Landschaftsarchitektur, beide Stuttgart.

Diese Arbeit wurde dem Auslober vom Preisgericht einstimmig als Grundlage für die weitere Bearbeitung empfohlen.

Das Bewertungsgremium stellte fest, dass der Wettbewerbsbeitrag des Büros UTA aufgrund „seiner Leichtigkeit, seiner hohen Flexibilität und seiner außenräumlichen Qualitäten auf

angemessene und unaufgeregte Art eine hohe Aufwertung für das Baugebiet und sein Umfeld zu erzeugen“ vermag. Hervorgehoben wurde die städtebauliche Leitidee des Projekts, ein Quartier maximaler sozialer und typologischer Durchmischung entstehen zu lassen, das geprägt ist von seinen außenräumlichen Qualitäten.

Das grüne Rückgrat der neuen Bebauung wird dabei durch einen Erlebnisraum entlang des bestehenden Grabenbereiches gebildet. Die hier geschaffenen Aufenthalts- und Spielflächen verbinden die beiden Gebäudezeilen entlang der Bahnlinie und der Reutlinger Straße miteinander und beziehen dabei die Höhenunterschiede der topografischen Gegebenheiten mit ein.

Verwendet werden die Wohntypologien des Stadthauses, des Geschosswohnungsbaus und Einfamilienhaustypen in Form des Hof- oder Kettenhauses. Dabei überwiegen Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen.

Die zu erwartende Heterogenität der Bewohnerschaft dieser Gebäude führt zu einer neuen Adressbildung an der Reutlinger Straße.

Durch die Anordnung der Gebäude, die variierenden Gebäudefluchten und Staffelungen in der Höhenentwicklung, entstehen öffentliche, private und gemeinschaftliche Freiräume. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes ist die bauliche Umsetzung von ca. 105 Wohneinheiten vorgesehen.

Der Anteil der öffentlichen Erschließungsflächen beträgt ca. 20 Prozent, der Anteil des öffentlichen Grünraums ca. 30 Prozent und der Anteil der veräußerbaren Baugrundstücke an der Gesamtfläche ca. 50 Prozent.

Der baurechtlich erforderliche Stellplatznachweis für die geplante Bebauung erfolgt in Form eines Parkregals/Parkhauses, das am südöstlichen Gebietsrand liegt. Es verfügt über vier Parkebenen, mit einem Angebot von circa 146 Stellplätzen. Eine dieser Parkierungsebenen ist dabei unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen. Die Flächen westlich und östlich des Bahnhofsgebäudes, auf denen bisher Park- und Ride-Plätze untergebracht sind, werden als potentielle Bauflächen in das städtebauliche Konzept einbezogen. Die dort entfallenden Parkierungsmöglichkeiten werden innerhalb des Parkierungsbauwerkes nachgewiesen. Weitere 25 Stellplätze werden oberirdisch, z. B. im Bereich der Hofhäuser und bei den Stadthäusern, angeboten. Als Option können unter den nördlichen Geschosswohnungsbauten Tiefgaragen vorgesehen werden.

In der baulichen Umsetzung der Planung lässt der Entwurf des Büros UTA die Bildung einzelner Baufelder zu.

Die Grundstücke können real geteilt werden.

Bevorzugt in der Erdgeschoss-Zone der Geschosswohnungsbauten und orientiert zum angrenzenden halböffentlichen Raum, können aus städtebaulich-nutzungsstruktureller Sicht auch öffentliche bzw. öffentlich wirksame oder gemeinschaftliche Nutzungen ihren Standort haben.

Die Gebäude Reutlinger Straße 17 - 21 können, nach erfolgter Instandsetzung, bestehen bleiben oder auch im Zuge der baulichen Umsetzung der Planung, zu einem späteren Zeitpunkt auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes, durch Neubauten ersetzt werden.

Über die Vergabe der Baugrundstücke und die dafür anzuwendenden Randbedingungen, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Der vom Preisgericht für das weitere Verfahren empfohlene Wettbewerbsbeitrag soll die städtebauliche Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich darstellen (vergleiche dazu eigene Sitzungsvorlage GR/2021/013). Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Umsetzung der Planung und für die Neuordnung der Grundstücke in seinem räumlichen Geltungsbereich zu schaffen