

# EnBW-Areal am Stöckach

- **Beschluss:** Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan
- **Grundsatzbeschluss:** Erwerb Gebäude 50 und Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf

Planungswettbewerb „Der neue Stöckach“ | **Preisgerichtssitzung** | 06. Dezember 2019

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | **mündlicher Bericht** | 30. März 2021

---

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | **Einbringung** | 05. April 2022

Bezirksbeirat Ost | **Beratung** | 06. April 2022

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik | **Beschlussfassung** | 12. April 2022

**Inhalt**

Zielplanung

grünes Quartier

Blockränder

HUBs

Durchwegung

Aufenthaltsqualität

begrünte Innenhöfe

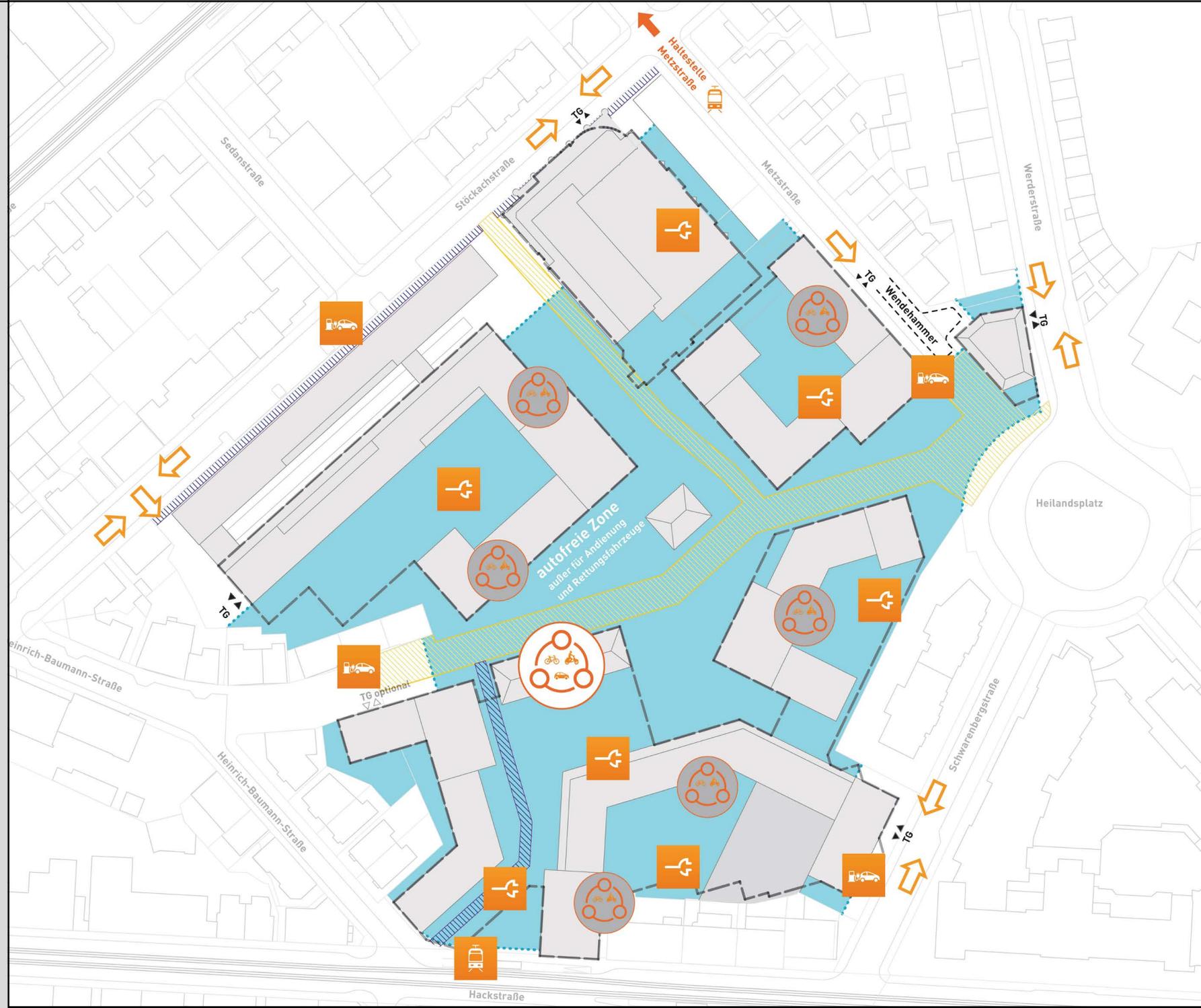
Begrünungskonzept  
wird noch  
überarbeitet

## Inhalt

- autofreies Quartier
- Tiefgaragen
- Mobilitäts-HUB
- Mobilitätspunkte

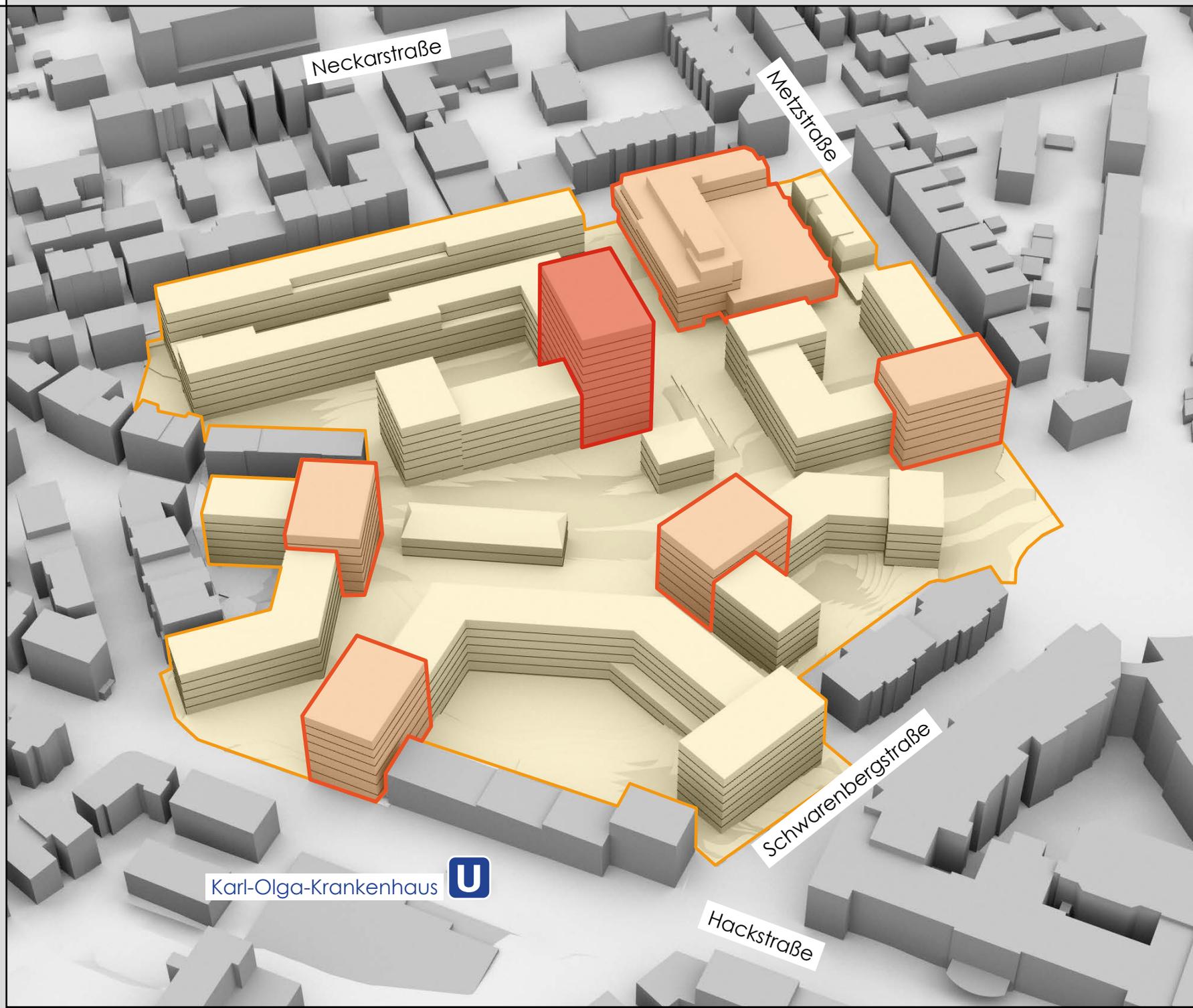
## Legende

- Tiefgaragen mit reduziertem Stellplatzschlüssel (ca. 0,55 - 0,65) und wechselseitigem Parkraummanagement
- Grenze PKW-Verkehr (genaue Lage nicht bindend)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Zentraler Mobilitätshub für Bewohner, Gewerbe und Öffentlichkeit
- Dezentraler Mobilitätshub für Bewohner und Gewerbe in der TG (genaue Anzahl und Lage noch nicht feststehend)
- ÖPNV-Anbindung
- Potentieller Standort Ladestationen an Kurzzeitparkflächen am Quartiersrand (Lage beispielhaft abhängig von Parkflächenverteilung und noch nicht feststehend)
- Elektrifizierung der Parkflächen in der TG (100% Vorrüstung, Ausbau nach Bedarf)
- Anfahrten TG



## Inhalt

3D Modell  
Überarbeitung  
(Stand März 2021)



**Inhalt**

- Bauvolumen
- Verkehrsflächen
- Spielplatz
- Pflanzverpflichtungen
- Baumstandorte
- Dachflächen
- Gehrechte

**Legende**

**Dächer**

- extensiv begrüntes Flachdach mit aufgeständerter PV (D1)
- intensiv begrüntes Flachdach mit Dachgarten (D2)
- alternativ, extensiv begrünt + PV
- öffentliche Dachterrasse (PV zulässig)
- Schulhof

**öffentliche Flächen**

- öffentl. Verkehrsfläche
- öffentl. Grünfläche mit Spielplatz (401 m²)

**private Flächen**

- öffentliches Gehrecht
- Leitungsrecht
- Pflanzverpflichtung: urbane Vorzone**  
20% Begrünung  
1 Baum je 250 m²  
zulässig: Außengastro, Aufenthalt, Wege, urbane Bewegungsräume, Sport, Wasserrelemente, etc.
- Pflanzverpflichtung: begrünte Innenhöfe**  
70% Begrünung  
1 Baum je 500 m²  
zulässig: Außenfläche KiTa, LBO-Spielplatz, Gärten, Fahrradstellplätze, Aufenthalt, Wasser, etc.  
nicht zulässig: (Lärm) Außengastro
- vorgesehene Außenfläche KiTa 8 m² / Kind



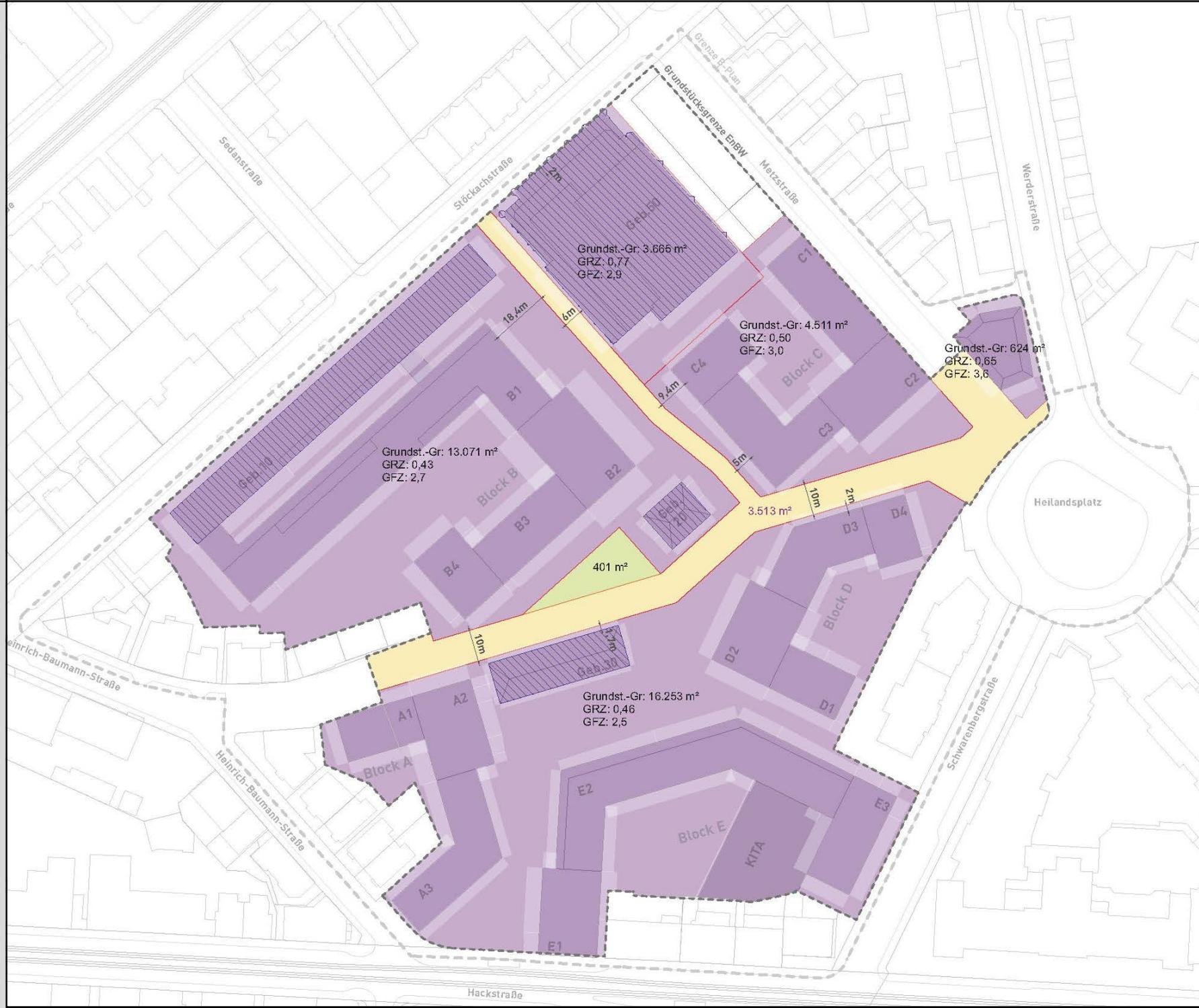
## Inhalt

Dichte

erhaltenswerte Gebäude

## Legende

- Parzelle
- öffentl. Grünfläche mit Spielplatz
- öffentl. Verkehrsfläche
- zu erhaltende Gebäude  
G10 EUA = Erhalt, Umbau, Aufstockung  
G20, G50 EU = Erhalt und Umnutzung  
G30 TE = Teilerhalt
- öffentliches Gehrecht
- Leitungsrecht



## Inhalt

IBA Workshop

HUBs

Kitas

flexible Nutzung



## Legende

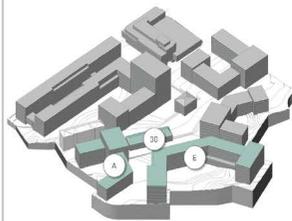
- Nicht-Wohnnutzung
- Flexibel
- KiTa (flexible Nutzung)

**Inhalt**

Nutzungsverteilung

Pflege

Supermarkt

Sonderbaustein  
Gebäude 50**BA 1 – Block A, E, G30****Nutzung BLOCK A**

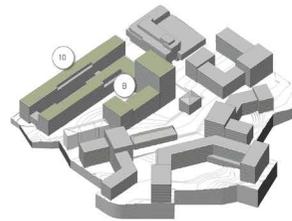
- › Wohnen MME /klassisch
- › Büro
- › Sonstiges Gewerbe

**Nutzung BLOCK E**

- › Wohnen MME/SMW/klassisch
- › Büro
- › Sonstiges Gewerbe
- › Kita mit vsl. 8 Gruppen

**Nutzung Geb. 30**

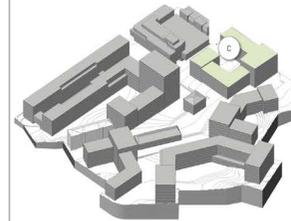
- › Sonstiges Gewerbe / Kultur
- › Energiezentrale

**BA – Block B, G10****Nutzung BLOCK B**

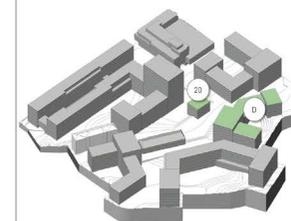
- › Wohnen MME/SMW/klassisch
- › Ärztehaus\*
- › Sonstige Gewerbe
- › Einzelhandel mit 800m<sup>2</sup> VK\*\*
- › Pflege
- › Kita mit vsl. 6 Gruppen
- › Bewirtschaftete Aussichtsplattform im Hub

**Nutzung Geb. 10**

- › Wohnen MME/klassisch
- › Sonstiges Gewerbe
- › Büro

**BA – Block C****Nutzung BLOCK C**

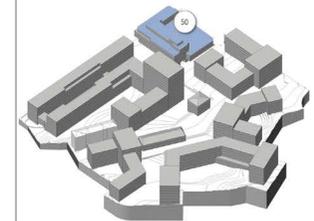
- › Wohnen MME/SMW/klassisch
- › Sonstiges Gewerbe

**BA – Block D, G20****Nutzung BLOCK D**

- › Wohnen klassisch/WEG
- › Büro
- › Sonstiges Gewerbe

**Nutzungen Geb. 20**

- › Sonstiges Gewerbe

**BA – G50****Nutzung Geb. 50**

- › Soziales, kulturelles und pädagogisches Zentrum
- › Grundschule
- › Sporthalle
- › Kita mit vsl. 4 Gruppen

**Es ist nach aktuellem Planstand ein Verhältnis von ca. 70% Wohnnutzung und 30% Nicht-Wohnnutzung vorgesehen.**

\*jeweils nur, wenn passender Betreiber vorhanden

\*\* genaue Verortung im Areal noch im Detail zu klären

## Inhalt

Verteilung der SIM-Wohnungen auf die einzelnen Blöcke

GEBÄUDE	% Anteil klassisch	% Anteil SIM	% Anteil SIM Wohnungen MME	% Anteil SIM Wohnungen SMW
BLOCK A	8 %		4 %	-
BLOCK E	7 %	16 %	7 %	5 %
G 30	-		-	-
BLOCK D	13 %	0 %	-	-
G 20	-		-	-
BLOCK B	15 %	14 %	5 %	7 %
G 10	9 %		2 %	-
BLOCK C	8 %	10 %	2 %	8 %
G 50	-	-	-	-
	60 %	40 %	20 %	20 %
	100 %		40 %	

Die %-Anteile beziehen sich auf 100 % der vorgesehenen Wohnungen im gesamten Quartier

**Inhalt**

 Bürgerbeteiligungs-  
 konzept

 kommende  
 Veranstaltungen

## „Der neue Stöckach“ im Fokus der Nachhaltigkeit



**06.04.2022:** Bürgerbeteiligungsveranstaltung (online)

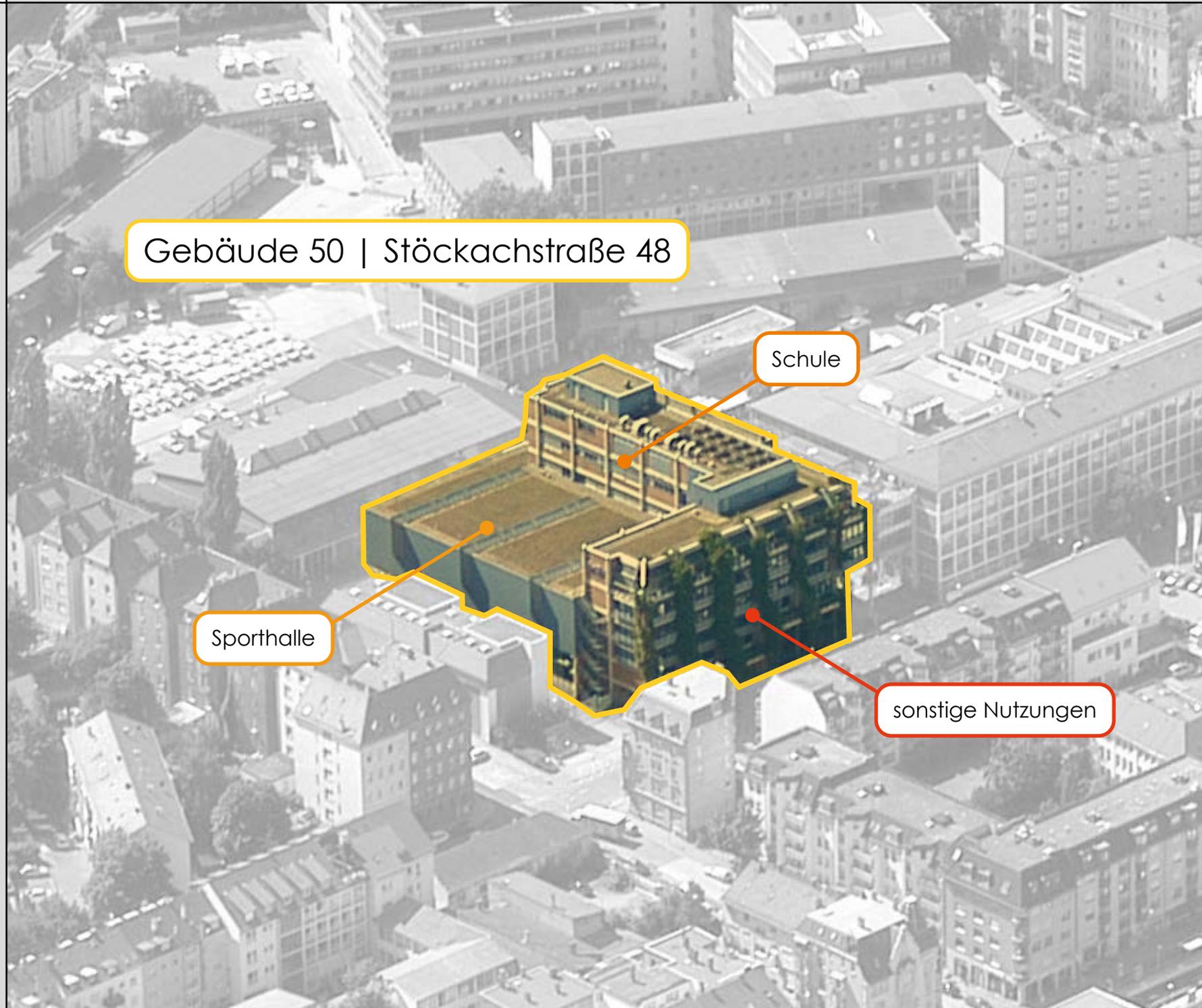
**13.04.2022:** Beteiligungsveranstaltung (online)

**Inhalt**

- Historie
- Sporthalle
- Schule
- Machbarkeitsstudie
- sozialer Stadtbaustein
- Nutzungsanfrage
- Ämter

**langfristige  
Sicherung:**

- Gemeinbedarf & Erwerb



Gebäude 50 | Stöckachstraße 48

Schule

Sporthalle

sonstige Nutzungen

**Inhalt**Bedarfmeldungen  
der Ämter

Quartiersgarage

Geschoss	BGF	NGF (ca.)	Nutzung	Rest (NF)
EG	2.079 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	*Kita 6 Gruppen ca. 850 m <sup>2</sup> *Regenbogenhaus ca. 450 m <sup>2</sup> *Bewegungslandschaft 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
OG1	2.101 m <sup>2</sup>	1.600 m <sup>2</sup>	*VHS 780 m <sup>2</sup> *Bewegungslandschaft 200 m <sup>2</sup> *Quartierswerkstatt 500 m <sup>2</sup> *4 - 5 Büroräume a 20m <sup>2</sup> für das Team der Villa Berg	20 m <sup>2</sup>
OG2	2.616 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>	Sporthalle + Umkl. ca. 2.000 m <sup>2</sup> Kraftraum, Gymnastikraum, Umkleiden 300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
OG3	1.529 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	Tribühne der Sporthalle ca. 200 m <sup>2</sup> *Tagesstrukturangebot für beh. Menschen ca 600 m <sup>2</sup> *Arbeitsräume für Kulturakteure & Kreativbranche 200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
OG4	1.350 m <sup>2</sup>	siehe Machbarkeits- studie	*Schule	0 m <sup>2</sup>
OG5	1.318 m <sup>2</sup>	siehe Machbarkeits- studie	*Schule	0 m <sup>2</sup>
OG6	591 m <sup>2</sup>	siehe Machbarkeits- studie	*Schule Technik	0 m <sup>2</sup>
OG7	90 m <sup>2</sup>	-	Technik	
<b>Gesamt</b>	<b>11.674 m<sup>2</sup></b>	<b>9.700 m<sup>2</sup></b>		<b>20 m<sup>2</sup></b>

\*die Verortung der Nutzungen auf die verschiedenen Ebenen kann sich in der weiteren Planung verändern

**Inhalt**

Bau

Anmietung

möglicher Erwerb

**- Grundsatzbeschluss:**

Erwerb Gebäude 50 und Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf

**- Vorvereinbarung zur Anmietung bis zum Auslegungsbeschluss****- Umbau durch EnBW:**

Fertigstellung der Schule bis zum Bezug der ersten Wohnungen  
veredelter Rohbau für die restlichen Nutzungen (nach Vergaberecht)

**- Anmietung durch die Stadt****- Erwerbsverhandlungen des Gebäudes zwischen EnBW und Stadt**

Inhalt

Aufgabe

Beispiele Holzbau

# Nachverdichtung in Holzbau am Beispiel des neuen Stöckachs (EnBW-Areal / IBA '27 Projekt)

## Beispiele Holzbau - Metropolitan School, Berlin | Supertanker, Zürich



Bilder von Gebäude 10 (Stöckachstr. 30)



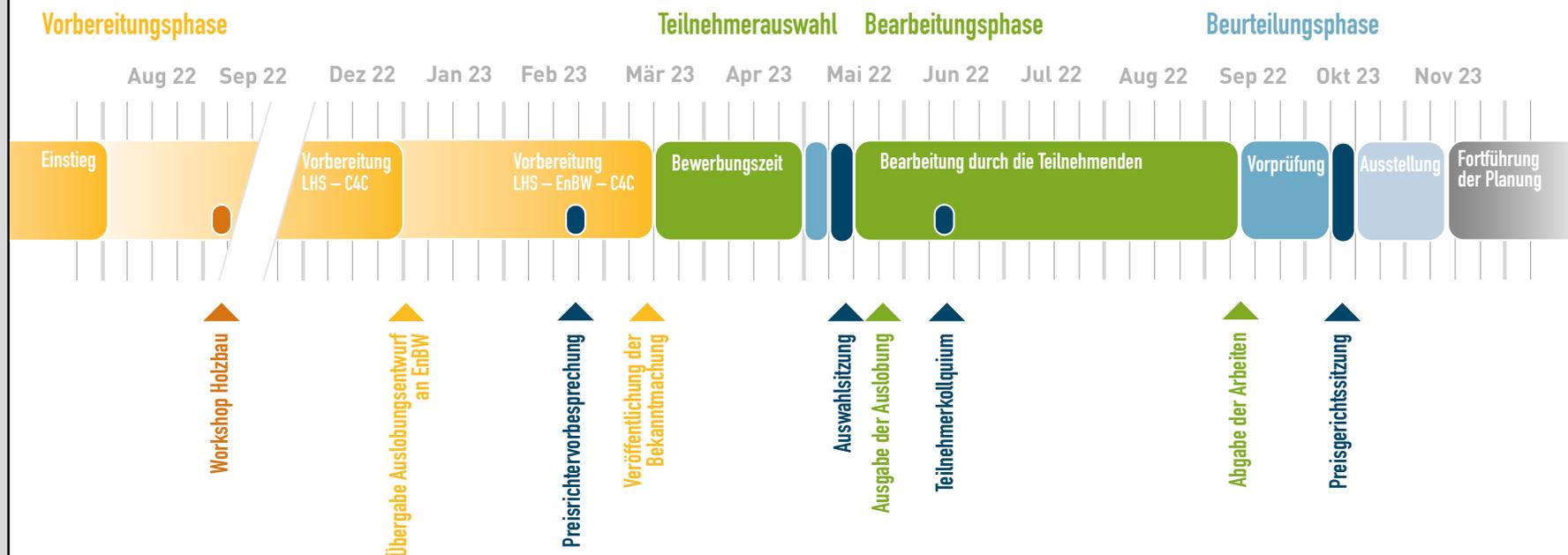
**Inhalt**

Zeitplan Geb. 10 unter Berücksichtigung Gesamtzeitplan (Quartier)

Ausarbeitung der Auslobung mit EnBW, IBA '27 und c4c | **bis Anfang 2023**

Start Verfahren | **Q1 2023**

Abschluss Verfahren | **bis Ende 2023**



## Inhalt

kommende  
Meilensteine

Auslegungsbeschluss | **Q3 2022**

Abbruch Baufelder A & E | **vsI. Ende 2022 / Anfang 2023**

Fertigstellung Baublöcke A & E | **vsI. 2026 / 2027**