ENTWURF

Michel + Wolf + Partner
Freie Architekten BDA

Manfred Michel
Gerhard Wolf
Ulrich Hermann

im Zeppelin Carré Stuttgart
Kronenstraße 24
70173 Stuttgart

Tel.: 0711 - 997 990 60
Fax.: 0711 - 997 990 66
DW M. Michel 78
michel@m-w-p.de
www.m-w-p.de

Sanierung Stuttgart 29 – Teilbereich Stöckach –

Hauswirtschaftliche Schule, Hackstraße 2

11.11.2013

Inhalt:

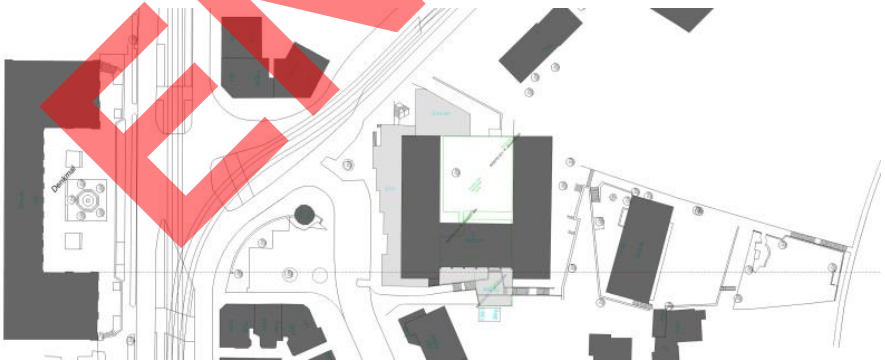
	S
1. Bau- und Planungsrecht	1
2. Vorgeschichte	3
3. Nutzungsmöglichkeiten	
3.1 Werastraße 138	5
3.2 Hackstraße 2	
3.2.1 Umnutzung	6
3.2.2 Neubau	9

1. Bau- und Planungsrecht

Es handelt sich um 2 Grundstücke, Hackstraße 2 und Werastraße 138, die durch eine Staffel mit eigener Parzellennummer getrennt sind.

Beide Grundstücke haben im städtebaulichen Kontext unterschiedliche Bedeutungen. Während die Werastraße 138 ein Grundstück ist, das weitgehend im Bauverbot liegt und einen Charakter einer stark durchgrünten Parklandschaft am Hang besitzt, ist die Hackstraße 2 ein innerstädtisches Grundstück mit einem hohen Stellenwert am Stöckachplatz, das diesen Platz wesentlich mitgeprägt.

Dies wird auch durch den Bebauungsplan von 1935 deutlich, in dem den beiden Grundstücksteilen die entsprechenden Baustaffeln zugeordnet werden.



Bebauungsplan 1935

Das heute bestehende Gebäude folgt diesen Vorgaben teilweise. Anders als die Stöckachschule (im Bebauungsplan als graue Fläche dargestellt) wendet es sich vom Platz ab und setzt U-förmig zwei Klassenflügel parallel zu den Höhenlinien des Hangs. Der hintere Flügel überschreitet die hintere Baugrenze deutlich. Dadurch entstehen eine Reihe von Problemen, die im Folgenden noch beschrieben werden.

ENTWURF

Planungskennzahlen Ist-Zustand

Hackstraße 2

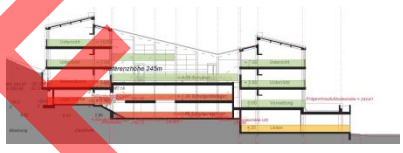
Grundstücksgröße	3.346 m²
Baustaffel 3	
Überbaubare Fläche (40%)	1.138 m²
Überbaute Fläche	2.336 m²
Geschossfläche lt. GIS	6.742 m²

Geschossfläche für Wohn- und Gewerbenutzung

Nutzbar:	4.110 m²

Im Schnitt

Grün markiert	nutzbare Flächen Wohnen, Dienstleistung
Gelb markiert	nutzbare Flächen Einzelhandel
Rot markiert	nicht nutzbar für gewünschte Funktionen



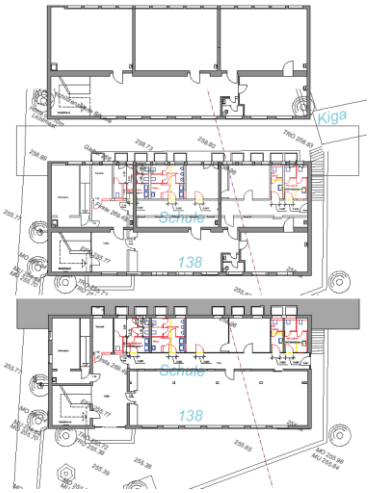
GFZ mit nutzbarer GF:	1,23
GFZ denkbar (Misch-/Kerngebiet BauNVO)	3,0

Werastraße 138

Grundstücksgröße	2.222 m²
Baustaffel 8	
Überbaubare Fläche (20%)	444 m²
Überbaute Fläche	338 m²
Geschossfläche lt. GIS	1.312 m²

Geschossfläche für Wohn- und Gewerbenutzung

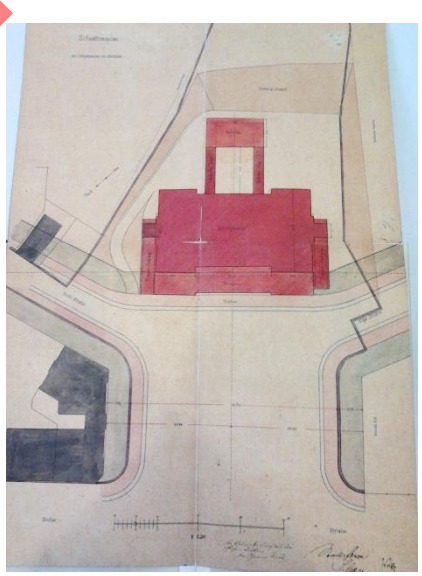
Nutzbar:	1.194 m²
GFZ mit nutzbarer GF:	0,54
GFZ zul (Baustaffel 8)	0,5
GFZ denkbar (WB- BauNVO)	0,6

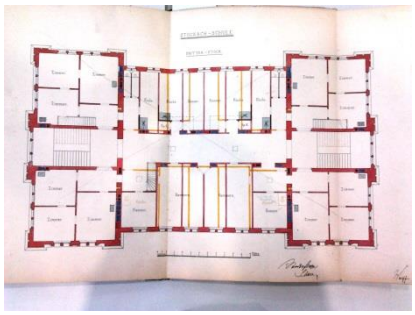


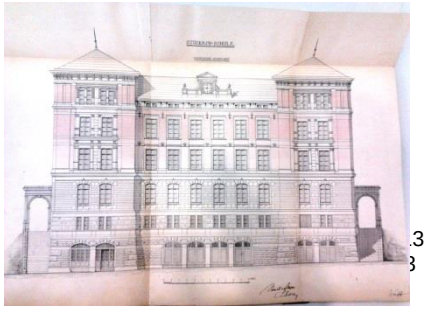
ENTWURF

2. Vorgeschichte des Ortes

2.1 Stöckachschule







An der Stelle des heutigen Schulgebäudes stand die Stöckachschule, ein Werk des damaligen Stuttgarter Stadtbaurats Adolf Wolff (alter Hauptbahnhof, Karlsgymnasium, Synagoge(n), Matthäuskirche u.a.).

Neben den Schulräumen in den 4 oberen Geschossen beherbergte das stattliche Gebäude Räume für Feuerwehr und Polizei im Erdgeschoss zum Stöckachplatz, die Amts-Wohnung für den „Polizei-Inspector“ in einem Zwischengeschoss, daneben eine Volksküche mit verschiedenen Speiseräumen, die in Verbindung mit den Schulräumen als erste Stuttgarter Ganztagesschule gesehen werden kann.

Als 6-geschossiges Gebäude stand es dem Zeppelin-Gymnasium gegenüber – in der Breite genau in dessen Hof passend; das gesamte Schulsystem an einem zentralen Stadtteil-Platz versammelt; ein Sinnbild für eine seinerzeit fortschrittliche Bildungspolitik in der Landeshauptstadt.

Der Stöckachplatz zeigt sich als klar gefasster Stadtraum mit einer ruhigen Platzgestaltung (obwohl die Linienführung der Straßenbahn mit der heutigen Linienführung identisch war).

Das Haus war ein Solitär mit 4 markant ausgebildeten Fassaden, die seitlichen Straßenfluchten der Werastraße (damals Olgastraße) und der Hackstraße (damals Sickstraße) schlossen an die Stöckachschule nicht an.

Vielmehr befanden sich die Eingänge auf beiden Seiten des Gebäudes. Auf der Ostseite führte zudem eine Fahrstraße auf den höherliegenden Schulhof, wo das „Abtrittgebäude“, mittels Laubengängen an das Schulhaus angeschlossen war.

ENTWURF

2.2 Von der Stöckachschule zur hauswirtschaftlichen Schule Ost

Der nach dem Krieg vom Architekten Hieber errichtete Schulbau ist nur halb so hoch wie die Stöckachschule und kann so den städtischen Abschluss des Platzes zum Hang nicht leisten.

Größenvergleich Stöckachschule-hauswirtschaftliche Schule Ost

Durch die parallele Anordnung zweier Klassenflügel wird der hintere der beiden ganz in den rückwärtigen Hang des Grundstücks gedrückt, was u.a. zur Folge hat, dass die zum Hang hin orientierten Raumbereiche erst ab dem 2. Obergeschoss belichtet sind.

Durch den kleinteiligen Anbau von Jugendraum und Hausmeisterwohnung an der Hackstraße entsteht eine unwirtliche, dem Platz unangemessene Situation.

Auf die weiteren funktionalen Schwächen des Gebäudes wurde bereits 2003 in unserer Untersuchung zur hauswirtschaftlichen Schule hingewiesen:

- periphere Erschließung über die seitliche Staffel, nicht barrierefrei
- schwierige innere Erschließung durch split-level des Zwischenbaus
- zusätzliche Erschwernis der Belichtung/Belüftung und Erschließung durch das Lagergebäude im Hof.

Glasfassade in Lichtschacht

Erschließung
Schulgerätelager
Fluchtweg
Schulhof

Zugang Hausmeisterwohnung

Haupteingang Schule

ENTWURF

3. Nutzungsmöglichkeiten

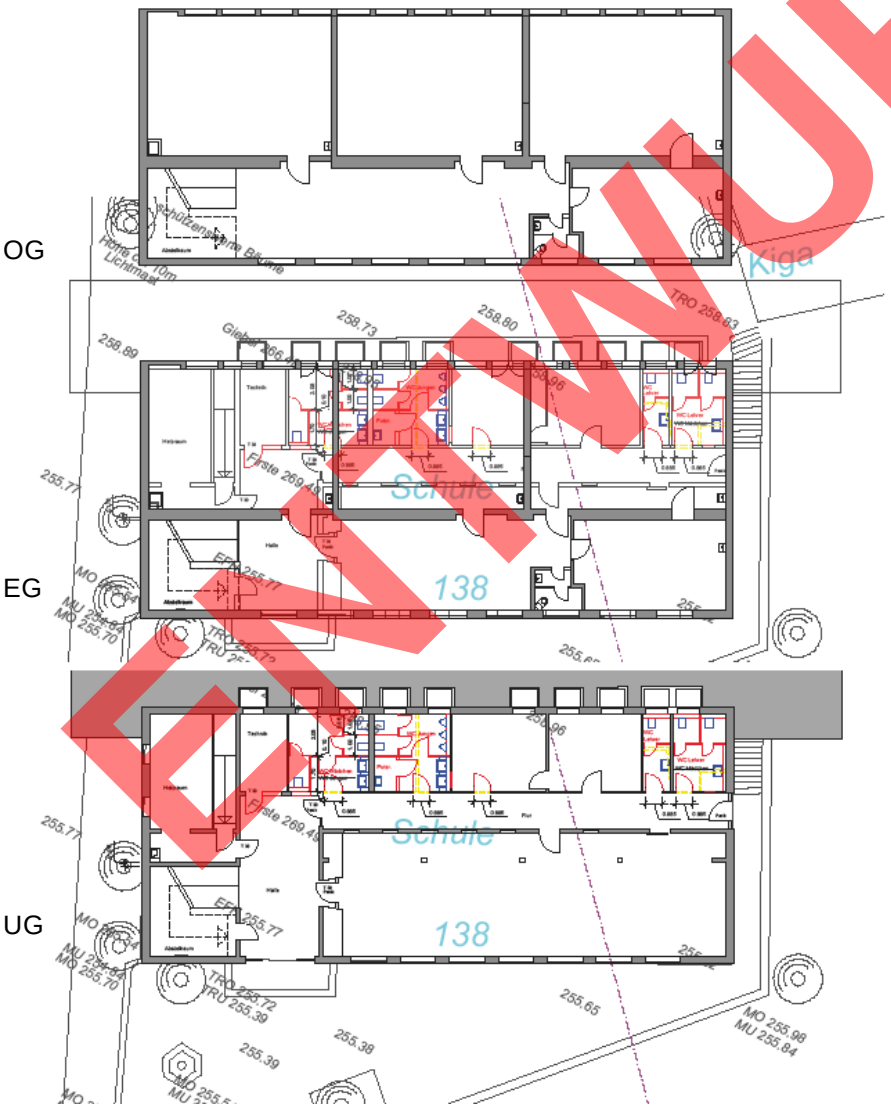
3.1 Werastraße 138

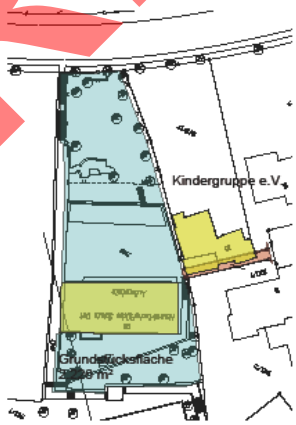
Das bestehende Schulgebäude, 1957 auf dem Umkleidegeschoss der ehemaligen Sporthalle errichtet, nutzt das Grundstück in dem durch den Bebauungsplan gegebenen Randbedingungen aus.

Das Problem der barrierefreien Erschließung wäre durch eine Rück-Übereignung des Grundstücks Nr. 1130/1 auf einfache Weise zu lösen. Diese Parzelle war wohl genau für diese Erschließung gedacht.

Allerdings ist sie – dem Vernehmen nach - an den Eigentümer des Grundstücks Nikolausstraße 20 verkauft worden, was zu überprüfen wäre. Dieses Gebäude ist von der „Kindergruppe e.V.“ als Kindertagesstätte genutzt.

Eine Nutzung der Werastraße 138 als Schul- oder KITA-Gebäude ist gut vorstellbar, denkbar wäre auch ein Neubau mit Wohnungen, der jedoch das Maß der Nutzung nicht erhöhen könnte.





Lageplan 1:1000

ENTWURF

.

Fazit: Das Grundstück Werastraße 138 sollte als eigenständiges Projekt evtl. im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück Nikolausstraße 20 entwickelt werden.
Dabei müsste die Erschließungsproblematik gelöst werden.

Nutzungsmöglichkeiten

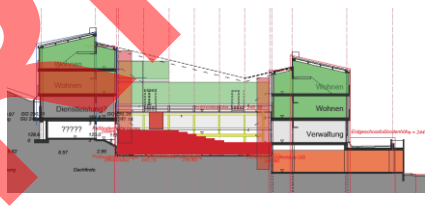
3.2 Hackstraße 2

3.2.1 Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden Strukturen

Vorgabe Nutzungsgemenge:

Einzelhandel 1. 000 m²
Rest :
50% Wohnen
50% Dienstleistung und Gemeinwesen
Davon 50% städtische Nutzung

3.2.1.1 Wohnen / Verwaltung

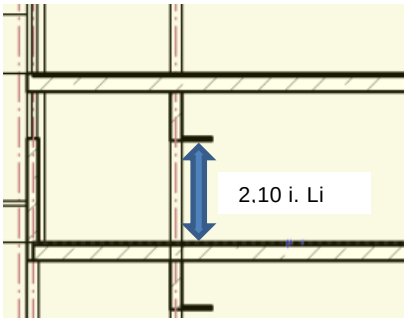


Durch die Bauweise des Gebäudes mit tragenden Außen- und Innenwänden aus Mauerwerk mit einem aufbetonierten Unterzug (Unterkante 2,10m) ist die Grundrissgestaltung erheblich eingeschränkt. Es lassen sich keine üblichen Grundrisse verwirklichen.

Die im angestrebten Nutzungsgemenge enthaltenen Verwaltungsräume könnten sinnvoll nur im 1. OG untergebracht werden. Wo sie auch teilweise barrierefrei erreichbar werden könnten, wenn das Schulgerätelager abgebrochen wird und der Eingang in den (aufgefüllten) Hof verlegt wird.

Die nach LBO erforderlichen barrierefreien Wohnungen müssten dann über Aufzüge erschlossen werden.

Bei einem Wohnungsgemenge von 45 m² bis 100 m² - Wohnungen ergeben sich 4 Erschließungselemente, die allerdings nicht Rettungsweg-Charakter wie die bestehenden Fluchttreppen haben sollten. Die Erfordernis von Aufzügen aus Vermietbarkeitsgründen wäre zu prüfen.



Schier unüberwindbare Hindernisse bilden jedoch die **Schallschutz**anforderungen im Wohnungsbau. Da aufgrund der niedrigen Unterzüge (siehe Schnitt-Detail rechts), aber auch aufgrund der knappen Lastannahmen kein schwimmender Estrich aufzubringen ist, können die Anforderungen an Tritt- und Luftschall wenn überhaupt, nur mit unvertretbarem Aufwand erreicht werden.

Auch die Stellplatzfrage stellt ein Problem dar, weil für Wohnungen die Anzahl der Stellpätze nicht aufgrund von ÖPNV-Kriterien abgemindert werden darf.

ENTWURF

3. Nutzungsmöglichkeiten

3.2. Hackstraße 2

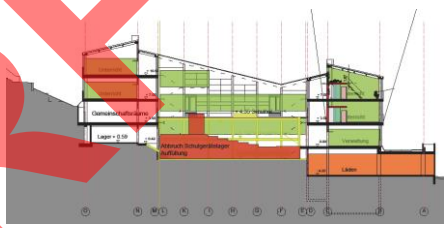
3.2.1 bestehende Strukturen

3.2..1.2 Studentenwohnen

Nutzungsgemenge

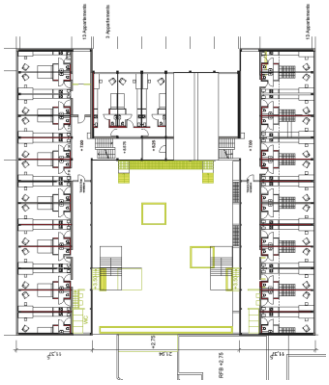
Einzelhandel: bestehende Fläche (BGF)	820 m²
Studentenwohnen	2.993 m²
Evtl. Gemeinschaftsraum (Ebene 2 Hangg.)	(473 m²)
Hausmeisterwohnen	110 m²
Jugendraum	187 m²

Summe BGF ohne Gemeinschaftsraum 4.110 m²



Die bestehende Struktur mit einem regelmäßigen Achsraster von mindesten 3,25m und einer tragenden Flurwand ist am ehesten für die Aufnahme von Studenten-Appartements geeignet.

Es könnten ca. 80 Studenten-Appartements entstehen. Die schlecht belichtete Ebene 2 des hangseitigen Flügels könnte allenfalls für Gemeinschafts-Einrichtungen genutzt werden. Die darunter befindliche Ebene 1 bleibt wie bisher ungenutzt.



Die vorhandenen ca. 15 Stellplätze in der Tiefgarage würden den Bedarf des Studentenwohnens unter Berücksichtigung der VWV Stellpätze und des Abminderungsfaktors ÖPNV decken.

Tragwerk
Stahlbetonskelettkonstruktion, aus dem Jahre 1959, bestehend aus Rippendecken, Stahlbetonunterzügen, tragenden Stahlbetonstützen und Stahlbetonwänden, Bereichsweise tragendes Sichtmauerwerk, Flurbereich wird in Fassadenebene mit schlanken Stahlstützen unterstützt.
Gründung mit Einzel- und Streifenfundamenten.

Brandschutzanforderungen F 90 können nur mit Unterdecken und Verkleidungen erfüllt werden.

Lastansätze Decken:

1959:	Nutzlasten im Flurbereich	5,0 kN/m²
	Nutzlasten in Klassenzimmern	3,5 kN/m²
	Beläge	1,2 kN/m²
2013:	Beläge des Bestands bleiben erhalten	1,2 kN/m²
	Abhängungen, Verkleidungen für Feuerwiderstandsdauer F 90	ca.0,5 kN/m²
	Zulage Schallschutz	0,2 kN/m²
	leichte Trennwände	1,3 kN/m²
	Nutzlast Wohnen	1,5 kN/m²
	Gesamt	≅ 3,5 kN/m²

Mit Ansatz der o. g. Lasten kann das Gebäude als **Wohngebäude** genutzt werden (Kategorie A, DIN EN 1991-1) Lastreserven sind nicht vorhanden.
Naßzellenbereiche sind deshalb noch gesondert zu kontrollieren. Nutzungen mit Einstufungen in höhere Kategorien sind nicht möglich

ENTWURF

Gebäudetechnik

Heizung

Für einen Umbau zu Wohnungszwecken sind die Wärmeversorgung und ein hausinternes Heizungsnetz bereits vorhanden und weiter nutzbar. Die Wärmeübergabe an die Räume, (Heizkörper) muss dann den neuen Gegebenheiten angepasst und in der Regel erneuert werden.

Sanitär

Sanitärtechnik und die Warmwasserbereitung müssen komplett neu aufgebaut werden. Neue Rohrnetze für Kaltwasser, Warmwasser und Abwasser sind erforderlich.

Lüftung

Zur Sicherstellung der Feuchteabfuhr in Nasszellen muss Lüftungstechnik installiert werden

Elektro

Die Elektrotechnik muss ebenfalls den neuen räumlichen Gegebenheiten angepasst werden. Komplette Neuinstallation.

Gebäudehülle

Bauphysikalisch sollten alle Fenster erneuert, die Außenhaut mit Wärmedämmung bekleidet werden.

Brandschutz, Rettungswege

Die bestehenden Brandabschnitte und Fluchtwege sind für die Nutzung als Studentenwohnheim ausreichend. Die Fluchttreppen müssen bei Abbruch des Schulgerätelagers nach unten verlängert werden

Barrierefreiheit

Von den 80 Studentenzimmern können die 13 in Ebene 1 auf 0,00 mit einer Rampe von 6% (keine horizontalen Flächen möglich) annähernd barrierefrei erreicht werden.

Die Gemeinschaftsbereiche könnten nur über einen Aufzug barrierefrei erreicht werden. Wir unterstellen, dass dies ggf. genehmigungsfähig wäre.

Schallschutz

Die vorhandene Konstruktion mit Rippendecken und Verbundestrich ist im Hinblick auf den Luft- Tritt- und Körperschall für eine Wohnnutzung ungeeignet. Für Studentenwohnungen wären lediglich die geringeren Anforderungen der DIN 4109 z.B. wie an einen Beherbergungsbetrieb zu erreichen.

Notwendige Maßnahmen:

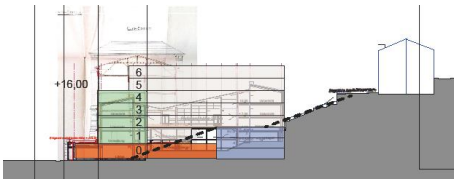
- Erneuerung der Gebäudehülle (Wand, Fenster, Dach, Kellerdecke)
- Abbruch des Schulgerätelagers, Auffüllung bis auf 0,00
- Verlegung des Eingangs in den Hof
- Abbruch der Empore Aula und Einzug einer zusätzlichen Decke
- Brandschutzmäßige Ertüchtigung nahezu aller Betonbauteile
- Teilweise Verstärkung unterdimensionierter tragender Elemente
- Neuaufbau der Sanitärnetze
- Weiterverwendung des gesamten Heizsystems incl. Heizkörper, Anpassung lokal
- Komplette Neuinstallation der Elektroinstallation (Stark- und Schwachstrom

ENTWURF

3. Nutzungsmöglichkeiten

3.2 Hackstraße 2

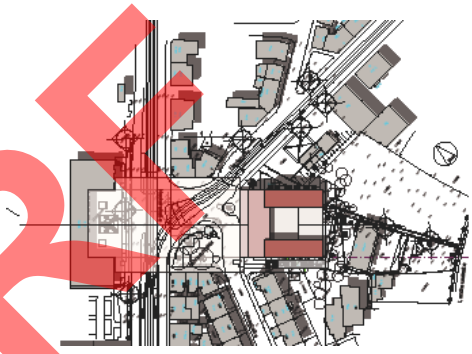
3.2.2 Neubau



Ein Neubau sollte sich am Volumen der ehemaligen Stöckachschule orientieren, (wobei die Funktion des Gebäudes Beachtung finden sollte. Ein „normales“ Verwaltungs- oder Wohngebäude kann nicht mehr diese dominierende Haltung einnehmen, wie das Mehrzweck-Schulgebäude Stöckachschule).

Mit der Einhaltung der Traufhöhe von 15m wird die Höhe der Stöckachschule (Mittelbau ca. 21m, Pavillons ca. 26m) nicht annähernd erreicht. Die Gebäude Neckarstraße 158a/b und Werastraße 141 sind ebenfalls wesentlich höher (Traufhöhe 17 bis 18m)

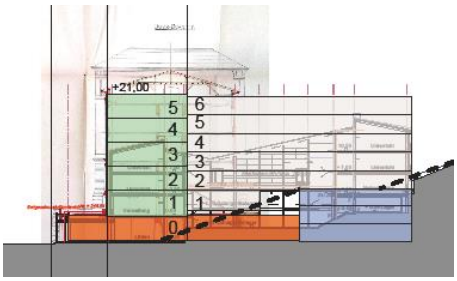
Wenn das Gebäude die städtebauliche Wirksamkeit der Stöckachschule erreichen soll, erscheint eine Höhe von mindestens 21m vom Stöckachplatz aus gesehen als angemessen.



Lageplan Traufhöhe 16m

Städtebauliche Kennziffern (nur Hackstr. 2)

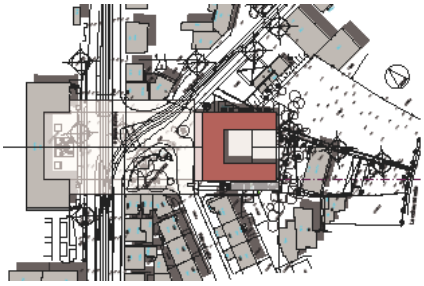
Geschossfläche	9.180 m²
GFZ	2,75
Grundfläche	1600 m²
GRZ	0,48



Nutzungsgemenge: (BGF oberirdisch, Geschossfläche)

Einzelhandel	1.600 m²
Dienstleistung	2.800 m²
Wohnen	4.780 m²

Zusätzlich: Tiefgarage



Lageplan Traufhöhe 21m wie Stöckachschule

ENTWURF

4. Empfehlungen

4.1 Werastraße 138

Das Grundstück Werastraße 138 sollte getrennt von der Hackstraße 2 entwickelt werden. Hier besteht kein baulicher Veränderungsbedarf, es ist allerdings das Erschließungsproblem zu lösen. Hierfür bietet sich die gemeinsame Betrachtung mit dem Grundstück Nikolausstraße 20 an.

Eventuell kann der barrierefreie Anschluss an den Stöckachplatz auch im Wege einer Neubebauung der Hackstraße 2 erreicht werden.

4.2 Hackstraße 2

Für das Grundstück am Stöckachplatz wird ein Neubau empfohlen mit dem Ziel,

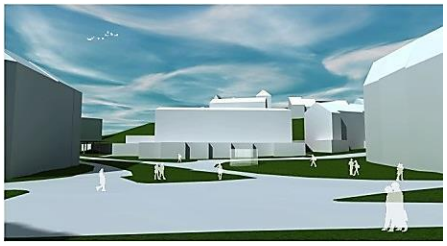
- den Stöckachplatz in seiner Funktion als Quartiersplatz zu stärken

- dem Platz seine südöstliche Platzwand zurückzugeben

- die Wegeverbindung zur Landhausstraße zu erhalten / verbessern

Stöckachschule
Traufhöhe Mittelbau ca. 21 m
Traufhöhe „Pavillons“ ca. 26 m

Das Maß der baulichen Nutzung sollte sich an den Kennwerten des Kerngebietes nach der Baunutzungsverordnung orientieren, wobei versucht werden sollte, im hangseitigen Grundstücksbereich Flächen zu entsiegeln und deshalb die GRZ eher niedriger anzusetzen wäre, als die Bau NVO in einem Kerngebiet ermöglichen würde.



Ist-Zustand

Der Neubau muss sich zum Platz und seinen Kanten orientieren und für diesen die richtige Dimension treffen. Deshalb ist von einer zaghaften Höhenbeschränkung abzusehen.

Traufhöhe 16m

Die historische Situation kann dabei ein Hinweis sein, wie das erreicht werden kann, wenn eine Grenze definiert werden muss, sollte sie zumindest den historischen Zustand ermöglichen.

Traufhöhe 21m

Ob die Staffel zur Landhausstraße weiterhin seitlich am Gebäude entlang geführt werden soll, oder ob eine andere Lösung gefunden werden kann, sollte dem Wettbewerb überlassen werden. Deshalb müsste das Grundstück der Staffel zumindest im unteren Teil in das Wettbewerbsgebiet einbezogen werden.

ENTWURF

MWP - Mi