

Stuttgart, 17.10.2018

Grundstücksverkehrliche Betreuung des Rückbaus und der Nachnutzung der durch Stuttgart 21 freiwerdenden Flächen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	26.10.2018 07.11.2018

Beschlussantrag

1. Vom Sachstandsbericht bez. dem Vollzug des Kaufvertrags mit der Bahn über die Flächen von Stuttgart 21 wird Kenntnis genommen.
2. Vom zusätzlichen Personalbedarf beim Amt für Liegenschaften und Wohnen (Abteilung Grundstücksverkehr) für die anfallenden Aufgaben im Umfang einer Stelle in Besoldungsgruppe A 13 h.D. wird Kenntnis genommen. Die Entscheidung über die Stellenschaffung ist im Vorgriff auf den Stellenplan 2020 zu treffen.

Begründung

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat von der Deutschen Bahn die nach Realisierung des Bahnprojekts Stuttgart 21 freiwerdenden Flächen bereits 2001 erworben und ist somit Eigentümerin der zukünftig als bebaubaren Fläche vorgesehenen Grundstücke (Teilgebiete A2 - C). Das ebenfalls erworbene Teilgebiet D (Gäubahntrasse) ist für eine Bebauung nicht vorgesehen.

Für die städtebauliche Entwicklung Rosenstein wurden mit GRDrs 800/2015 Anlage 5 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2 Stellen (A 14 und EG 12) neu geschaffen. Mit GRDrs 827/2017 wurden für das Projekt Rosenstein im Geschäftsbereich L/OB-R 1,5 Stellen (A 14 und 0,5 in EG 6), für L-OB/K 1 Stelle (EG 12), beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2 Stellen (A 14, EG 8) und mit GRDrs 834/2017 für das Sachgebiet Rosenstein beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 1 Stelle (A 14) geschaffen.

Zur Umsetzung der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung wurde die verwaltungsinterne Projektstruktur Bahnprojekt Stuttgart 21 für die Stadtentwicklung Rosenstein um die Projektgruppe Rosenstein erweitert worden (siehe hierzu Neufassung der GRDRs 617/2017). Eine ständige Teilnahme von Amt 23 in der Projektgruppe Rosenstein ist vorgesehen.

Die von der Landeshauptstadt Stuttgart erworbenen Flächen müssen von der Deutschen Bahn größtenteils noch freigemacht werden. Die Freimachung sowie der Rückbauzustand sind kaufvertraglich definiert. Die Freimachung umfasst u. a. den Rückbau der Gleisanlagen sowie der vorhandenen Bauwerke bis zu einem vertraglich definierten Punkt. Teilflächen im Teilgebiet C1 (Bereich der ehem. Wagenhallen) sind bereits der Landeshauptstadt Stuttgart übergeben worden. Die Freimachung erfolgte hier vertragsgemäß im Wesentlichen durch die Räumung der Flächen.

Darüber hinaus sind für eine künftige Nutzung der Flächen noch weitere Rückbau- und Gestaltungsmaßnahmen auf den Teilgebieten durch die Stadt erforderlich, für die die Deutsche Bahn im Kaufvertrag zum Teil Pauschalentschädigungen geleistet hat (z. B. Geländemodellierung). Weiter ist es für die Entwicklung des Projekts zwingend erforderlich, dass die ab 2019 geplanten Wettbewerbe für die Teilgebiete von liegenschaftsrechtlicher Seite begleitet werden, damit hier bereits frühzeitig eine Beteiligung auch mit Blick auf die spätere rechtliche Umsetzung, insbesondere der Grundstückszustände (Dokumentation der Freimachung und Prüfung einer ggf. empfehlenswerten Erweiterung des Rückbaus) und der Vermarktungsmöglichkeiten (Bestellung von Erbbaurechten und/oder Verkauf), erfolgen kann.

Parallel wird die Deutsche Bahn vor der Durchführung der Freimachung ein Planfeststellungsverfahren durchführen. Es ist angekündigt, dass die Planfeststellungsanträge ab Juli 2019 eingereicht werden. Hier ist, insbesondere in Bezug auf mögliche künftige Belastungen der Flächen, eine liegenschaftsrechtliche Begleitung des Verfahrens hinsichtlich der Vermarktungsfähigkeit der künftigen Bauflächen erforderlich.

Im Einzelnen fallen u. a. folgende neue Aufgaben an:

- Liegenschaftsrechtliche Begleitung und Bewertung der Rückbaumaßnahmenplanung sowie Dokumentation der verbleibenden Bauteile bzw. des Rückbauzustands für die künftige Vermarktung bzw. künftige städt. Nutzung (über 200 Bauwerke sowie Gleis- und Bahnanlagen)
- Begleitung des Planfeststellungsverfahrens (Freimachung/Rückbau) der Deutschen Bahn
- Mitarbeit in der Projektgruppe Rosenstein
- Mitwirkung an der Entwicklung der Wettbewerbsauslobung für die Teilflächen und weitere Begleitung der Wettbewerbe von liegenschaftlicher Seite
- Dokumentation der Wettbewerbe und der Verfahren aus liegenschaftsrechtlicher Sicht für die künftige Vermarktung der Flächen
- Sicherstellung der amtsinternen Steuerung des Projekts einschließlich Kommunikation und Koordination sowie Sicherstellung der frühzeitigen Information und Beteiligung von Amtsleitung und Referat

- Rechtliche Einschätzung und Bewertung der Maßnahmen und Planungen hinsichtlich der künftigen Vermarktung der Flächen
- Koordination und Beantwortung von Bürger- und Investorenanfragen bezüglich der künftigen Vermarktung
- Entwurf von Vermarktungsstrategien für die Flächen im neuen Quartier Rosenstein.

Angesichts des in Kürze startenden Freimachungsverfahrens ist zeitnah eine zusätzliche Stelle für eine/n juristische/n Projektsachbearbeiter/in erforderlich. Die Stelle kann, je nach Ausgestaltung des Vergabeverfahrens, auch bei grundstücksmäßigen Umsetzung der künftigen Entwicklung der Flächen nach Abschluss der Rückbau- und Gestaltungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Die Schaffung der Stelle ist aufgrund neuer bzw. erweiterter Aufgaben, die der Gemeinderat mit Beschlussvorlage GRDRs 617/2017 beschlossen hat, und die mit dem vorhandenen Personalbestand nicht erfüllt werden können, erforderlich.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat AKR hat der Vorlage zugestimmt.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>