

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 5810-01

Stuttgart, 20.08.2018

Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SPD-Gemeinderatsfraktion
Datum 08.12.2017
Betreff Zur Zukunft des Stadtgartens

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Der Stadtgarten besteht aus den städtischen Grundstücken Flurstück 501/1 und 501/2. Der Max-Kade-Weg trennt die beiden Grundstücke.

Die Landeshauptstadt Stuttgart hat mit Erbbaurechtsvertrag vom 20. Oktober 1970 der B+B Parkhaus GmbH & Co. KG ein Erbbaurecht an dem Grundstück der Gemarkung Stuttgart, Flurstück 501/2 Kriegsbergstraße 55 eingeräumt. Das Erbbaurecht läuft bis einschließlich 31.12.2020.

Inhalt des Erbbaurechts ist die Erstellung und der Betrieb einer Tiefgarage mit ca. 600 Kfz-Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Nebenräume und Anlagen, ferner einer oberirdischen Tankstelle mit Wasch- und Pflegehallen sowie eines Restaurants mit Terrasse. Die Vermietung und Verpachtung der Tankstelle mit Wasch- und Pflegehallen sowie des Restaurants an Dritte wurde bereits im Erbbaurechtsvertrag genehmigt. Aufgrund des Erbbaurechtsverhältnisses ist die B+B Parkhaus GmbH & Co. KG Eigentümerin der baulichen Anlage.

Nach Zeitablauf des Erbbaurechts fällt das Bauwerk in städt. Eigentum. Eine Entschädigung i. H. v. $\frac{4}{5}$ des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Zeitablaufs ist vertraglich vereinbart. Anfragen des Erbbauberechtigten auf vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts wurden von der Verwaltung abgelehnt.

Die Tiefgarage ist für den Betrieb des benachbarten Klinikums (Mitarbeiter- und Besucherparkplätze) sowohl baurechtlich wie auch tatsächlich zwingend erforderlich. Im Zuge des Neubaus des Katharinenhospitals (GR Drs. 20/2018) können auf dem Klinikareal selbst keine Stellplätze geschaffen werden.

Das Gebäude Kriegsbergstraße 55 ist Bestandteil des Bauwerks Tiefgarage, hier sind u. a. auch technische Einrichtungen und Anlagen der Tiefgarage (z. B. Personenaufzug) untergebracht.

Für die Umgestaltung des Stadtgartens erfolgte ein kooperatives städtebauliches Gutachten (siehe GRDs 557/2012). Das Büro G2 Landschaftsarchitekten ist als Gewinner des Wettbewerbs hervorgegangen.

Dies vorausgeschickt können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Gibt es vertragliche Hinderungsgründe für eine anderweitige Nutzung ab 2020?

Für das städt. Grundstück Flurstück 501/1 (südlich des Max-Kade-Wegs) gibt es keine vertraglichen Hinderungsgründe.

Für das städt. Grundstück Flurstück 501/2 (nördlich des Max-Kade-Wegs) läuft das Erbbaurecht noch bis 31.12.2020. Vor Ablauf des Erbbaurechts wären Veränderungen nur im Einvernehmen mit dem Erbbauberechtigten möglich. Die Vermietung und Verpachtung der Tankstelle mit Wasch- und Pflegehallen sowie des Restaurants an Dritte erfolgt durch den Erbbauberechtigten. Eine Genehmigung hierfür liegt für die Dauer des Erbbaurechts, also bis 31.12.2020, vor.

Daher ist davon auszugehen, dass auch hier ab 01.01.2021 keine vertraglichen Hinderungsgründe für eine anderweitige Nutzung vorliegen.

Jedoch gibt es tatsächliche Einschränkungen, die bei einer anderweitigen Nutzung berücksichtigt werden müssen. Wie ausgeführt ist die Tiefgarage für den Betrieb des benachbarten Klinikums zwingend erforderlich. Da in dem Gebäude Kriegsbergstraße 55 auch technische Einrichtungen und Anlagen der Tiefgarage untergebracht sind, kann dieses Gebäude nicht ersatzlos entfallen.

Der Siegerentwurf des kooperativen städtebaulichen Gutachtens lässt nicht erkennen, wie der künftige Betrieb der Tiefgarage erfolgen soll, da ausschließlich die Tiefgaragenzufahrt dargestellt ist. Daher ist der Entwurf des Wettbewerbsgewinners des kooperativen städtebaulichen Gutachtens diesbezüglich nicht umsetzbar, sodass es einer partiellen Überarbeitung des Siegerentwurfs in dem betroffenen Bereich durch den Wettbewerbsgewinner bedarf.

Ist mit den derzeitigen Nutzern geklärt, dass der Vertrag nicht fortgeführt wird?

Mit dem Erbbauberechtigten befindet sich die Verwaltung in Gesprächen. Es ist ihm bekannt, dass eine Verlängerung des Erbbaurechts nicht vorgesehen ist.

Den Pächtern der Tankstelle und des Gastronomiebetriebs ist bekannt, dass das Erbbaurecht nicht verlängert wird und es daher auch zum Zeitablauf der Pachtverträge kommt.

Seitens der Verwaltung ist beabsichtigt, die Tankstellennutzung zukünftig entfallen zu lassen, hingegen mit der bisherigen Pächterin des Ristorante Mezzogiorno einen neuen Pachtvertrag abzuschließen.

Diese Vorgaben ebenso wie eine Neugestaltung der Erschließung der Tiefgarage (insbesondere eine attraktive und sichere fußläufige Erschließung des TG-Bauwerks) soll in die partielle Überarbeitung des Siegerentwurfs des kooperativen städtebaulichen Gutachtens einfließen.

Was muss insbesondere bei der Fläche der Tankstelle beachtet werden? Wer ist für den Rückbau zuständig? Wer kommt für die Entsorgung des belasteten Erdreichs auf? Falls es die Stadt Stuttgart ist, stehen entsprechende Mittel zur Verfügung? Mit welchen zeitlichen Verzögerungen muss gerechnet werden, bis die Fläche für andere Nutzungsarten zur Verfügung steht?

Im Falle eines Zeitablaufs des Erbbaurechts gehen die Bauwerke gegen Entschädigung in das Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart als Grundstückseigentümerin über. Somit ist dann die Stadt Eigentümerin der Tankstelle und wäre auch für einen Rückbau zuständig.

Sollte der Bereich der dortigen Tankstelle von Bodenverunreinigungen betroffen sein, so wäre dies ein Sachmangel des Vertragsgegenstands bei der Rückgabe. Insoweit müsste dann die Stadt die erforderlichen Bodensanierungen bzw. Beseitigungsmaßnahmen durchführen und vom bisherige Erbbauberechtigten entsprechenden Ersatz verlangen.

Finanzmittel stehen hierfür derzeit nicht zur Verfügung, da mit den Maßnahmen frühestens nach dem Ende des Erbbaurechts im Jahr 2021 begonnen werden kann.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>