

Stuttgart, 07.12.2023

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme – Eiermann-Campus/Pascalstraße
Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Absatz 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 141 Baugesetzbuch

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	12.12.2023
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	12.12.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2023

Beschlussantrag

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Eiermann-Campus/Pascalstraße“ werden gemäß § 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Eine Rechtsberatung wird parallel dazu beauftragt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 25. Oktober 2023 dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Abs. 1 BauGB sollen Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Der Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird durch Beschluss förmlich als städtebaulicher Entwicklungsbereich festlegt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen bei gleichzeitig eingeschränktem Angebot an verfügbarem Wohnraum hat Stuttgart einen angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB und § 556 d BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). Durch die topographische Lage ist Stuttgart in seiner weiteren baulichen Entwicklung stark eingeschränkt und setzt daher zur Schaffung neuer Bauflächen konsequent auf die Innenentwicklung.

Das Gebiet Eiermann-Campus/Pascalstraße ist neben dem Rosensteinquartier, welches durch die Verlagerung des heutigen Hauptbahnhofs im Zusammenhang mit Stutt-

gart 21 geschaffen werden soll, perspektivisch der zweitgrößte Wohnungsbauschwerpunkt in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS). Die aktuellen Eigentümerinnen der betroffenen Flächen sind aufgrund finanzieller Schwierigkeiten aller Voraussicht nach zu einer zügigen Entwicklung des Standortes nicht mehr in der Lage. Die Abwicklung der laufenden Projekte und die Restrukturierung des Mutterunternehmens sind bereits medienwirksam angekündigt.

Eine zeitnahe Neustrukturierung und Vorbereitung der Entwicklung als Standort für Wohnen und Arbeiten durch die Landeshauptstadt Stuttgart ist angesichts der aktuellen Lage am Kapitalmarkt und in Anbetracht der baukonjunkturellen Schwierigkeiten daher nahezu alternativlos. Vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind nun vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um Beurteilungsunterlagen über die erforderlichen Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 BauGB zu gewinnen.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Die Aufwendungen in Höhe von 50.000 EUR brutto für die vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere der begleitenden Rechtsberatung, werden im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnishaushalt 610 – Amt für Stadtplanung und Wohnen, Amtsbereich 6107020 – Stadterneuerung, Kontengruppe 420 – Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen gedeckt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

154/2022 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für Eiermann-Campus - Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung

Ausführliche Begründung

Ausgangslage und gesamtstädtische Einordnung

Die Landeshauptstadt Stuttgart genießt aufgrund ihrer Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort einen hohen Stellenwert unter potenziellen Einwohnern. Diese Nachfrage trifft jedoch auf einen überhitzten Stuttgarter Wohnungsmarkt. Die große Nachfrage nach Wohnraum wurde inzwischen mit dem Erlass einer Rechtsverordnung gem. § 201 a BauGB durch die Landesregierung bestätigt, welche am 23. Juli 2022 in Kraft getreten ist. Diese hat für Stuttgart einen "angespannten Wohnungsmarkt" festgestellt. Bereits am 01. November 2020 trat eine Verordnung des Landes zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden - Württemberg - Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) gemäß § 556d Abs. 2 BGB in Kraft und ist gültig bis zum 30. Juni 2025.

Mit der „Wohnungsbedarfsanalyse Stuttgart 2030“ (GRDRs 472/2022) vom 22. Juli 2022 hat die Landeshauptstadt Stuttgart einen jährlichen Wohnungsdarf von rund 1.800 Wohneinheiten in Stuttgart ermittelt. Um dieser hohen Nachfrage nach Wohnraum in angemessener Weise zu begegnen, hat sich der Gemeinderat mit dem Zielbeschluss für den Wohnungsneubau in Stuttgart (GRDRs 203/2023) vom 27. April 2023 die Selbstverpflichtung auferlegt, bis 2033 den Baubeginn von 20.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen.

Die gegenwärtige Lage am Immobilienmarkt ist angesichts gestiegener Zinsen und Baukosten sowie geänderter Konditionen bei der Bundes- und Landesförderung äußerst angespannt. Prognosen gehen zurzeit von einem erheblichen Rückgang der Zahlen im Wohnungsneubau aus. Nichtsdestotrotz sieht die LHS im Wohnungsneubau auch weiterhin ein unerlässliches Mittel gegen den gravierenden Wohnungsmangel und will deshalb die Planungen für neue Wohnungen und Wohnquartiere weiter vorantreiben.

Im Innenbereich wurden in den vergangenen Jahren zwar großflächige Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt, aber die zeitnah aktivierbaren Potenziale gehen beständig dem Ende entgegen. Für eine weitere Siedlungsentwicklung gibt es nur geringe Gestaltungsspielräume, da der Außenbereich aufgrund klimatischer und topographischer Besonderheiten sowie der Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ von weiterer Bebauung freigehalten werden soll. Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs.2 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Folglich liegt der Fokus der Landeshauptstadt Stuttgart auf dem bereits bebauten Bereich, um die Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum versorgen zu können.

Der Gemeinderat der LHS hat am 21. Juli 2023 die Zeitstufenliste Wohnen 2022 (GRDRs 73/2023) beschlossen. Mit der Zeitstufenliste Wohnen (ZSL Wohnen) werden die Potenziale der vorhandenen Bauflächen und deren geplante Entwicklung zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs dargestellt. Die Erreichung der gewünschten Zielzahlen im Wohnungsbau zur Deckung des ermittelten Wohnungsbedarfs durch die Entwicklung der erfassten Wohnbaupotenziale ist aktuell nicht darstellbar. In diesem Zu-

sammenhang hat der Gemeinderat erneut seinen Willen bekundet eine Entwicklung des Eiermann-Campus, auch durch aktives Zutun der LHS selbst, zu ermöglichen. Hierzu wurde die Beschlussvorlage durch Ergänzung einer Beschlussantragsziffer 4 gem. Antrag Nr. 216/2023 der SPD-Gemeinderatsfraktion erweitert. Um die Deckungsgleichheit der Zielzahl von 17.000 Wohneinheiten (Zielbeschluss GRDRs 203/2023) und den Wohneinheiten der Realisierungsstufen 0 - 3 herzustellen, wird die Verwaltung hiernach beauftragt, so viele Projekte aus der Realisierungsstufe E weiter voranzutreiben, dass rund 2.800 Wohneinheiten einer zeitnahen Entwicklung zugeführt werden können. Exemplarisch genannt ist hierbei insbesondere das Projekt Eiermann-Campus. Die Entwicklung des Eiermann-Campus mit rund 1.800 Wohneinheiten würde ausreichen, um den städtischen Wohnungsbedarf eines ganzen Jahres abzudecken.

Ziele und Zwecke einer potenziellen Entwicklungsmaßnahme

Der Bereich „Eiermann-Campus/Pascalstraße“ hat als zweitgrößte zusammenhängende städtebauliche Entwicklungsfläche für die städtebauliche Entwicklung der Stadt eine hervorgehobene Bedeutung. Die ZSL Wohnen sieht im Standort Eiermann-Campus/Pascalstraße ein realisierbares Stadterweiterungspotential für Wohnen und Arbeiten in Form eines städtischen Entwicklungsschwerpunktes mit bis zu 1.800 Wohneinheiten und 2.000 Arbeitsplätzen. Der Aufstellungsbeschluss zum „Bebauungsplan Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 275)“ sieht vor, auf den Flurstücken Nummer 5944/1 und 5944/22 der Gemarkung Stuttgart-Vaihingen eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, die über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1968/61 festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Am 19. April 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom gemeinderätlichen Gremium (GRDRs 144/2016) gefasst; Ziele und Zwecke der Planung wurden in einer Fortführungsentscheidung am 26. Februar 2019 (GRDRs 1081/2018) modifiziert. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde im Mai/Juni 2016, die erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach der Fortführungsentscheidung im März/April 2019 durchgeführt.

Das Areal Eiermann-Campus/Pascalstraße soll im Sinne der europäischen Stadt als urbaner Stadtteil mit hohem Wohnanteil realisiert werden. Städtisches Ziel ist es, einen gemischt genutzten Ort für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Kultur zu schaffen. Einhergehend mit der Entwicklung des Standortes sollen insbesondere förderliche Rahmenbedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen für verschiedene Bevölkerungsgruppen und für soziale Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden. Der nordwestliche Bereich des Areals soll wie bisher einen Schwerpunkt für Arbeiten darstellen, der südliche und nordöstliche zur Gebietsmitte hin orientierte Bereich soll zu einem gemischten Stadtbaustein aus Wohnen, Arbeiten, Lernen und Freizeit entwickelt werden. Überlagert wird das potenzielle Maßnahmengbiet von einem Entwicklungskorridor für übergeordnete öffentliche Verkehrsinfrastruktur, die perspektivisch vom Bahnhof Vaihingen in den Vaihinger Westen und ggf. bis nach Böblingen führen soll und den Standort adäquat an den bestehenden ÖPNV anbindet. In der aktuellen Diskussion sind sowohl die Verlängerung der Stadtbahn als auch eine urbane Seilbahn denkbare Verkehrsträger. Neben der Ansiedlung neuer Unternehmen muss die städtebauliche Neuordnung auch die denkmalgerechte Sanierung und städtebauliche Integration der bestehenden Verwaltungsgebäude und Freiflächen des ehem. IBM-Campus berücksichtigen.

Notwendigkeit vorbereitender Untersuchungen

Um die genannten städtischen Ziele zu erreichen, beabsichtigt die Stadt den Erwerb der hierfür erforderlichen Flächen von den derzeitigen Flächeneigentümerinnen. Eine umfassende Neuordnung des Areals im Sinne einer gemeinsamen Projektentwicklung ist wegen der bisherigen unzureichenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen aller Voraussicht nach nicht möglich. Nach der Neuordnung und Erschließung der Grundstücke werden diese an Bauwillige vergeben, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen (§ 169 Abs.5 – 8 BauGB).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes (die Errichtung eines Wohn- und Arbeitsquartiers, die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen, der Bau einer neuen Grundschule sowie ggf. die Anbindung an den ÖPNV durch eine neue Seilbahnstation/Stadtbahnlinie) ist gefährdet, da eine spekulationsgetriebene Weiterveräußerung der Fläche zu befürchten ist. So wurden Firmenanteile an den grundstückshaltenden Firmen im Rahmen sog. share-deals bereits mehrfach auf Basis einer erwarteten Bodenwertsteigerung mit Gewinn übertragen und der mögliche Gewinnrahmen so weit ausgereizt, dass eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals kaum mehr möglich ist. Beleg hierfür ist, dass der aktuelle Investor im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Vai 275 seine finanzielle Leistungsfähigkeit auf Verlangen der Stadt nicht nachweisen konnte. Daher wird sowohl eine zeitnahe als auch die tatsächliche Umsetzung des projektierten Vorhabens im Rahmen einer Veräußerung stark angezweifelt.

Trotz erster Bemühungen konnte bislang keine Einigung mit den Eigentümerinnen der Flächen über ein tragfähiges Entwicklungsmodell gefunden werden. Zwar wurde für das Areal Eiermann-Campus/Pascalstraße inzwischen eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft signalisiert, ein Abschluss von Vertragsverhandlungen ist derzeit jedoch nicht absehbar. Erst die konkreten Verhandlungen über einen freihändigen Erwerb werden schlussendlich zeigen, ob die Kaufpreiserwartungen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Standortes Eiermann-Campus/Pascalstraße gewährleisten können.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Gespräche mit den Grundstückseigentümerinnen, den undurchsichtigen Eigentümerstrukturen und dem drohenden Insolvenzverfahren auf der einen Seite und der Bedeutung des Areals für die Deckung des erhöhten Bedarfs an Wohnraum in Stuttgart auf der anderen Seite kann mit der Prüfung der Voraussetzungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht gewartet werden.

Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Der Gemeinderat hat im Oktober 2023 zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnet, an denen der Stadt ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (GRDRs 652/2023). Ziel einer solchen Vorkaufsrechtssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu ermöglichen. Diese Flächen sollen nun im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung vertieft geprüft werden, um anschließend ganz oder teilweise als Gebiet für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festgelegt zu werden.

Eine vorbereitende Untersuchung erhebt die städtebaulichen und sozialen Mängel und Missstände und schätzt ein, ob und mit welchen Mitteln die Defizite des Gebiets durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme behoben werden können. Sie ermöglicht so eine fachgerechte Entscheidung darüber, ob die Anordnung einer städtebaulichen Ent-

wicklungsmaßnahme gerechtfertigt ist. Entsprechend dem Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 25. Oktober 2023 (Anlage 2) wird die Umgrenzung des Untersuchungsgebiets mit einer Fläche von rd. 20 ha vorgeschlagen. Es reicht von der Pascalstraße und Gründgensstraße im Süden und Osten bis an die Autobahnen A 831 im Norden und A8 im Westen.

Weiteres Verfahren

Die vorbereitenden Untersuchungen werden vom Amt für Stadtplanung und Wohnen selbst durchgeführt, da alle erforderlichen Unterlagen im Wesentlichen vorliegen. Für die rechtliche Ausarbeitung soll eine Fachkanzlei beauftragt werden, wofür ein entsprechendes Budget benötigt wird. Ziel ist es, die Untersuchungen bis Mitte 2024 abzuschließen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Bericht zusammengefasst und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vorgestellt. Dieses Vorgehen ist dem Gemeinderat bereits aus der Festlegung von Sanierungsgebieten bekannt. Der Bericht soll dem Gemeinderat gemäß § 165 Abs. 4 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Auskunft darüber geben, ob das Wohl der Allgemeinheit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfordert. Das Erfordernis liegt insbesondere dann vor, wenn ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten besteht und die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen notwendig ist.

Sollten sich nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen die Vermutungen bestätigen und die Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, würde dies die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 Abs. 6 BauGB erfordern.

Zeigt sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, dass sich die städtischen Ziele durch den Abschluss vertraglicher Vereinbarungen auf kooperative Weise erreichen lassen, ist eine förmliche Festlegung durch eine städtebauliche Entwicklungssatzung nicht erforderlich.