

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	156
		TOP:	1g
	Verhandlung	Drucksache:	488/2017
		GZ:	StU
Sitzungstermin:	26.07.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Kuhn		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / fr		
Betreff:	Entwicklung des "Quartiers am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung		

Vorgang: Ausschuss für Umwelt und Technik vom 11.07.2017, nicht öffentlich, Nr. 322

Ergebnis: Einbringung

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 21.07.2017, öffentlich, Nr. 84

Ergebnis: einmütige Zustimmung

Ausschuss für Umwelt und Technik vom 25.07.2017, öffentlich, Nr. 403

Ergebnis: Vorberatung mit Maßgaben

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 29.06.2017, GRDRs 488/2017, mit folgendem

Beschlussantrag:

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des "Quartiers am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) in S-Feuerbach ist eine Grundsatzvorlage erforderlich. Diese dient im Weiteren als Grundlage für Verfahren der Grundstücksvergabe und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Das "Quartier am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) wird mit folgenden Maßgaben entwickelt:
 - a) Baufeld Nord Mischgebiet (MI3) mit 20 % Wohnen und 80 % Nichtwohnen
Baufeld Süd Mischgebiet (MI1, MI2) mit 80 % Wohnen und 20 % Nichtwohnen

Weiteres, insbesondere zum Maß der Nutzung, regelt der Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251), Planstand Entwurf vom 14.02.2017.
 - b) Eckdaten zum Wohnungsgemeinde
(insgesamt ca. 150 WE in den Baufeldern Süd und Nord), davon
im Baufeld Nord

ca. 7 WE (frei finanziert, zzgl. 2 Pflege-WGs)

im Baufeld Süd

100 WE für den geförderten Wohnungsbau
(75 SMW, davon 50 % mittelbar belegt sowie 13 MME, 12 PWE)

mind. 40 WE für Baugemeinschaften
(frei finanziert, optionale Förderung)
 - c) Wohnraumbedarfe des Sozialamts (Inklusives Wohnen, Bedarfsgruppen der Freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfen, 25 nach LWoFG Baden-Württemberg förderfähige Wohnungen (im Baufeld Süd) und zwei betreute Wohngemeinschaften (im Baufeld Nord s. o.)
 - d) Einzelhandel/Nahversorgung: Anbindung des C-Zentrums Feuerbach mit dem Quartier am Wiener Platz und dem Feuerbacher Bahnhof. Nutzungen und Sortimente werden für festgesetzte Erdgeschosszonen im Bebauungsplan (Entwurf) konkretisiert.
 - e) Gemeinbedarf:
Kindertagesstätte mit 4 Gruppen (Baufeld Süd),
Beratungszentrum des Jugendamts für Feuerbach und Weilimdorf (Baufeld Nord)
 - f) Mobilitätskonzept:
Festlegung von 0,75 Stellplätze/WE bei einer Wohnfläche ab 60 qm (ausgelegte Kapazität der Tiefgarage im Baufeld Süd), weitere Reduzierung auf 0,50 Stellplätze/WE bis zu einer Wohnfläche von 60 qm möglich (autoarmes Wohnen). Stellplätze für Car-Sharing in der Tiefgarage werden in diesem Schlüssel nicht mit angerechnet. Dadurch soll ein Anreiz für ein verändertes Mobilitätsverhalten gegeben werden.
 - g) Energiekonzept:
Energieversorgung über ein Biomethan-BHKW, Elektro-Wärmepumpe (Flächenkollektor/Abwasserwärme) und Gas-Spitzenlastkessel in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik.

Die Stadtwerke Stuttgart sind als lokaler Energiedienstleister vorgesehen. Gebäudeenergiestandard bei Wohngebäuden KfW 55 (EnEV 2014) als Mindestvorgabe, bei Nichtwohngebäuden "EnEV 2016 minus 35 %".

h) Qualitätssicherung für Baugrundstücke:

- Durchführung Mehrfachbeauftragung (GRDRs 906/2015 - Neufassung),
- Konzeptverfahren für Bauträger (in Anlehnung an GRDRs 853/2015) zum Festpreis,
- Konzeptverfahren für Baugemeinschaften zum Festpreis (GRDRs 383/2012);

unter Beteiligung des Stuttgarter Gestaltungsbeirats.

i) Grundstücksvergabe:

Vermarktung der Baufelder Nord (1 Baulos) - europaweite Ausschreibung an Bauträger und Süd (3 Baulose an Wohnungsunternehmen im "Stuttgarter Bündnis für Wohnen", 4 Einzelparzellen an Baugemeinschaften) jeweils mit Tiefgarage mit folgenden Maßgaben an die Projektentwicklung:

Baufeld Nord an Bauträger (Tiefgarage, BHKW, Erstellung Beratungszentrum des Jugendamts, zwei Pflegewohngemeinschaften des Sozialamts, ansonsten frei finanziertes Wohnungsbau),

Baufeld Süd Baulos 1 an Bauträger (60 SMW, davon 50 % mittelbar belegt), Verpflichtung zum Bau der Gemeinschaftsanlagen im Gesamtareal: Begrünter Innenhof und LBO-Spielplatz, Blockdurchwegung, Koordination der Tiefgarage für Baulose 1 - 3)

Baulos 2 an Bauträger (Kita, 13 MME, 15 SMW, davon 50 % mittelbar belegt)

Baulos 3 an Bauträger (12 PWE)

4 Einzelparzellen an Baugemeinschaften (parzelliert, Eigentum sowie bei Bedarf gemeinschaftliche Vermietungsoptionen und Förderung).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Sommerpause die Vergabeverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften für weitere Beschlüsse vorzubereiten.

Grundlage für die dann durchzuführenden Vergabeverfahren soll der Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251) in S-Feuerbach sein, für den im 3. Quartal 2017 ein Auslegungsbeschluss zu fassen ist.

3. Vom Rahmenterminplan mit Fristen wird Kenntnis genommen (siehe Anlage 11).

OB Kuhn weist auf eine Veränderung im Beschlussantrag hin. Unter Ziffer 1 e) "Gemeinbedarf: Kindertagesstätte mit 4 Gruppen" müsse noch der Bedarf von "zusätzlich 2 Gruppen aus dem Stadtteil" eingefügt werden.

StR Adler (SÖS-LINKE-PluS) erläutert das Abstimmungsverhalten seiner Fraktionsgemeinschaft. Die städtebauliche Konzeption finde ihre volle Zustimmung, nicht jedoch die Vermarktung und europaweite Ausschreibung unter Ziffer i), die der vom Deutschen Institut für Urbanistik empfohlenen langfristigen Bodenvorratspolitik entgegenlaufe. Seine Fraktionsgemeinschaft könne deshalb der Vorlage insgesamt nicht zustimmen. Hier stellt EBM Föll wie bereits im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen klar, dass die Grundstücke aufgrund von Grundsatzbeschlüssen den jeweiligen Interessenten gleichberechtigt sowohl zum Kauf als auch im Erbbaurecht angeboten würden.

Nach Rücksprache mit dem Fachamt erklärt BM Pätzold, bei der Maßgabe im UTA habe es sich um eine Anregung von StR Winter (90/GRÜNE) gehandelt, Sichtbeziehungen mit der Trafo-Station, dem Bahnhof und der Haltestelle zu prüfen.

OB Kuhn stellt abschließend fest:

Der Gemeinderat beschließt den Beschlussantrag mit der Maßgabe bei 7 Gegenstimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

Verteiler:

- I. Referat StU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
Rechnungsprüfungsamt
OB/82
 3. S/OB
S/OB-Mobil
 4. Referat WFB
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)
SWS
 5. Referat JB
Jugendamt (2)
 6. Referat SI
Sozialamt (2)
 7. Referat T
Tiefbauamt (2)
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)
 8. BezA Feuerbach
 9. L/OB-K
 10. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN