

Stuttgart, 26.09.2005

ZukunftKillesberg, weiteres Vorgehen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nichtöffentlich	04.10.2005
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nichtöffentlich	07.10.2005
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	18.10.2005
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nichtöffentlich	25.10.2005
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nichtöffentlich	26.10.2005
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.10.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Grundsätze

1. Der Gemeinderat nimmt die Machbarkeitsstudie der Firma Ernst & Young / Prof. Weiss und Partner zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Empfehlungen der Gutachter zu prüfen und im weiteren Verfahren so zu berücksichtigen und umzusetzen, dass die Netto-Erlöse aus der Verwertung mindestens 38,4 Mio. € betragen.
3. Die städtebaulich-landschaftliche Konzeption der im Kooperativen Wettbewerb „ZukunftKillesberg / Messenachnutzung“ mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit der ARGE Pesch / Blanek / Lohrmann ist der weiteren Planung zu Grunde zu legen.

Neue Wohngebiete

4. Für das Wohngebiet Adolf-Fremd-Weg (W1) sollen die ARGE Pesch / Blanek / Lohrmann und die Architekten Auer + Weber + Partner ihre Wettbewerbsentwürfe vertiefend überarbeiten. Grundlage hierfür sind die im Gutachten dargelegten Empfehlungen hinsichtlich einer Bebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern (Stadt villen), der damit verbundenen Reduzierung der Bebauungsdichte und einer kleinteiligen Parzellierung mit Berücksichtigung von privaten Bauherren und Baugemeinschaften.

5. Für das Wohngebiet Oskar-Schlemmer-Straße (W2) sollen die ARGE Pesch / Blanek/ Lohrmann und das Büro Behnisch, Behnisch und Partner / Günther Schaller ihre Wettbewerbsentwürfe vertiefend überarbeiten. Grundlage hierbei sind die im Gutachten dargelegten Empfehlungen hinsichtlich einer Erhöhung der Bebauungsdichte. Eine großflächige Parzellierung soll nicht ausgeschlossen werden.
6. Für den Bereich Parlerstraße ist 2006 ein städtebaulicher Wettbewerb vorzubereiten.
7. Für das Gebiet Maybachstraße ist 2005 ein Investorenwettbewerb auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Büros Steidle auszuschreiben.
8. Für das Gebiet Thomastraße ist ein städtebauliches Konzept zu entwickeln.
9. Für alle oben genannten neuen Wohngebiete ist dem Gemeinderat ein Verfahren für die Vergabe der neu zu bildenden Baugrundstücke zur Entscheidung vorzulegen.

Quartier westlich der Brenzkirche (Gebiet S)

10. Für das Quartier westlich der Brenzkirche ist 2006 ein Investoren- / Architektenwettbewerb durchzuführen. Grundlage hierbei sind die im Gutachten dargelegten Nutzungsempfehlungen.

„Forum-K“

11. Das Forum K wird unter der Maßgabe hoher Nutzungs- und Gestaltqualität entwickelt. Es sind tragfähige, wirtschaftlich darstellbare Nutzungsalternativen für das „Forum-K“ zu entwickeln und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen vorzulegen.

Akademie

12. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den zuständigen Stellen des Landes Baden-Württemberg die Möglichkeiten einer städtebaulichen Neuordnung des Akademie-Areals zu untersuchen.

Freiraum

13. Die ARGE Pesch / Blanek / Lohrmann wird beauftragt, für das Freiflächenkonzept eine Machbarkeitsstudie durchzuführen und einen Masterplan zu fertigen, der als Grundlage für die Realisierung des Freiraumkonzepts geeignet ist. Dabei sollen insbesondere die Kosten ermittelt und die schrittweise Realisierung dargelegt werden.

Information von Öffentlichkeit und Bauherren

14. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur Information und Beteiligung von Öffentlichkeit und Bauherren vorzubereiten.

Verwaltungsinterne Organisation

15. Die Verwaltung richtet eine Lenkungsgruppe ZukunftKillesberg ein, die den Projektablauf verwaltungsintern koordiniert. Die Lenkungsgruppe wird durch einen externen Projektsteuerer unterstützt.

Entwicklungsgesellschaft, Verträge mit der SMK

16. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vorbereitung und Durchführung der Verwertung der Messegrundstücke Killesberg die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG zu prüfen, in die das städtische Eigentum an Grundstücken und Gebäuden eingebracht wird, und dem Gemeinderat ggf. die notwendigen Beschlussanträge vorzulegen sowie die von der SMK initiierten Gespräche über die Beendigung der bestehenden Verträge über Grundstücke und Gebäude zeitnah mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung zu führen.

Begründung

Mit dem Bau der neuen Landesmesse am Stuttgarter Flughafen wurde 2004 begonnen. Die Inbetriebnahme soll im Jahr 2007 erfolgen. Voraussichtlich Mitte 2007 kann mit der Umsetzung des Projekts ZukunftKillesberg / Messenachnutzung begonnen werden. Die Grundstücke des ca. 18 ha großen Messeareals befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Stuttgart; es bestehen aber langfristige Verträge mit der SMK. Es wird eine zügige und umfassende Vorbereitung und Realisierung der Umwandlung des Messestandorts in einen zukunftsfähigen und attraktiven Standort mit neuer Identität im Norden der Landeshauptstadt Stuttgart angestrebt. Bei der weiteren Planung und Vermarktung sind Qualität und eine nachhaltige Entwicklung zu beachten.

zu 1. und 2. Machbarkeitsstudie und Weiterplanung

Der Gemeinderat hat am 24. April 1997 (Neufassung der GRDRs 171/1997) beschlossen, dass das Ziel der Verwertung des bisherigen Messegeländes ein Erlös von „möglichst über 100 Mio. DM (= 51,1 Mio. €)“ sei. Aus der GRDRs 16/2002 ergibt sich ein Betrag von 53,68 Mio. €. Die Machbarkeitsstudie (einschl. Ergänzungspräsentation vom 20.09.2005) der Projektgesellschaft mbH Ernst & Young / Prof. Weiss & Partner prognostiziert unter Berücksichtigung der erforderlichen Vorleistungen der Stadt einen Gesamterlös von 38,4 Mio. €. Dabei wurden nachfolgende Nettobaulandflächen berücksichtigt: Adolf-Fremd-Weg (W1: 2,7 ha), Oskar-Schlemmer-Straße (W2: 1,6 ha), Am Kochenhof (S: 0,7 ha), Forum-K (2,0 ha); sowie Maybachstraße (2,0 ha), Parlerstraße (1,8 ha) und Thomastraße (0,7 ha) (siehe Anlagen 3 und 4). Auf die Zusammenfassung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und die Ergänzungspräsentation wird verwiesen (Anlagen 1 und 2).

Die Verwaltung wird die Empfehlungen der Gutachter prüfen und im weiteren Verfahren so berücksichtigen und umzusetzen, dass die Netto-Erlöse aus der Verwertung mindestens 38,4 Mio. € betragen.

zu 3. Wettbewerbsergebnis

Der von der Landeshauptstadt Stuttgart 2004 ausgelobte Wettbewerb wurde als Ideenwettbewerb in kooperativer Form durchgeführt. Das Preisgericht beschloss am 4. Dezember 2004 einstimmig folgende Rangfolge der Wettbewerbsarbeiten: 1. Preis: Pesch + Partner Architekten, Blanek Architekten, Lohrberg Stadtlandschaftsarchitektur; 2. Preis: KCAP / ASTOC Architekten, RMP Garten- und Landschaftsarchitekten; 3. Preis: Auer + Weber + Partner Architekten. Der 1. Preis soll bezüglich seiner städtebaulich-landschaftlichen Konzeption – unter Berücksichtigung der Anregungen des Preisgerichts - der weiteren Planung zu Grunde gelegt werden (Anlage 3).

Für das Wohngebiet nördlich der Oskar-Schlemmer-Straße wurde vom Preisgericht festgestellt: „Die vorgeschlagene Reihenbebauung am Weißenhof ist strukturell nicht standorttypisch.“ Über den Entwurf des Büros Behnisch, Behnisch und Partner urteilt das Preisgericht : „Positiv wird das vorgeschlagene Baukonzept an der Oskar-Schlemmer-Straße beurteilt. Neue originelle Bauformen, der Skulpturenpark, der „artifizielle“ Bereich signalisieren innovatives neues Wohnen.“ Neben dem Träger des 1. Preises soll daher für das Wohngebiet nördlich der Oskar-Schlemmer-Straße auch der Entwurf des Büros Behnisch, Behnisch und Partner / Günther Schaller überarbeitet werden (siehe Punkt 5 dieser Vorlage sowie Anlage 1).

Bei der weiteren Planung soll auf die Baukörper des Kindermuseums, der auch vom Preisgericht kritisch gesehen wurde, verzichtet werden. Die Sportflächen entlang der Straße Am Kochenhof, die ebenfalls vom Preisgericht kritisch gesehen wurden, sind zu überprüfen.

zu 4. bis 9. Neue Wohngebiete

Die neuen Wohngebiete am Killesberg bieten die Chance, hochwertigen Wohnungsbau in Stuttgart zu realisieren. Die Themenbereiche Baugemeinschaften, hochwertiger privater Wohnungsbau, Wohnen und Arbeiten, energieeffizientes ressourcenschonendes Bauen, moderner Holzbau, generationenübergreifendes Wohnen und Wohnen für junge Familien sind dabei Gegenstand der programmatischen Differenzierung im Rahmen der weiteren Planung sein. Dabei sollen die Erfahrungen anderer Städte wie z. B. Freiburg i. Br., Tübingen, Basel, Zürich einfließen.

Das Wohngebiet am Adolf-Fremd-Weg soll von der Arbeitsgemeinschaft Pesch / Blanek / Lohrberg sowie vom Architekturbüro Auer + Weber + Partner und das Wohngebiet an der Oskar-Schlemmer-Straße durch die Arbeitsgemeinschaft Pesch / Blanek / Lohrberg sowie das Büro Behnisch, Behnisch und Partner im Einvernehmen mit der Stadt vertiefend überarbeitet und konkretisiert werden. Dabei sollen insbesondere Gebäude- und Wohnungstypologien, bauliche Dichten unter Beachtung des städtebaulich-landschaftlichen Umfeldes und der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie/Ergänzungspräsentation überprüft werden. Die Maßstäblichkeit der vorhandenen umgebenden Bebauung ist zu beachten. Es sind geeignete Standorte für Seniorenwohnungen zu untersuchen.

Für das Gebiet Parlerstraße soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. Für das Gebiet südlich der Thomastraße ist ein Bebauungs- und Parzellierungskonzept zu erarbeiten. Für das Gebiet Maybachstraße soll noch 2005 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben werden. Ausgangspunkt für diesen Wettbewerb soll der vorliegende

städtebauliche Entwurf des Büros Steidle sein, der unter Berücksichtigung einzubeziehender städtischer Flächen weiterentwickelt und ggf. modifiziert werden soll.

Die städtebaulichen Entwürfe für die oben genannten Wohngebiete sollen als Grundlage für Bebauungsplanverfahren dienen.

Die Verwaltung legt dem Gemeinderat ein Vergabeverfahren zur Entscheidung vor, das der Zielsetzung, individuelle Wohngebiete mit hoher architektonischer und städtebaulich-landschaftlicher Qualität bei optimaler Wirtschaftlichkeit zu realisieren, Rechnung trägt. Dabei soll auch das „Neue urbane Wohnen in Baugemeinschaften“ angemessen berücksichtigt werden. Insbesondere für das Gebiet W 1 erfolgt die Grundstücksvergabe kleinteilig und an private Bauherren (-gemeinschaften). Im Gebiet W2 soll eine großflächigere Vergabe in Abhängigkeit des zu überarbeitenden Entwurfs sowie die Möglichkeit einer Seniorenresidenz geprüft werden.

zu 10. Quartier westlich der Brenzkirche (Gebiet S)

Für das Quartier westlich der Brenzkirche (Gebiet S) ist auf der Grundlage einer Standortbeurteilung ein Architekten- / Investorenwettbewerb durchzuführen. Als Nutzungen sollen u.a. Ladengeschäfte (keine Discounter), Flächen für Dienstleistungen (z. B. Ärzte und Büros) und Wohnungen vorgesehen werden. Architektur und Nutzungskonzept sind so anzulegen, dass die Bebauung eine umlaufende Qualität insbesondere auch zu den öffentlichen Freiräumen vor der Roten Wand und der Brenzkirche aufweist.

zu 11. „Forum-K“

Gegenwärtig ist die künftige Nutzung des „Forums-K“ noch nicht hinreichend bestimmt. Angestrebt wird eine Mischung aus öffentlichen und privaten Nutzungen, die der Bedeutung des Standorts Rechnung trägt. Es wird die Aufgabe der weiteren Planungen sein, ein tragfähiges, wirtschaftlich darstellbares Konzept für das Forum-K zu entwickeln. Am Nordrand des „Forums-K“ können zum Park hin auch besondere Wohnformen (z. B. Lofts) in Betracht gezogen werden.

zu 12. Akademie

Da das Areal der Akademie der Bildenden Künste und das sich entwickelnde Umfeld neue räumliche Bezüge aufweisen, sind rechtzeitig mit dem Land Baden-Württemberg und der Akademie gemeinsame Zielsetzungen zu erarbeiten, die diesem Umstand Rechnung tragen. Dabei sollten insbesondere die Gestaltung des „Akademieplatzes“, mögliche bauliche Ergänzungen und Durchwegungsmöglichkeiten erörtert werden.

zu 12. Freiraum

Die ARGE Pesch / Blanek / Lohrmann überarbeitet im Einvernehmen mit der Stadt das Freiraumkonzept. Dabei sind insbesondere die programmatischen Anforderungen und Alternativen sowie die technischen Details, die Realisierungsphasen und die Kosten zu klären.

zu 13. Information von Öffentlichkeit und Bauherren

Um den Wandel Killesberg und die darin liegenden Chancen öffentlich zu vermitteln, ist ein professionelles Konzept zur Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung zu entwickeln. Dabei sind die Bürgerinnen und Bürger aktiv einzubeziehen.

zu 14. Verwaltungsinterne Organisation

Umfang und Komplexität der Aufgabe erfordern eine angemessene Organisation innerhalb der Stadtverwaltung sowie die Begleitung durch einen externen Projektsteuerer. Die nachfolgend dargestellte Form der verwaltungsinternen Projektorganisation erscheint hierfür geeignet:

Lenkungsausschuss

OB Dr. Schuster, EBM Föll, BM Hahn, BM Thürnau

Lenkungsgruppe Vermarktung, Liegenschaften, Finanzierung

Leitung: BM Föll

Lenkungsgruppe Städtebau, Landschaft, Technik:

Leitung: BM Hahn, BM Thürnau

Koordination, Controlling

Externe Büros

zu 15. Entwicklungsgesellschaft, Verträge mit der SMK

Grund und Boden des Messeareals befinden sich im Eigentum der Stadt, nicht so jedoch der gesamte Gebäudebestand. Die Halle 5, der Eingang Süd, die Lobby, die Kongresszentren A und B sowie weitere Gebäude und Gebäudeteile gehören der SMK. Zwischen Stadt und SMK bestehen unterschiedliche Pacht-, Erbbaurechts- und Dauernutzungsverträge. Der Aufsichtsrat der SMK hat die Landeshauptstadt gebeten, diese Verträge vorzeitig zu beenden, da die SMK wirtschaftlich nicht in der Lage ist, zwei Messegelände zu betreiben.

Bei der Veräußerung der Messegrundstücke werden grundsätzlich stille Reserven aufgedeckt, die zu einer Steuerbelastung führen können. Deshalb wird derzeit geprüft, ob das Eigentum an Gebäuden sowie an Grund und Boden in eine Entwicklungsgesellschaft eingebracht werden soll. Damit bei der Grundstücksübertragung keine Grunderwerbsteuer anfällt, müsste die Gesellschaft die Rechtsform der GmbH & Co. KG haben. Ziel einer Entwicklungsgesellschaft wäre insbesondere die Inanspruchnahme einer § 6 b-EStG-Rücklage, damit die durch den Verkauf der Killesberggrundstücke aufgedeckten stillen Reserven (Veräußerungsgewinne) auf die Ersatzinvestition (städtische Beteiligung am Bau der Neuen Landesmesse) übertragen werden können, ohne erhebliche steuerliche Belastungen auszulösen. Voraussetzung für die Bildung der Rücklage ist, dass die Ersatzinvestition höchstens seit einem Jahr fertiggestellt ist. Da es sich bei der Neuen Messe um mehrere selbständig nutzbare Wirtschaftsgüter handelt, muss davon ausgegangen werden, dass – zumindest für Teile der Ersatzinvestition – das Jahr 2006 als Fertigstellungstermin angesetzt wird. Um die Rücklage nach § 6 b EStG in Anspruch nehmen zu können, müssten die Grundstücke am Killesberg spätestens im

Jahr 2007 auf die Entwicklungsgesellschaft übertragen werden. Die Gesellschaft würde sich nach Erreichung ihrer Aufgaben auflösen.

Mit Vorliegen der Machbarkeitsstudie / Ergänzungspräsentation können die steuerlichen Folgen der Verwertung sowie die Vor- und Nachteile einer Entwicklungsgesellschaft detaillierter geprüft werden. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat ggf. entsprechende Beschlussvorschläge unterbreiten.

Finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtlichen Kosten und Einnahmen aus dem Projekt ZukunftKillesberg wurden in ihren Größenordnungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt. Soweit bereits 2005 Aufwendungen entstehen, werden sie aus veranschlagten Haushaltsmitteln bzw. über- / außerplanmäßig finanziert. Im Entwurf des Doppelhaushalts 2006/2007 sind Budgetmittel von jährlich pauschal 500.000 € aufgenommen worden.

Die Kosten für die Altlastenuntersuchungen (320.000 EUR) werden vollständig vom Land übernommen. Die Kosten für die (erste) Gebäudeanalyse in Höhe von 55.000 EUR können aus dem Budget des Amts für Liegenschaften und Wohnen finanziert werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 175 / 2005 vom 06.06.2005, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN,
Zukunft Killesberg – Moderner Holzbau

Antrag Nr. 237 / 2005 vom 22. Juli 2005, Bündnis 90 / DIE GRÜNEN,
Killesberg – Kriterien der Nachnutzung

Antrag Nr. 245 / 2005 vom 01.08.2005, Kauderer Robert, Zaiß Konrad (Freie Wähler)
Zukunft Killesberg, weiteres Vorgehen

Antrag Nr. 250/2005 vom 05.06.2005, FDP-Gemeinderatsfraktion
GRDRs. 494/2005: ZukunftKillesberg, weiteres Vorgehen

Die Anregungen der CDU- und SPD-Gemeinderatsfraktion wurden in der Vorlage berücksichtigt.

Eine Zusammenstellung der in den Anträgen und Anregungen der Parteien enthaltenen Einzelaspekte ist aus Anlage 5 ersichtlich.

Erledigte Anfragen/Anträge:

wie vorstehend

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Machbarkeitsstudie Nachnutzung Killesberg (Zusammenfassung)
2. Ergänzungspräsentation
3. Masterplan 1. Preis ARGE Pesch / Blaneck / Lohrberg;
Wohngebiete Behnisch, Behnisch + Partner und Auer + Weber + Partner
4. Wohngebiete Maybachstraße, Parlerstraße, Thomastraße
5. Zusammenstellung der in den Anträgen und Anregungen der Parteien
enthaltenen Einzelaspekte

6. Änderung/Ergänzung vom 24. Oktober 2005 zu GRDRs 676/2005 (Vorberatung UTA
25.10.2005)

