

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	40
		<b>TOP:</b>	5
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	36/2022
		<b>GZ:</b>	WFB
<b>Sitzungstermin:</b>	15.02.2022		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Thürnau		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Rüdiger (LiegA)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Ausschreibung der Bauplätze Q14 und Q14.1 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt</b>		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 11.02.2022, öffentlich, Nr. 14  
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 03.02.2022, GRDRs 36/2022, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Ausschreibung der zwei noch zu bildenden städtischen Bauplätze mit insgesamt ca. 3.627 m<sup>2</sup>, abgehend von dem unbebauten Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4 Hanna-Henning-Straße, Benzstraße -: 11 ha 51 a 23 m<sup>2</sup>

1.1 - **Quartier Q14** Hanna-Henning-Straße ca. 12 a 16 m<sup>2</sup>

1.2 - **Quartier Q14.1** Hanna-Henning-Straße ca. 24 a 11 m<sup>2</sup>

zum Verkauf und alternativ zur Vergabe im Erbbaurecht

wird zugestimmt.

2. Den Auswahlkriterien zur Vergabe gegen Gebot und Nutzungs- und Bauungskonzept bestehend aus
- A1) Kaufpreisgebot (Mindestkaufpreis auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)
- und
- A2) Erbbaurechtskonditionen (Erbbauzins auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)
- sowie
- B) Nutzungs- und Bauungskonzept (unter Berücksichtigung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus)
- wird zugestimmt.

Zu Beginn seiner Ausführung bittet StR Peterhoff (90/GRÜNE) darum, die Abstimmung im in der Beratungsfolge neu terminierten Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen (WA) am 18.03.2022 vorzunehmen (siehe WA NNr. 14). Es habe grundsätzliche Fragen an der Konzeption der Ausschreibung gegeben, die im WA geklärt werden sollten. In seinen weiteren Ausführungen hinterfragt der Stadtrat die Kombinationsausschreibung von Wohnen und Gewerbe. In der bisherigen Übersicht seien diese Quartiere grafisch immer getrennt gewesen. Außerdem möchte er wissen, warum es sich nun um einen Lärmriegel handle. Im WA sei die gemeinsame Ausschreibung mit der Tiefgarage begründet worden. Beim Wohnquartier gehe es um ca. 21 Wohnungen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3, für die angesichts eines Quartiersparkhauses nicht unbedingt eine weitere Tiefgarage benötigt werde. Außerdem habe seine Fraktion einen Antrag gestellt, die Wohnquartiere im NeckarPark nur nach Erbbaurecht zu vergeben.

Die Entfernung zwischen den Feldern Q14/Q14.1 und der Quartiersgarage sei sehr weit, hält StRin Bulle-Schmid (CDU) fest. Insofern sei es sinnvoll, auch in diesem Bereich noch einige Parkplätze anzubieten. Die Stadträtin begrüßt die Wahlfreiheit zwischen Kauf und Erbbaurecht und hofft auf zahlreiche Interessenten für einen schnellen Baubeginn.

Die erneute Beratung im WA stößt bei StRin Schanbacher (SPD) auf Zustimmung. Auch sie hinterfragt die gemeinsame Ausschreibung der beiden Baufelder und bittet um erneute Prüfung. Die SWSG habe durchaus Interesse am Feld für Wohnen, nicht jedoch an Gewerbe. Wenn es sich um einen Lärmriegel handle, halte sie studentisches Wohnen und Ähnliches an dieser Stelle für geeigneter als Familienwohnungen. Abschließend erläutert sie den Standpunkt ihrer Fraktion zur Bodenpolitik, wonach nur an die SWSG oder Genossenschaften verkauft werden solle. Speziell im NeckarPark müsse gut überlegt werden, ob der Verkauf dieser Flächen sinnvoll sei und nicht besser in Erbbaurecht vergeben werde.

Freude über die Äußerungen von StR Peterhoff und StRin Schanbacher zur Frage der Erbpacht äußert StR Rockenbauch (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Dieser Aspekt stelle das "Grundproblem" der Vorlage dar. Zumindest der

Wohnanteil müsse in Erbpacht vergeben werden, und auch die Tiefgarage halte er - zumindest für den Wohnanteil - für verzichtbar.

Im NeckarPark seien keine zweigeschossigen Tiefgaragen möglich, erklärt BM Pätzold. Aus diesem Grunde sei das Quartiersparkhaus eingeplant worden, um gewisse zusätzliche Möglichkeiten am Rande zu schaffen. Sehr wohl seien zusätzliche, kleinere Tiefgaragen in bestimmten Bereichen vorgesehen. Im Bereich Q14/Q14.1 müsse vermieden werden, am Ende zwei Grundstücke mit zwei Tiefgaragenzufahrten zu haben. Synergieeffekte könnten hier gut genutzt werden. Das Baufeld Q14 liege direkt am Quartiersplatz, wo sich mit Q13.1 der Sonderbaustein befinde. Der Immobilienwirtschaft Stuttgart (IWS) sei das Grundstück bereits angeboten worden, die aber abgelehnt habe. Zum Thema Schallschutz gebe es eine Aussage aus dem Wettbewerb, wonach zur Bahn hin gewisse Schutzmaßnahmen ergriffen würden.

Ergänzend zu den Ausführungen von BM Pätzold erklärt Frau Rüdiger (LieGA), das Baufeld 14.1 fungiere als Lärmschutzriegel, weshalb die Entscheidung für eine gemeinsame Ausschreibung getroffen worden sei. Dadurch könnten zum einen Synergieeffekte genutzt werden und zum anderen bedeute dies eine schnellere Realisierung insbesondere des Gewerbetils. Bei einer getrennten Ausschreibung müsse beachtet werden, dass es Konsequenzen für die Wohnbebauung bedeute, wenn der Interessent für das Gewerbe abspringe. Es gebe auch die Möglichkeit der Beteiligung von Bietergemeinschaften, die die beiden Grundstücke separat, aber in einem Wettbewerb bzw. Volumen bebauten. Ebenso generiere ein Verfahren für zwei Flächen geringere Kosten. Es gebe ein abgestimmtes Nutzungskonzept, wodurch den Bewohnern das Gewerbe in der Nachbarschaft bekannt sei. Vorstellbar seien auch Bewerber aus dem gewerblichen Bereich, die gleichzeitig Mitarbeiterwohnen realisieren wollten. Bezüglich des Erbbaurechts führt Frau Rüdiger aus, in der Grundsatzvorlage Bodenpolitik seien die Baufelder Q14/Q14.1 als Pilot mitausgeschrieben worden, um zu sehen, welche Angebote (Kaufpreis, Erbbauzins, Laufzeit) abgegeben würden. Die Grundsatzvorlage sehe auch im gewerblichen Bereich ein Wahlrecht vor, weshalb sie den NeckarPark "ungern" im Vorfeld herausnehmen wolle.

Die Lärmschutzwand wird erneut von StR Peterhoff angesprochen. In Grafiken aus dem Unterausschuss NeckarPark habe der Lärmriegel das südliche Ende gebildet. Die Argumentation einer gemeinsamen Entwicklung sei zwar nachvollziehbar, aber der Mehrwert einer Tiefgarage nicht erkennbar. Bei einer getrennten Entwicklung könne diese entfallen.

Frau Althanns (ASW) bestätigt, dass die Bausteine Q14 und Q14.1 Teil der Lärmschutzbebauung sind.

BM Thürnau stellt Vorberatung fest. Eine Abstimmung erfolgt nicht. Es folgt eine weitere Beratung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 18.03.2022.

Zur Beurkundung

Schmidt / fr



## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWSG  
weg. WA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB/82
  3. Referat SOS  
Amt für öffentliche Ordnung
  4. Referat SI  
ELW (2)
  5. Referat SWU  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)  
Baurechtsamt (2)
  6. Referat T  
Tiefbauamt (2)
  7. *BezA Bad Cannstatt*
  8. Amt für Revision
  9. L/OB-K
  10. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. CDU-Fraktion
  3. SPD-Fraktion
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. FDP-Fraktion
  6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  7. *Fraktion FW*
  8. *AfD-Fraktion*

*kursiv = kein Papierversand*