

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	418
		<b>TOP:</b>	4
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	17.10.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Armbruster (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (BImA), Herr Schröder (Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB), Frau Althanns (AWS)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Mitschele / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Quartiersentwicklung Steinhaldenfeld Zuckerbergstraße: Vorstellung Machbarkeitsstudie - mündlicher Bericht -</b>		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform beigelegt.

Herr Armbruster (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA) erläutert kurz seinen Tätigkeitsbereich in der Wohnraumoffensive des Bundes mittels Nachverdichtung und erklärt, auch das Gebiet in Steinhaldenfeld solle in die Zukunft mit preisgedämpftem Wohnraum, also Mieten unterhalb der ortsüblichen Miete, geführt werden.

Herr Schröder (Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB) bespricht die Untersuchung der Liegenschaft zwischen Falchstraße und Zuckerbergstraße anhand der Präsentation ausführlich. Er resümiert, dass eine Sanierung und ein Umgang mit dem Bestand vor allem aus wirtschaftlichen Gründen nicht verfolgenswert seien, dieser Umstand begründe eine Neuplanung für das Gebiet. Bei einer Neuplanung solle der Baumbestand erhalten werden. Die beiden ausgearbeiteten Konzepte sollten nachbarschaftliches Wohnen stärken und Baumbestand sowie die Durchlüftungsqualität erhalten. Er geht vertiefend auf das Mäanderkonzept und dessen positive Eigenarten ein.

Frau Althanns (AWS) betont, das gegebene Planungsrecht lasse die skizzierte Gestaltung nicht zu. Der nächste Schritt sei nun ein Wettbewerb, es folge ein Bebauungsplan.

Es sei eine nachvollziehbare Planung, so StR Peterhoff (90/GRÜNE). Die Nachverdichtung im Hallschlag wäre ein positives Beispiel für Nachverdichtung in der näheren Umgebung. Er wirft die Frage auf, ob es Bestandsmaterial gebe, das für einen Neubau wiederverwendet werden könne. Der Erhalt des Baumbestandes sei gut, wie auch die Anhebung von Quantität und Qualität des künftigen Wohnraums. Hinsichtlich des erforderlichen künftigen Bebauungsplans regt der Stadtrat an, an das sich Richtung Osten anschließende Gebiet zu denken, und ob auch hierfür die Nachverdichtung gleich mitgeregelt werden solle.

Auch StRin Bulle-Schmid (CDU) bedankt sich für die Darstellung, das Prinzip der Nachverdichtung sei immer zu begrüßen. Sie trage es mit, modernen, zeitgemäßen Wohnraum durch Neubau im Falle von Nichtwirtschaftlichkeit einer Sanierung zu schaffen. Allerdings erwecke die bisherige Konzeption einen klotzigen Eindruck, der nicht zur Umgebung in Steinhaldenfeld passe, die Dachform gefalle ihr besonders wenig. Der SWSG sei es im Hallschlag gelungen, die Gestaltung des Bestandes auf die Neubauten zu übertragen. Im Wettbewerb möge auf eine adaptierende Gestaltung geachtet werden. Generell wertet ihre Fraktion den Vorschlag positiv, es gebe 50 Wohnungen mehr, und durch die Planung von Tiefgaragen würde die Oberfläche weniger verbaut. Angesichts der generell schwierigen Situation im Bereich "Bauen" sei jedes Projekt grundsätzlich zu begrüßen.

StR Conzelmann (SPD) greift anhand des ersten Bildes der Präsentation StRin Bulle-Schmids Ausführungen auf, in Anbetracht der bisherigen Struktur des Gebiets wären diese Gebäude auch nicht als typisch für Steinhaldenfeld zu bezeichnen. Er stünde der präsentierten Gestaltung auch kritisch gegenüber, aber auch die vorhandene Zeilenbauweise passe nicht wirklich zur Siedlungshausstruktur. Die Konzeption sei vernünftig, wenn eben stadtklimatologische oder auch statische Gründe baulichen Ergänzungsmaßnahmen widersprächen. Er schließt sich den Gedanken von StR Peterhoff an, Kriterien, wie die Wiederverwertung von Beton etc., in die Ausschreibung aufzunehmen. Sollten es keine zeitgemäßen Zuschnitte mehr sein, müsse vorhandener Bestand keinesfalls erhalten werden; Neubau sei sinnvoll, wenn möglichst auf Wiederverwertung und günstige Mieten geachtet werden würde.

StR Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) bedankt sich für die Präsentation. Diese werfe für ihn die wiederkehrende Frage auf, was geschehen müsse, damit erkannt würde, dass so nicht mit gebauter Substanz umgegangen werden könne. Wegen des Klimawandels müsse anders gehandelt werden. Graue Energie sei bei diesem üblichen Streben nach Neubauten völlig außen vor gelassen. Es sei möglich, dass eine Sanierung aus finanzieller Sicht nicht wirtschaftlich sei, allerdings bedeute dies nicht, dass die Aufstockung "unmöglich" sei, sondern lediglich ein "geringes Potenzial" habe. Der Stadtrat möchte ein statisches Gutachten vor einem eventuellen Abriss und alle Möglichkeiten der Sanierung ausschöpfen, beispielsweise unter Verwendung seriell vorgefertigter Holzbauteile. Aufstockung, die mehr Wohnraum bedeute, sei möglich, ebenso der Schutz Grauer Energie. Auch kleine Wohnungen seien zeitgemäß. Heutzutage sei energetische Sanierung, aus der Barrierefreiheit resultiere, machbar, ohne dass die Bewohner aus ihren Wohnungen vertrieben werden müssten. Bei solchen Vorhaben würden regelmäßig die Menschen vergessen, die in den betroffenen Gebäuden lebten. Es sei ein Unterschied, ob die Mieten neu erstellter Wohnungen un-

ter dem Mietspiegel lägen, oder ob es die bisherige Miete sei. In der Regel verteuerten sich die Mieten infolge solcher Maßnahmen, vor allem, wenn deutlich größere Wohnungen entstünden. Er fordert einen offenen Wettbewerb, dessen Ausschreibung so formuliert sein müsse, dass auch mutige Planer innovative Konzepte einer Sanierung einreichen. StR Rockenbauch kann sich nicht vorstellen, die vorgestellte Planung baurechtlich zu ermöglichen, da es sich lediglich um eine "08/15-Aussage" handele. Die skizzierte Herangehensweise sei weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll, nicht sozial, im Zweifelsfall müsse die Stadt das betroffene Gebiet erwerben und zeigen, wie es richtig gehe.

StRin Königeter (PULS) kann einen Abriss nicht befürworten, auch wenn es Gründe geben mag, die dafürsprechen. Anscheinend sei keine Überlegung angestellt worden, die auf einer Kombination aus Teilabriss und Sanierung beruhe. Quartiersstrukturen wie vorgeschlagen befürwortet die Stadträtin grundsätzlich, diese ließen sich sicher auch bei einem "Nur-Teilabriss" herstellen. Sie teile die Ansicht ihres Vorredners, dass es nicht immer nur größere und bessere Grundrisse brauche.

StR Serwani (FDP) begrüßt die vorgestellte Planung, den Erhalt des Baumbestandes und sieht den Ergebnissen eines Wettbewerbs entgegen.

Die Präsentation klingt für StR Dr. Mayer (AfD) gut und motivierend. Er wundere sich über die von den Gremienmitgliedern vielfältig angesprochene Angst bezüglich Grauer Energie, Klimakatastrophe und der Auszugserforderlichkeit. Fortschritt bedeute Wechsel, Altes müsse weichen, damit Neues entstehen könne, deshalb unterstützt er gern das vorgestellte Projekt.

Herr Schröder geht auf die Frage der Wiederverwendung der Bausubstanz ein. Dieser Aspekt sei geprüft und aus ökonomischen und ökologischen Gründen verworfen worden, da es sich vorliegend nicht um Graue Energie, sondern Großteils um schmutzige Energie handele. Allein schon baujahrsbedingt sei es kein hochwertiges Material.

Die Bedenken hält Herr Armbruster für berechtigt, sie seien über den langen Zeitraum mit Gutachten untersucht worden. Es würde kein Bestandsmieter vor die Tür gesetzt, in Abhängigkeit von langjährigen Mietverträgen würden diese auch hinsichtlich der Miethöhe geschützt. Wirtschaftlichkeit sei wichtiges Entscheidungskriterium, Sanierung bedeute bei diesem Projekt einen Mehraufwand von 80 Mio. Euro. Die BlmA sei kein Bauträger und unterliege der strengen Kontrolle des Bundesrechnungshofs. Dies stünde der grundsätzlichen Möglichkeit der Sanierung entgegen.

StR Rockenbauch akzeptiert das Kriterium der Wirtschaftlichkeit, dessentwegen die BlmA so entschieden habe. Die BlmA solle das betroffene Gebiet an die Stadt Stuttgart verkaufen. Dadurch könne die Stadt in ihren Prinzipien glaubwürdig agieren, ein Anfang mit klimaschützenden Projekten müsse endlich gemacht werden. Auch wenn Neuanfänge schwieriger seien, gehörten eventuelle Komplikationen dazu. Abriss und Neubau sei kein zukunftsfähiges Modell, die Bedeutung gehe über dieses Projekt hinaus. Es habe keine Belege gegeben, dass andere Wege unmöglich seien. Der Stadtrat empfinde das Vorgehen als zu schnell; Untersuchungsergebnisse müssten vorgelegt werden, sonst könne kein Baurecht erteilt werden.

Den eben unterbreiteten Vorschlag hält StR Kotz nicht für außergewöhnlich. Würde die Stadt das Gebiet erwerben, würde es von der SWSG übernommen, was wiederum zu

einer mindestens sehr ähnlichen Vorgehensweise wie der eben gesehenen führen werde. Es stimme nicht, dass im Erwerbsfall anders gehandelt werde. Unabhängig davon, ob ein Gebäude bewohnt oder unbewohnt sei, müsse schon in Anbetracht von baujahrestypischer Qualität und vom Zustand her im Sanierungsfall sehr viel Grundlegendes gemacht wegen. Allein schon Brandschutzmaßnahmen bedingten große Eingriffe. Es könne nur wenig Graue Energie erhalten und es müsse noch viel an Grauer Energie hinzugegeben werden. Dies mache die Gesamtbilanz Sanierung gegen Neubau nicht besser. Bei Sanierung im bewohnten Zustand sei vieles nicht oder nicht zufriedenstellend machbar, beispielsweise verringere sich bei einem Fenstertausch in unveränderten Laibungen die Glasfläche wegen der erforderlichen Dämmung. Im bewohnten Zustand sei es unmöglich, eine Flächenheizung einzubauen, was für deren Funktionalität deutlich besser sei. Mit der Lebenszeit eines Neubaus gerechnet, sei dieser ökologisch besser.

StR Dr. Mayer weist darauf hin, dass die Meinung von StR Rockenbauch nicht für den gesamten Gemeinderat gelte.

StR Peterhoff betont, es sei wichtig, die Vorgehensweisen "Neubau" und "Sanierung" zu vergleichen, hierzu gehörten Aspekte wie Graue Energie oder Materialauswahl. Es gebe noch offene Punkte, beispielsweise sei die Topographie noch nicht thematisiert. Jedes Projekt sei individuell und es gebe keine Schwarz-Weiß-Situationen. Für eine faire Debatte sei zu beachten, dass im Hallschlag weit über 90 % der Bewohner nach dem notwendigen Neubau zu guten Konditionen in die Gebäude zurückkehren konnten. Wenn sich nach einem Vergleich ergebe, dass bei energetisch sauberem Neubau mehr Wohnungen entstünden, sei das für ihn in Ordnung.

Bei einem derartigen Vorhaben sei nicht nur eine faire Debatte wichtig, so StR Schrade (FW), sondern auch Vertrauen gegenüber den Verantwortlichen. Ihm erscheine alles Bisherige stimmig. Natürlich könne im Wettbewerb der Erhalt eines Teilbestandes enthalten sein, solange keine offensichtliche Erkenntnis entgegenstünde.

StR Conzelmann begrüßt die vorgestellten Pläne und sichert eine kritische und konstruktive Begleitung des Projekts zu.

Herr Armbruster bedankt sich für die positiven Rückmeldungen. Seit 1,5 Jahren sei ihm bekannt, dass 4.500 Wohnungen im sozialen Vermietungsbereich der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) fehlten. Es sei klar, dass etwas unternommen werden müsse. Bis zum Jahr 2028 sollten bundesweit 8.000 neue Wohnungen realisiert werden. Von den in den letzten 3,5 Jahren 3.000 neuen Wohnungen seien etwa 500 bis 600 im Bestand saniert und aufgestockt worden. Dies hätte zu einer Steigerung um 150 % bei den zusätzlichen Kosten geführt, was regelmäßig der Bundesrechnungshof feststelle. Die Lebensdauer der vorhandenen Gebäude liege bei 60 Jahren, die geplanten hätten eine Lebensdauer von 100 Jahren, dies sei ein gutes, nachhaltiges Produkt.

Abschließend kündigt BM Pätzold als nächste Stufe den entsprechenden Wettbewerb an.

BM Pätzold stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von dem Bericht Kenntnis  
genommen.

Zur Beurkundung

Mitschele / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)
  3. Referat T  
Hochbauamt (2)
  4. *BezA Bad Cannstatt*
  5. Amt für Revision
  6. L/OB-K
  7. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. CDU-Fraktion
  3. *SPD-Fraktion*
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  6. *FDP-Fraktion*
  7. *Fraktion FW*
  8. *AfD-Fraktion*
  9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

*kursiv = kein Papierversand*