

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	99
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	136/2022
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	05.04.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Renner (ASW), Herr Gehrlein (EnBW)		
Protokollführung:	Herr Häbe / pö		
Betreff:	EnBW-Areal am Stöckach im Stadtbezirk Stuttgart-Ost Beschluss: Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan Grundsatzbeschluss: Erwerb Gebäude 50 und Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf - Einbringung -		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 29.03.2022, GRDRs 136/2022, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die Inhalte des Rahmenplans (siehe Anlage 1) werden als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.
2. Für den Bereich Gebäude 50 (Stöckachstraße 48 in Stuttgart-Ost) wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der EnBW in Verhandlungen über einen Erwerb des Gebäudes 50 (Stöckachstraße 48 in Stuttgart-Ost) einzusteigen. Wesentliche Rahmenbedingungen (Zeitpunkt, Bedingungen und Konditionen) zum Erwerb durch die Stadt sollen im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigten Präsentationen sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen werden sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll sind sie in Papierform angehängt.

Dieser Tagesordnungspunkt (TOP) wird gemeinsam mit dem heutigen TOP 4 "EnBW-Areal am Stöckach - Vorstellung Ergebnisse Generalplanerauswahlverfahren der Blöcke A und E - mündlicher Bericht", heutige NNR. 100, aufgerufen. Die Beratung ist nachstehend wiedergegeben.

Durch Herrn Renner werden die Vorlageninhalte eingehend erläutert; die Anlage 1 der Vorlage stimmt in großen Teilen mit der Präsentation zu TOP 3 überein. Er teilt mit, der nächste große Schritt werde der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan sein. Der Entwurf sei auf Grundlage der Rahmenplanung bereits fertiggestellt. Abgewartet würden noch die Rückmeldungen der Fraktionen. Im Weiteren werde Ende 2022/Anfang 2023 der Abbruch der Baufelder A und E erfolgen. Die Fertigstellung dieser Baublöcke solle pünktlich zur IBA 2026/2027 geschehen. Zu den bereits bestehenden Planungsüberlegungen äußert sich Herr Gehrlein ausführlich analog der Folien der Präsentation zu TOP 4.

Von StRin Rühle (90/GRÜNE) wird begrüßt, dass es nun, nach einem bereits lange andauernden Prozess, vorangeht, und dass soziale Bedarfe sowie Pflege integriert werden sollen. Wie sie signalisieren StR Kotz (CDU), StR Körner (SPD), StR Rockenbauch (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), StR Serwani (FDP), StRin Königter (PULS), StRin von Stein (FW) und StR Dr. Mayer (AfD) ihre Zustimmung zur Vorlage. StR Körner begrüßt die Öffnung des Quartiers. Grundsätzlich werden von StR Rockenbauch die erfolgte Überarbeitung der Pläne, die erhöhte Anzahl von Wohnungen sowie die Bürgerbeteiligung gelobt. Er geht davon aus, dass die von ihm durch den Block A gesehene Verdunkelungsgefahr des dortigen Hofes geprüft worden ist. Danach erinnert er an Kritikpunkte seiner Fraktionsgemeinschaft, die bereits im Rahmen des Wettbewerbs entschieden worden sind (Vernichtung von zu viel grauer Energie, Stellplatzschlüssel ist nicht ambitioniert genug, Quartier trägt nicht dazu bei, das Ziel "Klimaneutrale Stadt" zu erreichen). Das Ziel, ein grünes Quartier zu schaffen, sowie die erfolgte Überarbeitung werden von StR Serwani begrüßt. Dass die Bürgerbeteiligung fortgesetzt werden solle, sei wichtig für die Akzeptanz des Vorhabens. StRin von Stein kann zwar den Aspekt "graue Energie" nachvollziehen, aber angesichts des enormen Drucks auf dem Wohnungsmarkt ist es für sie alternativlos, Teile der Bestandsbauten abzurechen. Verärgert zeigt sie sich über die Streitigkeiten zwischen EnBW, Land und Stadt zum Thema Wasserversorgung. Dadurch werde vieles verhindert. Insgesamt, so StR Dr. Mayer, wirke das Konzept sehr gut und überzeugend. Auf die sich dennoch ergebenden Fragen, will er heute allerdings nicht eingehen, da diese den heutigen Beschluss nicht berühren.

Laut Herrn Renner wird ein autofreies Quartier geplant (Ausnahme: Feuerwehr-/Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr, Lieferverkehr). Dazu werde eine Fußgängerzone ausgewiesen. Unter den Blöcken gebe es verschiedene Quartiersgaragen für den Individualverkehr. Deren Zufahrten befänden sich an den Quartiersrändern. Im Quartier werde es neben einem Punkt für ein öffentliches Mobilitätsangebot (Ausfahrt über Tiefgarageneinfahrt an der Schwanenbergstraße) einen dezentralen Mobilitätshub in den Tiefgaragen geben.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Seite 7 der Anlage 1 der Vorlage) merkt er an, diese sollen, um das Quartier ordentlich erschließen zu können, über SIM in das Eigentum der Stadt übergehen.

Angesichts des durch zwei Stadtbahnhaltestellen idealen ÖPNV-Anschlusses ist für StRin Rühle ein autofreies Quartier der richtige Ansatz. Nachgefragt wird von StR Kotz, der grundsätzlich ebenfalls ein autofreies Quartier unterstützt, wie mit Handwerkerfahrzeugen und Fahrzeugen von Dienstleistern umgegangen wird und ob für diese Stellplätze angedacht sind.

Zu den von StRin von Stein angesprochenen Stellplatzbedarfen ambulanter Pflegedienste weist Herr Renner auf eine Boxengasse beim Gebäude Stöckachstraße 10 hin. Dort solle die Anlieferung für den im Block B vorgesehenen Pflegebereich stattfinden. Notwendige Stellplätze für die Pflege müssten in der Tiefgarage untergebracht werden. Seitens des Vorsitzenden wird zugesagt, die Frage, wo ambulante Pflegedienste im Quartier ihre PKWs abstellen können, mitzunehmen. Im Rahmenplan lasse sich dies nicht lösen. Im selben Zusammenhang geht Herr Gehrlein davon aus, dass es einzelne, zugewiesene, festgelegte Stellplätze nicht geben wird. Mithilfe elektronischer Zugangsberechtigungen gehöre geregelt, dass beispielsweise Pflegedienste und Handwerker aufgrund von Anmeldungen in die Tiefgaragen einfahren und ihre Fahrzeuge für die Dauer ihrer Einsätze in Aufzugnähe abstellen könnten.

StR Serwani bezeichnet den Stellplatzschlüssel als nicht ausreichend. Schon heute suche das dortige Krankenhaus für seine Mitarbeiterschaft nach Stellplätzen. Zu vermuten sei, dass nach Fertigstellung des Quartiers sich der Parkdruck noch erhöhe. StRin von Stein gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass, wenn eine Familie auf ein Kraftfahrzeug verzichtet, ein Lastenrad und mehrere Fahrräder, gegebenenfalls samt Anhänger, benötigt werden. Auch diese müssten untergebracht werden. Den Äußerungen von StRin von Stein und StR Serwani schließt sich StR Dr. Mayer an.

StR Rockenbauch und StRin Köngeter fragen nach, wie es gelingen soll, dass durch dieses neue Quartier kein zusätzlicher Individual-/Pendlerverkehr erzeugt wird. Die Stadträtin regt Desk-Sharing-Modelle an. Dass es diesbezüglich Gedanken gebe, erklärt Herr Renner. Herr Gehrlein weist auf fluktuierend nutzbare Nischenflächen im Block E hin. Was dort gemacht werden könne, werde nicht zuletzt mit der IBA besprochen. Zu bedenken gibt StR Kotz, dass Wohnsitzentscheidungen häufig nicht im Zusammenhang mit dem Arbeitsplatz getroffen werden.

Herr Renner betont, dass die baurechtlich benötigten Stellplätze ausgewiesen werden müssen. Durch die Stellplatzsatzung der Stadt ergebe sich bei den meisten Blöcken ein Wert von 0,4. Benötigt werde ebenfalls ein Angebot für das Mobilitätskonzept. Im UG des Blocks B werde ein Supermarkt vorgesehen, und berücksichtigt gehörten in diesem Zusammenhang die Heilquellen und der Bunker. Es gebe also durchaus eine starke Beschränkung. Mit den Tiefgaragen könnten so eben die benötigten Stellplätze nachgewiesen werden. Da keine Gefahr bestehe, dass mehr Stellplätze entstehen, habe die Verwaltung davon abgesehen, eine Obergrenze festzulegen.

StR Rockenbauch bittet, auf die als "optional" bezeichnete Tiefgaragenzufahrt an der Heinrich-Baumann-Straße zu verzichten. Es wäre schade, in diesen Bereich Verkehr hineinzuziehen. Abhebend auf das Krankenhaus an der Schwanenbergstraße beschreibt Herr Renner, ab dem Gehweg gelte die TA-Lärm und nicht die Bundesemissi-

onsschutzverordnung. Die Verwaltung erachte dort eine Tiefgarageneinfahrt als sinnvoll. Die eventuell damit einhergehenden Lärmprobleme würden derzeit abgeklärt. Die optionale Tiefgarageneinfahrt wolle eigentlich niemand, da durch diese, und damit verpflichtet er StR Rockenbauch bei, Verkehr in diesen Bereich gezogen würde. Für den Fall, dass die Einfahrt von der Schwanenbergstraße nicht möglich sein sollte, wolle man sich aber diese Option offenhalten.

Zu Wortmeldungen der StRinnen von Stein, Köngeter und Rühle sichert Herr Gehrlein zu, dass an Fahrradabstellplätze und auch an Carsharing bei der Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes gedacht wird. Fahrradabstellplätze für die Bewohner/Nutzer der Gebäude würden in den Gebäuden und für Besucher außerhalb der Gebäude angesiedelt. Ergänzend merkt Herr Renner an, natürlich würden in den Tiefgaragen auch Abstellräume sowie technische Einrichtungen untergebracht.

Laut Herrn Renner soll das Gebäude 50 als sozialer Stadtbaustein ausgebaut werden. Diese Fläche solle als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden, und die Verwaltung wolle zu diesem Gebäude in Erwerbsverhandlungen mit der EnBW einsteigen. Danach sei eine Art Vorvereinbarung zur Anmietung bis zum Auslegungsbeschluss vorgesehen (einfacher Mietvertrag, mit dem sich die Stadt verpflichtet, das Gebäude zu bespielen). Die EnBW habe sich bereit erklärt, das Gebäude für die Stadt umzubauen; die Schule könne an keiner anderen Stelle des Schulbezirks untergebracht werden (Ausschließlichkeitsklausel), und die Schule müsse bis zum Bezug der ersten Wohnungen fertiggestellt werden. Für den Rest des Gebäudes könne die Stadt aus vergaberechtlichen Gründen nur einen veredelten Rohbau erstellen lassen. Der Umbau müsste dann entweder durch die Nutzer oder durch die Verwaltung erfolgen. Nach Fertigstellung bis zu einem möglichen Erwerb wolle die Verwaltung das Gebäude anmieten, da die Schule direkt dann nutzbar sein müsse. Noch zu klären sei, ob die Anmietung als Generalmieter oder Mieter stattfinde. Bis zum Städtebaulichen Vertrag würden die genauen Konditionen geklärt, und diese würden dann auch im Städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Für die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN unterstützt StRin Rühle den Erwerb dieses Gebäudes. Entsprechend äußern sich StR Körner, StR Rockenbauch und StR Serwani.

Nach Aussage von Herrn Renner soll auf dem Dach der dringend benötigten Sporthalle ein Schulhof untergebracht werden. Da der Wettbewerbsentwurf deutlich mehr Wohnungen als ursprünglich angedacht generiere, habe sich laut Schulverwaltungsamt ein Bedarf für eine zweizügige Ganztageschule ergeben. Die diesbezüglich seitens der EnBW gestartete Machbarkeitsstudie habe nachgewiesen, dass sich eine solche Schule in diesem Bestandsgebäude unterbringen lasse. Sein Amt habe anschließend eine Nutzungsanfrage an die städtischen Ämter gesandt mit dem Ergebnis, dass das Gebäude komplett mit sozialen Nutzungen befüllt werden könne. Um diesen Stadtbaustein langfristig zu sichern, wäre der beste Weg zum einen eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche vorzunehmen, und zum anderen, städtisches Eigentum zu bilden. Neben der Schule und der Sporthalle nennt er folgende weitere Nutzungen: verschiedene Sportangebote, ein Tagesstrukturangebot für Menschen mit Behinderung, ein Angebot für die Regenbogen-Community, Büroräume für das Team der Villa Berg, Angebote für Kultur- und Kreativschaffende. Nach von ihm unterstrichen wird, es gebe immer noch weitere Anfragen, äußert StR Kotz grundsätzliche Bedenken, bei den Fachämtern Wünsche abzufragen.

Der Erhalt der Sporthalle wird durch StRin Rühle als für den Bezirk sehr bedeutsam angesehen. Zudem bezeichnet sie den vorgesehenen Schulhof auf dem Dach der Sporthalle als innovativ. Dass die Sporthalle dringend benötigt wird, unterstreichen zudem die StRe Körner und Serwani.

Zu der im Block E befindlichen Kita informiert Herr Renner, die ehemals zweigeschossige Einrichtung solle aus Funktionalitätsgründen nun eingeschossig ausgeführt werden. Ansonsten seien die in der Vergangenheit vorgestellten Baumassen unverändert geblieben. Zu einer Nachfrage von StRin Königter signalisiert Herr Renner, dass damit keine Reduzierung der Kita-Fläche einhergehe. Auf StRin Rühle eingehend erinnert Herr Renner, im März sei eine zweigeschossige Kita mit einer tieferen Gebäudetiefe (19 m) vorgestellt worden. Funktional sei eine eingeschossige Kita allerdings deutlich besser. Wenn lediglich das untere Geschoss als Kita genutzt würde, könnte das obere Geschoss für Wohnungen verwendet werden.

StRin Rühle erhält von Herrn Gehrlein die Information, mit dem Sozialamt werde über den Pflegebedarf gesprochen. Ein Träger für die Pflegeeinrichtung stehe laut Sozialamt noch nicht fest. Dafür, dass die Pflege, die ursprünglich am Quartiersrand vorgesehen war, nun stärker in die Quartiersmitte gerückt worden sei, gebe es keinen besonderen Grund.

Wortmeldungen der StRe Kotz und Serwani aufgreifend informiert Herr Renner, für die LSBTTIQ-Community solle ein Angebot, ein sicherer Raum, geschaffen werden.

Das Gebäude 10 (Stöckachstraße 30), so Herr Renner in seinem Sachvortrag, solle im Zuge der Holzbauoffensive beplant werden. Eine Bewerbung bei der Holzbauoffensive Baden-Württemberg sei erfolgt, und zwischenzeitlich habe man auch den Zuschlag für die ersten beiden Stufen erhalten. Letzte Woche habe der baden-württembergische Minister Hauk, Minister für Ernährung, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, den Zuwendungsbescheid überreicht. Geplant werde für den Umbau/die Aufstockung eine Machbarkeitsstudie als Mehrfachbeauftragung. Das Ganze werde in Zusammenarbeit mit der EnBW mit dem gesamten Quartierszeitplan verzahnt. Dieses Gebäude sei Teil des Blocks B, und damit werde wohl das Verfahren Anfang 2023, also dann, wenn auch die EnBW die Planungen für diesen Block beginne, gestartet. Somit solle Anfang 2023 die Auslobung in enger Abstimmung mit der EnBW und der IBA fertig sein. Danach solle das Verfahren im 1. Quartal gestartet und bis Ende 2023 abgeschlossen und dokumentiert werden. Dies bewege sich im Rahmen des Zeitplans der Holzbauoffensive. Dazu äußern sich StR Körner und StR Rockenbauch zustimmend. Auf Nachfrage von StR Kotz führt Herr Renner aus, die Förderung im Rahmen der Holzbauoffensive gehe an die Kommune. Mit diesen Mitteln solle die Stadt in die Lage versetzt werden, die Holzbauweise durchzuführen. Das Grundstück sei nicht im Eigentum der Stadt. Aufgezeigt werden solle die Attraktivität der Holzbauweise, aber eine Verpflichtungserklärung seitens der EnBW wie bei einem Realisierungswettbewerb, dass das Unternehmen dieses Projekt durchführen müsse, gebe es nicht. Mit der EnBW werde eng zusammengearbeitet, um zu stimmigen Rahmenbedingungen zu kommen. Die Stadt müsse auf die Vorgaben der EnBW eingehen, um das Ganze realisierbar zu machen.

Hinsichtlich der Nutzung von EG-Flächen fragt StRin Rühle:

- Welche Art der Bepflanzung ist auf den EG-Flächen vorgesehen?

- Angesichts des vorhandenen Rewe-Supermarkts, der Ausbaupläne verfolgt, des in der Hackstraße 2 vorgesehenen Vollsortimenters sowie weiterer zwei vorhandener Märkte (Biomarkt, Schaller-Markt) stellt sich die Frage, ob mit dem geplanten weiteren Supermarkt nicht die Gefahr von Leerständen einhergeht. Bedarfe gebe es in diesem Gebiet eher für Drogerieflächen.

Einerseits geht Herr Renner im Gebiet Stöckach im Bereich der Lebensmittelversorgung von einer starken Unterversorgung aus, andererseits, und hier weist er auf einen kommenden Rewe-Markt sowie auf die geplante Hauswirtschaftliche Schule hin, entstehe dort perspektivisch ein gutes Angebot. In diesem urbanen Gebiet sei allerdings kein großflächiger Supermarkt zulässig, und zu Fuß erreichbare Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft würden als große Qualität angesehen. Daher könne man sich dort durchaus einen kleinen Supermarkt vorstellen.

Gerade was die Nutzung der EG-Flächen an der Hackstraße (Blöcke A und E) angeht, gibt es laut Herrn Gehrlein Überlegungen. Benötigt würden Nutzungen, die die Ist-Situation ergänzten und den Bedarf aus dem Quartier heraus befriedigten.

Für StR Rockenbauch sollte es sich bei der Verbindung von der Hackstraße in Richtung Stöckachstraße nicht nur um ein öffentliches Wegerecht, sondern um eine öffentliche Verkehrsfläche handeln. Nach Aussage von Herrn Renner wurde dies in Erwägung gezogen. Davon sei jedoch abgesehen worden, da, wenn dort eine öffentliche Fläche ausgewiesen würde, viele rechtliche Probleme (z.B. Überfahrbarkeit) mit den Tiefgaragen entstünden.

Im weiteren Verlauf wird es von StR Rockenbauch als notwendig angesehen (analog Heilandsplatz), den Platz an der Stadtbahnhaltestelle Hackstraße (Eingang zum Quartier) zumindest direkt an der Haltestelle im Sinne einer wichtigen städtebaulichen Scharnierfunktion als öffentlichen Raum auszuweisen. Er nennt dabei folgende Schlagworte: Nutzbarkeit, Zugänglichkeit, Demonstrationen, Feste. Hierzu trägt Herr Renner vor, in diesem Bereich sehe die EnBW bereits einen Platz mit Außengastronomie vor. Daher werde die Ausweisung öffentlicher Fläche nicht für erforderlich angesehen. Zudem verweist er auf die Umgestaltung des Heilandsplatzes im Rahmen eines Sanierungsgebietes. Dieser Teil werde ebenfalls Teil des Bebauungsplans.

Über die Pflanzverpflichtungsflächen (Seite 7 der Anlage 1 der Vorlage), so Herr Renner, werde pro 250 m² eine Baumpflanzung vorgeschrieben (genaue Standorte werden erst im Bauantrag festgelegt). Die Pflanzverpflichtung der begrünten Innenhöfe werde eine etwas andere Gestaltung mit einem höheren, 70%igen Grünanteil aufweisen. Lärmende Nutzungen wie Außengastronomie wolle man in diesen Innenhöfen ausschließen.

Positiv zur Durchwegungs-/Grünplanung äußert sich StRin Rühle. Für ihre Fraktion sei es wichtig, dass die Photovoltaik (PV) soweit wie möglich mit Dachbegrünung kombiniert werde. Zu ihrer Nachfrage, ob die Anzahl der vorgesehenen Baumstandorte sich angesichts der Tiefgaragen überhaupt realisieren lässt, erklärt Herr Renner, viele Bäume würden in den urbanen Vorzonen vorgesehen, da es dort keine Tiefgaragen gebe. Mit einem höheren Substratschichtaufbau würden Bäume allerdings auch in den Innenhöfen als möglich angesehen und begrüßt.

Weiter informiert Herr Renner, dass bei den hohen Gebäuden eine extensive Dachbegrünung mit aufgeständerter PV vorgesehen wird. Bei den niedrigeren Gebäuden solle intensives Dachgärtnern ermöglicht werden. Sollten diese urbanen Gärten auf den Dächern nicht kommen, werde die davor beschriebene Festsetzung greifen. Auf der Dachfläche des zentralen Hochpunktes solle entsprechend der Intention des Siegerentwurfs eine öffentlich zugängliche Dachterrasse realisiert werden. Einen "leichten" Widerspruch sieht StR Kotz darin, Dachgärten per Aufzug zu erreichen.

StRin Königeter spricht sich dafür aus, dass durch die Dachbegrünung ein ökologischer Wert geschaffen wird (höhere Substratstärke als ansonsten bei extensiver Dachbegrünung). Zugesagt wird von Herrn Renner, dies mit dem Bereich Grünordnungsplanung zu besprechen.

StR Kotz wünscht sich weitere Informationen zum verfolgten Wärme-/ Energiekonzept. Von StR Körner, der problematisiert, dass die Fernwärme laut EnBW-Planung bis 2035 mit Gas betrieben werden soll, wird die konkrete Rolle von Fernwärme nachgefragt. Während im Gebiet Rosenstein über ein Energie-Plus-Quartier gesprochen werde, gebe es im zur Beratung stehenden Quartier diesbezüglich keine Hinweise. Die SPD-Gemeinderatsfraktion sei eigentlich davon ausgegangen, dass gerade die EnBW in diesem Bereich einen besonderen Akzent setzen wolle. Grundsätzlich führt StR Dr. Mayer an, die Höhe einer Zivilisation stehe in deutlicher Korrelation zum Energieverbrauch. Energieverbrauch sei nichts Schlechtes. Es solle nicht versucht werden, überall den Verbrauch zu senken. Vielmehr sollte dafür gesorgt werden, dass die Energieversorgung der Bevölkerung auf hohem Niveau weiterhin sichergestellt sei.

Laut Aussage von Herrn Gehrlein werden KfW 40-Häuser erstellt. Zur Anwendung würden DGNP-Richtlinien kommen (mindestens Goldzertifikat). Herr Geis (EnBW) ergänzt, die EnBW plane hier ein Leuchtturmquartier. Das Quartier wolle man mit Wärme, Kälte und Strom versorgen, wobei die sogenannte "zweite Miete" im Blick sei. Das Quartier solle also innovativ, aber auch bezahlbar sein.

StR Körner erinnert, bekanntlich habe sich die SPD-Gemeinderatsfraktion dafür eingesetzt, dass die Stadt die Flächen von der EnBW erwirbt, da eine Aktiengesellschaft auf kurzfristige Gewinnmaximierung setzen müsse. Dies verträge sich jedoch nicht mit bezahlbarem Wohnen. In der Folge stellt er folgende Fragen:

- Wie beziffert sich ungefähr der Planungsvorteil? (Er geht von einer Größenordnung von 100 bis 150 Mio. € aus).
- Wird dieser Planungsvorteil neben gefördertem Wohnraum auch beispielsweise für das Gebäude 50 eingesetzt?
- Über welche Mietpreisbindungszeiträume wird gesprochen?
- Über welche Größenordnung bei der Miethöhe wird bei den 60 % frei finanzierten Wohnungen gesprochen?
- Gibt es Überlegungen für Mietbaugenossenschaften / genossenschaftliche Wohnmodelle?

Er gehe von Warmmieten in Höhe von 20 €/m² aus. Solche Mieten könnten sich jedoch normal verdienende Menschen in Stuttgart nicht leisten. Die von Herrn Renner verwendete Formulierung "Gedanken der gerechten Stadt" stellt laut StR Körner für seine Fraktion den zentralen Gedanken dar. Wenn über eine gerechte Stadt gesprochen werde, müsse auch darüber gesprochen werden, ob sich Menschen in diesem Quartier Wohnen jenseits des geförderten Wohnungsbaus überhaupt leisten könnten.

Verständnis für diese Wortmeldung äußert StR Rockenbauch. Für ihn ist es nicht mehr zeitgemäß, dass solche Flächen in der Hand von privaten Eigentümern entwickelt werden. Die Bodenpolitik müsse geändert werden. Das Abschöpfen von Planungsgewinnen sei das Mindeste. Maximal 10 % des Planungsgewinns und nicht 30 % wie bei SIM sollten beim Eigentümer verbleiben. Die Entwicklung und den Betrieb des Quartiers sieht er als ein neues Geschäftsmodell der EnBW an. Die zur Beratung stehende Quartiersentwicklung sei dafür ein Test. Dieses Geschäftsmodell kritisiert er mit den Worten "mit Stadt, und schon gar nicht mit dem Betrieb von Stadt, sollte man kein Geld verdienen dürfen". Demgegenüber erklärt StR Serwani, er habe nichts dagegen, dass private Unternehmen Geld verdienen. Dabei weist er darauf hin, dass über 90 % der EnBW-Anteile von der öffentlichen Hand gehalten werden. StR Dr. Mayer, der sich gegen Planwirtschaft und für die soziale Marktwirtschaft ausspricht, begrüßt die Initiative der EnBW.

Der Gedanke einer gerechten Stadt schließt für Herrn Renner alle Stadtbewohner ein, auch diejenigen, die auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen sind. Da der Bebauungsplanentwurf gerade fertiggestellt worden sei, stehe nun die Berechnung der Flächen an. Die Verwaltung müsse den Planungsgewinn für den Städtebaulichen Vertrag bis zum Sommer errechnen. Eingeräumt wird von Herrn Gehrlein, dass derzeit noch keine Aussagen über die Höhe der Mieten gemacht werden können. Aktuell gebe es für die Blöcke A und E noch keine Überlegungen für genossenschaftliche Wohnmodelle/Baugenossenschaften. Dass die EnBW (ohne selbst etwas dafür tun zu müssen) durch dieses Projekt durch das von der Stadt erlassene Planungsrecht einen außerordentlichen Ertrag in der Größenordnung von 100 bis 150 Mio. € realisiert, deckt sich für StR Körner nicht mit seinem Verständnis von sozialer Marktwirtschaft. Diese außerordentlichen Erträge stünden in einem krassen Widerspruch zur Lebenswirklichkeit vieler Menschen in der Stadt. Die von ihm prognostizierten hohen Mieten führt er darauf zurück, dass sich das künftig in der Bilanz der Aktiengesellschaft EnBW befindliche Anlagevermögen entsprechend der Renditevorgabe verzinsen muss; die Renditevorgabe einer Aktiengesellschaft müsse eine schwarze Null deutlich übertreffen. Nach seiner Aussage, der Anteil von 40 % geförderter Wohnungen dürfe nicht kleingeredet werden, fragt er, ob sich die EnBW vorstellen kann, dass die Stadt jenseits der geförderten Wohnungen Fördermittel bereitstellt. Dafür müssten bestimmte Bedingungen erfüllt sein. Seines Erachtens wären diese dann erfüllt, wenn nicht nur für EnBW-Mitarbeitende, sondern auch für in Stuttgart dringend benötigte Fachkräfte (z. B. Erzieher*innen) "halbwegs bezahlbare" Personalwohnungen erstellt würden. Er bittet die EnBW, gemeinsam mit der Stadt darüber nachzudenken, wie sich dieser Gap (Kluft) zwischen Mieten für frei finanzierten und für öffentlich geförderten Wohnraum vermeiden lässt.

Für StR Rockenbauch wird das Recht auf Wohnen durch den Markt nicht mehr gesichert. Er wolle nicht, dass mit Menschenrechten Geld verdient werde, und es sollte auch nicht mit öffentlichen Aufgaben Geld verdient werden. Solche Projekte, bei denen es um hunderte von Wohnungen gehe, müsse die Stadt künftig selbst umsetzen, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. Danach appelliert er an die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und an die Fraktionsgemeinschaft PULS, weiterhin zu versuchen, bis zum Satzungsbeschluss das 4,2 ha umfassende Areal in städtische Hand zu bekommen. Dies unterstützt StRin Köngeter.

In Teilen könne er, so StR Kotz, die Anregung von StR Körner, zusätzliche städtische Mittel einzusetzen, nachvollziehen. Diese Mittel finanziere letztlich aber wieder die Bürgerschaft. Zudem führt er aus, sollte die EnBW den Planungsgewinn an die Anteilseigner ausschütten, profitiere davon die öffentliche Hand. Sollte keine Ausschüttung stattfinden, würden die Mittel für die Energiewende, also ein Ziel, das Stuttgart mittrage, investiert. Insofern könne er die Kritik am Projekt nicht nachvollziehen.

Die 40 %ige Quote an öffentlich gefördertem Wohnraum würdigt StRin Rühle. Dennoch könne heute der EnBW mitgegeben werden, im Sinne des von StR Körner Skizzierten Überlegungen anzustellen.

Von StR Körner wird aus § 1 BauGB, Abs. 5 der erste Satz zitiert: "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten." Insbesondere zum letzten Teil fährt er fort, der Gemeinderat habe die Aufgabe, zu überlegen, wie er dieser Aufgabe möglichst gerecht werden könne. Handlungsbedarf sehe seine Fraktion bei dem von ihm beschriebenen Gap. Er bittet darüber nachzudenken, wie man diesem Anspruch des BauGB gerecht werden kann. Gegenüber diesem Ratsmitglied erklärt Herr Gehrlein, das Thema städtischer Fördermittel jenseits geförderter Wohnungen werde gerne mitgenommen.

BM Pätzold berichtet, die Bindungsfristen seien an die Förderprogramme bzw. an SIM gebunden. Bei SMW seien dies 30 Jahre, und bei MME 20 Jahre. Sollte hier mehr ausgehandelt werden, wären dies Sondervereinbarungen im Rahmen eines SIM-Vertrages bzw. eines Städtebaulichen Vertrages.

Bezug nehmend auf die 60 ha umfassenden EnBW-Grundstücke am Neckar fordert StR Rockenbauch im Verlauf der Aussprache, so wie andere Städte vorzugehen (bevor Flächen sich nicht in öffentlicher Hand befinden, wird kein Baurecht erlassen). Auch für StRin Königeter, die der von StR Rockenbauch skizzierten Bodenpolitik zustimmt, stellt sich ebenfalls die Frage, wie mit den EnBW-Flächen am Neckar künftig umgegangen wird.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, stellt BM Pätzold fest:

Die GRDRs 136/2022 ist einggebracht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat vom Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Häbe / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)
weg. STA

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
SSB
 2. OB-PR
 3. OB/82
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 5. Referat SOS
Amt für öffentliche Ordnung
Branddirektion (2)
 6. Referat JB
Schulverwaltungsamt (2)
Jugendamt (2)
 7. Referat SI
Sozialamt
 8. BVin Ost
 9. Amt für Revision
 10. L/OB-K
 11. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. CDU-Fraktion
 3. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 4. *SPD-Fraktion*
 5. *FDP-Fraktion*
 6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*

kursiv = kein Papierversand