

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	276
		<b>TOP:</b>	24
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	26.07.2022		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	OB Dr. Nopper		
<b>Berichterstattung:</b>			
<b>Protokollführung:</b>	Frau Faßnacht / th		
<b>Betreff:</b>	<b>Verschiedenes; hier: Kaufhof-Areal Bad Cannstatt</b>		

Da der heutige TOP 13 von der Tagesordnung genommen wurde (siehe auch Niederschrift Nr. 254), wird das Thema auf Wunsch von StR Peterhoff (B90/GRÜNE) unter TOP 24 - Verschiedenes aufgerufen und mit Einverständnis des Ausschusses vorgezogen behandelt, damit OB Dr. Nopper, der zum heutigen TOP 1 - Klimaneutralität 2035 (GRDRs 397/2022 Ergänzung) anwesend ist, persönlich dazu Stellung nehmen kann.

OB Dr. Nopper, der auch über die Abteilung Wirtschaftsförderung direkt mit dem Thema befasst ist, führt aus, das Projekt sei von herausragender Bedeutung für die Gesamtstadt und insbesondere für Bad Cannstatt. Die Vertreter der LBBW Immobilien Gruppe hätten deshalb heute nicht berichtet, weil es noch keine abschließende Einigung gebe. Eine Einigung gebe es mit zwei der drei Eigentümer. Über den Kaufpreis sei zwar eine Einigung erzielt worden, jedoch nicht über einzelne Kaufpreis-Bedingungen. Er werde versuchen, in den nächsten Tagen mitzuhelfen, dass die aus seiner Sicht überwindbaren Hürden in diesem Zusammenhang genommen werden können, damit dieses wichtige Projekt realisiert werden kann.

Die Signa-Gruppe wolle Mitte August mit dem oberirdischen Abbruch des Gebäudekomplexes beginnen, da sie vertraglich zum Abbruch verpflichtet sei. Ihm persönlich gefalle dies zu diesem Zeitpunkt nicht, weil den Akteuren gegenüber angekündigt wurde, dass der Abbruch erst dann erfolgen wird, wenn die Nachnutzung geklärt ist. Da die Landeshauptstadt Stuttgart jedoch nicht direkt am Projekt beteiligt sei, könne sie das Verfahren nur moderieren und begleiten.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) dankt für den Bericht. Er weist darauf hin, dass Verwaltung und Gemeinderat in Verbindung mit der Signa-Gruppe nicht nur über den Kaufhof Eberhardstraße reden, sondern auch über den Kaufhof in Bad Cannstatt. Dieser große Leerstand am Anfang der Marktstraße sei von enormer Bedeutung und lasse den Anfang einer Abwärtsspirale für die Haupteinkaufsstraße im Zentrum von Bad Cannstatt befürchten. Daher habe der Rat einen interfraktionellen Antrag gestellt mit dem Ziel, einen "kopflosten" Abriss zu verhindern. Der Oberbürgermeister habe darauf mit einer sehr optimistischen Pressemitteilung geantwortet, wonach die Folgebebauung in ein- einhalb Jahren realisiert wäre. Jetzt zeige sich, dass es doch nicht so einfach ist und noch nicht einmal die Eigentumsdiskussionen beendet sind. Er bekräftigt, seine Fraktion wolle nach wie vor nicht eine jahrelange Baulücke an dieser sensiblen Stelle haben. In diesem Zusammenhang verweist er auf das unrühmliche Beispiel gegenüber dem Cannstatter Carré.

"Die Grundfrage 1 lautet daher: Bekommen wir es hin, dass der Abriss, solange es keine Einigung gibt, verhindert wird und vielleicht doch eine Zwischennutzung erfolgen kann? Signa ist ja zuständig, dass das Gebäude leergeräumt wird, abgerissen wird und dann müssen sich die Eigentümer irgendwie einigen und nachher wird dann neu gebaut oder wie auch immer. Kann die Stadt über eine finanzielle Absicherung helfen, dass der Abriss noch eine Weile hinausgezögert werden kann?"

Wenn es dann später eine Lösung gibt, müsse es schnell gehen, dort eine Bebauung zu realisieren. Dennoch wolle man, dass der Gemeinderat im Zuge eines Wettbewerbsverfahrens beteiligt wird. Dies habe die LBBW im Prinzip in Aussicht gestellt. Dabei lege man Wert darauf, dass bestimmte Prämissen erfüllt werden: So soll die EG-Nutzung möglichst offen sein, ein großer Einzelhandel solle eher im UG verortet sein, es soll eine Durchwegung geben und es soll Wohnen dort stattfinden. Der Auslobungstext für dieses Wettbewerbsverfahren solle im Ausschuss diskutiert werden können. Was die Durchwegung angeht, so hatte man bereits eine solche abgesicherte Durchwegung, die in der Zwischenzeit aber wegen Verunreinigung und aus Sicherheitsgründen geschlossen wurde. Jedoch sei dieser Durchgang wichtig für den Weg zur U-Bahn, weshalb der Eigentümer seinen Verpflichtungen nachkommen und dafür sorgen müsse, dass man sicher durchgehen kann ohne sich die Nase zu halten zu müssen. Er hoffe sehr, dass die Verhandlungen möglichst schnell zu einer Einigung führen werden und ein vor- schneller Abriss verhindert wird.

Er teile die Auffassung in Sachen Abbruch, so der Vorsitzende. Jedoch könne er nicht garantieren, dass es gelingt, denselben abzuwenden bevor eine Einigung steht. Die Stadtverwaltung tue ihr Bestes, man habe aber keine rechtliche Handhabe, sondern allenfalls einen moderierenden Einfluss auf die Akteure. Mit Blick auf die Signa merkt er an, die allgemeine Lebenserfahrung besage, dass es klug ist, nicht unnötig auf Konfrontationskurs zu gehen mit Leuten, die man im Leben viele Male sieht.

StR Conzelmann (SPD) erinnert daran, dass man bereits 2021 in die Sommerferien gestartet sei mit der Befürchtung, dass das Kaufhof-Gebäude nach Rückkehr aus den Ferien abgebrochen ist, ohne zu wissen, wie die weitere Entwicklung sein wird. Er spricht der Verwaltung ein Lob für das bisherige Verhindern eines "kopflosten" Abrisses aus. Es gehe nun einerseits um die Einigung zwischen den drei Grundstückseigentümern und die Kaufpreisverhandlungen, andererseits um die Nachnutzung. Auch aus seiner Sicht wäre es deutlich verfrüht, wenn schon Mitte August der Abbruch erfolgen würde. Fakt sei aber, dass Signa nicht nur vertraglich verpflichtet sei, abubrechen,

sondern auch die Genehmigung dafür vorliege. Die Verwaltung hatte keine Möglichkeit, diese Genehmigung zu verweigern. Der Stadtrat spricht sich ebenfalls für ein Wettbewerbsverfahren aus. Was die Verunreinigung der Durchwegung angeht, so musste man sich des Öfteren schon mit dem Thema auseinandersetzen. So habe das Referat T der Signa bereits schriftlich mitgeteilt, dass wenn sie ihrer Reinigungsverpflichtung dort nicht nachkommt, die Stadt für die Reinigung sorgen würde und der Signa die Kosten dafür in Rechnung stellt. Er habe deshalb ein gewisses Verständnis dafür, wenn die Verwaltung erklärt, dass sie die Passage schließen muss - andererseits könne es nicht die Lösung sein, diese direkte Verbindung von der Marktstraße zum ÖPNV dichtzumachen. Stattdessen solle man die Ankündigung wahrnehmen, als Stadt die Reinigung vorzunehmen und diese der Signa in Rechnung zu stellen.

StRin Bulle-Schmid (CDU) unterstreicht, alle hier wünschten sich eine neue städtebauliche Entwicklung. Sie wünsche sich durchaus den Abbruch des bestehenden Gebäudes, man wolle aber natürlich keine längere Brachfläche. Daher müsse schnell ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt werden, wo die Bedingungen, die der Rat gerne umgesetzt sehen möchte - Einzelhandel, Einbettung in die Altstadt Bad Cannstatts - umgesetzt werden. Die jetzt geschlossene Passage sehe hässlich aus, doch befürworte sie die Schließung, weil angesichts des Drecks und Gestanks kein normaler Bürger mehr durchgegangen sei. Es gebe dennoch einen Weg zur U-Bahn und zur S-Bahn, der um das Gebäude herumführe und kein großer Umweg sei. Ziel müsse daher sein, dass eine schnelle Einigung zwischen den Eigentümern erfolgt und am Ende eine gute und schnelle Entwicklung für Bad Cannstatt kommt. Sie wünscht OB Dr. Nopper bei der moderierenden Begleitung der Verhandlungen viel Erfolg. Auf ihre Nachfrage teilt OB Dr. Nopper mit, er denke, dass sich die eher formalen Hürden ausräumen lassen.

BM Pätzold informiert, man sei in guten Gesprächen mit der LBBW Immobilien-Gruppe. Diese habe bereits eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, die heute eigentlich hätte vorgestellt werden sollte. Jedoch fehle - wie bereits ausgeführt - noch die endgültige Einigung zwischen den Eigentümer. Die Verwaltung wolle ein Verfahren mit Wettbewerb und der Nutzung, die genannt wurde.

StRin Köngeter (PULS) stellt klar, es gebe durchaus Fraktionen im Rat, die einen Abriss des Gebäudes generell in Frage stellen. Sie erkundigt sich, ob mit den Eigentümern auch darüber gesprochen wird, dass das Gebäude nicht abgerissen werden muss. OB Dr. Nopper bestätigt dies. Es gehe vor allem darum, dass wenn die LBBW Immobilien ins Eigentum käme, es für ihn die Gewähr dafür wäre, dass eine vernünftige Lösung zustande kommt. Er selbst sei daher gegen einen Abriss, bevor die LBBW Immobilien neue Eigentümerin geworden ist.

Für StR Pantisano (FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) stellt sich angesichts der geringen Einflussmöglichkeiten seitens des Oberbürgermeisters gegenüber den Akteurinnen und Akteuren die Frage, welche Einflussmöglichkeiten die Akteure auf das OB-Büro haben. Er nimmt dabei Bezug auf einen Zeitungsartikel von heute. "Solche Akteure treten nicht nur in Stuttgart, sondern bundesweit entsprechend auf, und meinen, in den Städten machen zu können, was sie wollen und mit den Kommunen umzugehen, wie sie möchten", so der Stadtrat. Er würde es daher begrüßen, vom Oberbürgermeister deutliche Worte an Signa gerichtet zu hören. Seines Erachtens sollte Stuttgart als wichtigster Akteur das Sagen haben und vorgeben, was an wichtigen Orten in Stuttgart entsteht - oder nicht entsteht. Er teilt die Meinung seiner Vorrednerin, wonach ganz klargemacht werden müsse, dass ein Großteil der Fraktionen gegen den

grundlegenden Abriss des Gebäudes ist - auch angesichts der Klimaziele, die morgen beschlossen werden sollen.

BM Pätzold weist darauf hin, die Signa sei Mieterin des Kaufhof-Gebäudes in Bad Cannstatt gewesen mit einer klaren Verpflichtung. Einer der Eigentümer eines Konglomerats von drei Eigentümern, u.a. der LBBW, bestehe darauf, dass die aus dem Vertrag entstehende Abrissverpflichtung durchgeführt wird. Die Signa wolle ihren Vertrag an dieser Stelle erfüllen. Wenn die Signa auf den Abriss verzichtet, bedeute dies möglicherweise das Scheitern der Vertragsverhandlungen. Die LBBW Immobilien sei willig, den Komplex insgesamt zu kaufen und sei darüber mit einem zweiten Eigentümer einig. Als Vertreter der Stadt könne man leider nur moderierend und diskutierend eingreifen. Man habe das Ziel, eine Entwicklung anzustoßen, die das gesamte Areal dort verbessert, im Rahmen des bestehenden Planrechts bleibt und zügig umgesetzt wird.

OB Dr. Nopper wiederholt, der Abbruch sei baurechtlich genehmigt und die Signa sei vertraglich privatrechtlich zum Abbruch verpflichtet. Gerne sei er bereit, nochmals auf die Signa und auf die Grundstückseigentümer zuzugehen, um den Abbruch hinauszuschieben, sofern es vor Mitte August nicht zu einer Einigung kommen sollte. Gerne sei er außerdem bereit, die Auffassung des Rates nochmals kundzutun.

StR Peterhoff sieht die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zwingend notwendig an dieser Stelle. Er bittet die Verwaltung um Bestätigung, dass dies passiert, wenn eine Planung dort ansteht. BM Pätzold erklärt, im Rahmen der für heute vorgesehenen Präsentation zu TOP 13 hätte die Verwaltung dargestellt, dass man ein Wettbewerbsverfahren durchführen will. StR Conzelmann tut kund, es sei nicht ungeteilte Meinung des Rats, dass das vorhandene Gebäude auf alle Ewigkeit stehen bleiben soll. Seine Fraktion sehe bei dessen Abriss und einem Neubau eine städtebauliche Chance.

StR Pantisano vertritt die Meinung, dass diejenigen, die für einen Gebäudeabbriss sind, morgen nicht den Beschluss zur Klimaneutralität 2035 unterzeichnen sollten. Das mindeste wäre, über den Erhalt - wenigstens in Teilen oder in Strukturen - zu diskutieren, wenn ein städtebaulicher Wettbewerb stattfindet. Wenn es das Ziel ist, innerhalb des geltenden Planrechts ein Gebäude zu bauen, habe die Verwaltung nicht die Möglichkeit, über einen Bebauungsplan festzulegen, dass dies nur im Bestand möglich ist, wendet BM Pätzold ein. Natürlich müsse man den Bestand vorher anschauen und überprüfen, ob es geht oder nicht. Seines Erachtens könne man die LBBW Immobilien darum bitten, darzustellen, wovon ein Neubau bzw. der Bestandserhalt abhängen.

An StR Pantisano gewandt unterstreicht OB Dr. Nopper, auch mit einem Klimaneutralitätsziel 2035 werde man in der Zukunft Neubauten erstellen müssen und werde man nicht ausschließlich im Bestand sanieren können. Aus Sicht von StRin Köngeter steht für den STA außer Frage, dass städtebaulich an dieser Stelle etwas passieren muss. Die Sache sei aber, dass man an dieser Stelle einen Skelettbau habe, sodass mit der Fassade und mit der Raumkonfiguration gearbeitet werden könne. Es handle sich nicht um einen Massivbau, der nicht veränderbar ist. Wenn ein Abriss ohnehin feststehe, mache es für sie daher keinen Unterschied, ob das Gebäude in den Sommerferien abgerissen wird oder nicht. Den Unterschied aus ihrer Sicht mache es aus, ob man das Gebäude stehen lässt oder zumindest mit dem späteren Eigentümer über den Erhalt sprechen kann.

BM Pätzold sagt zu, die Themen mitzunehmen und die LBBW Immobilien darum zu bitten, darzustellen, worum es geht. Selbst der Skelettbau an dieser Stelle sei städtebaulich gesehen ein riesiger Koloss. Die Frage werde daher sein, gibt es Bereiche, die man nutzen kann, bleibt das Untergeschoss usw.?

OB Dr. Nopper schließt damit den Tagesordnungspunkt ab.

Zur Beurkundung

Faßnacht / th

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB/82
  3. *BezA Ca*
  4. Stadtkämmerei (2)
  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. *FDP-Fraktion*
  6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  7. *Fraktion FW*
  8. *AfD-Fraktion*

*kursiv = kein Papierversand*