

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	30
		TOP:	7
Verhandlung		Drucksache:	1088/2020
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	02.02.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Frau Klemm / pö		
Betreff:	Planungswettbewerb für das Quartier Düsseldorfer/ Bottroper Straße (Teilgebiet 6) in Stuttgart-Bad Cannstatt (Hallschlag) - Einbringung -		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 19.01.2021, GRDRs 1088/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Durchführung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs zur Neustrukturierung des Teilgebiets 6 im Realisierungsteil sowie des Teilgebiets 6.1 im Ideenteil im Hallschlag, Stuttgart-Bad Cannstatt wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 12.01.2020 (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Die Auszahlungen der anteiligen Wettbewerbskosten für den Ideenteil auf den städtischen Grundstücken in Höhe von 78.000 EUR werden im Teilfinanzhaushalt 2021, THH 610, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.613025 Bad Cannstatt 20 -Hallschlag-, Ausz.Gr. 7873 Sonstige Baumaßnahmen gedeckt.

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

Grundsätzlich positiv zum Planungswettbewerb äußern sich StR Peterhoff (90/GRÜNE), StRin Bulle-Schmid (CDU), StR Körner (SPD) und StR Goller (AfD). StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS Piraten Tierschutzpartei) sieht das Verkehrskonzept als gelungen an.

Gegenüber StR Rockenbauch erläutert Herr Caesar (SWSG) die Strategie der SWSG zum Gesamtkonzept Hallschlag. Danach würden zwei Drittel des Gebietes instandgehalten bzw. modernisiert, ein Drittel werde neu gebaut. Teilgebiet 6 sei das letzte zu erneuernde Gebiet. Hier lägen die Kosten für eine Modernisierung mit denjenigen für eine qualitativ hochwertigere Neubebauung gleichauf. Auch eine Aufstockung der vorhandenen Gebäude sei baulich nicht möglich bzw. mit erheblichen Kosten verbunden. Probleme gebe es im Moment mit aufsteigender Feuchtigkeit und bspw. Holzbockbefall und Wasserschäden in den Dachstühlen.

BM Pätzold fügt hinzu, der Zustand der bestehenden Gebäude könne dem Klimaschutzziel nicht angepasst werden. Zudem handele es sich um ein "Nachverdichtungsprojekt mit qualifizierter Freiflächenplanung" mit nahezu einer Verdreifachung der Wohneinheiten und dem Ziel der Aufwertung des Hallschlags als Wohngebiet.

StR Peterhoff sieht den Rahmenplan Hallschlag als Grundlage gut im Wettbewerb widergespiegelt. Dem kann StR Rockenbauch zustimmen.

Einen weiteren Bericht zu Mietpreisen wünscht sich StR Körner. Da die heutigen Mietpreise nach der neuen Bebauung nicht mehr gehalten werden könnten, müsse man die Entwicklung im Blick haben und ggfs. als Stadt eine Unterstützung der SWSG in Erwägung ziehen.

StR Rockenbauch interessiert ein Vergleich des durchschnittlichen Mietzinses pro Quadratmeter vor und nach der Neubebauung. Die Erfahrung zeige, dass bei solchen Vorhaben oftmals hochpreisige Neubauwohnungen zu Lasten sozial geförderter Wohnungen entstünden.

Seinem Vorschlag, einen Sozialplan gemäß Baugesetzbuch für die dem Quartier verbundenen Mieter*innen aufzustellen, entgegnet BM Pätzold, die SWSG stelle grundsätzlich die Bedürfnisse der Bewohner*innen in den Mittelpunkt von Bauvorhaben. Ergänzend erläutert Herr Caesar, man übernehme im Gegensatz zu anderen Investoren sämtliche organisatorischen und praktischen Arbeiten sowie Kosten des notwendigen Umzugs für die dortigen Anwohner*innen. Diese könnten Mitte 2021 interimswise in das Neubauquartier Düsseldorfer Straße umziehen und würden hier bevorzugt behandelt.

BM Pätzold erinnert an den Beschluss des Rates, die Wohnungsanzahl zu erhöhen. Ein Großteil der Wohneinheiten der Stadt werde von der SWSG für besondere Bedürfnisse bereitgestellt. Im Übrigen habe die Stadt auch auf den Mietzins nicht mietpreisgebundener Objekte Einfluss.

Im vorliegenden Fall seien mindestens 50 % der ca. 300 Wohnungen für die Förderung vorgesehen, erläutert Herr Caesar. Selbst die regulären Mietpreise im Quartier seien wesentlich preisgünstiger als entsprechende Angebote auf dem freien Markt. Die Wohnungen im frei finanzierten Bereich würden sehr stark nachgefragt. Statistisch sei jedoch nachgewiesen, dass im Gebiet Hallschlag weder Segregation noch Gentrifizierung

vorliege. StR Kotz (CDU) fügt hinzu, nun erweise es sich als vorteilhaft, dass der Stadtteil nicht der Milieuschutzsatzung unterliege und eine deutliche Aufwertung erfahre.

Positiv äußert sich StRin Bulle-Schmid zu der geplanten "gebietstypischen" Gestaltung des Quartiers. Einen Widerspruch zu der im Hallschlag üblichen Dachgestaltung sieht sie jedoch in den Planungsunterlagen, GRDRs 1088/2020 vom 19.01.2021, Seite 29 Mitte, "Dachformen sind flexibel wählbar, Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen". Bisher seien Satteldächer im Hallschlag vorherrschend. StR Peterhoff sieht den Punkt lediglich als Hinweis für eventuelle Flachdachbauten. Herr Caesar merkt an, das Stadtplanungsamt habe Wert auf Offenheit bezüglich der Dachgestaltung gelegt. Er persönlich bevorzuge Satteldächer und werde "ermutigende Hinweise" für eine Einheitlichkeit im Rückfrage-Kolloquium geben.

Aus wirtschaftlichen Gründen plane man die Garage eingeschossig, so Herr Caesar an StR Goller (AfD) gewandt. Anderenfalls würden die Kosten zu Lasten der späteren Mieter ausufern oder subventionierungsbedürftig. An StRin Bulle-Schmid gerichtet erläutert er, Insgesamt seien für 300 Wohnungen 210 Parkplätze nachzuweisen (Stellplatzschlüssel 0,7). Rund 100 Stellplätze kämen als öffentliche Parkmöglichkeiten hinzu. Die Tiefgarage als Mobilitätsschwerpunkt ins Quartier zu integrieren, sieht StR Peterhoff positiv.

Auf die entsprechende Bitte von StRin Bulle-Schmid eingehend, fährt Herr Caesar fort, für sowohl oberirdische, barrierefreie als auch Stellplätze für Pflegedienste werde er sich im Rahmen des Wettbewerbs einsetzen. Dies begrüßt StR Goller im Hinblick auf den Grundgedanken des würdevollen Lebens im Alter. Gleichzeitig interessiert ihn das Verhältnis der Anzahl von Tiefgaragen- zu oberirdischen Parkmöglichkeiten. StRin Köngeter (PULS) bringt eine Doppelnutzung von selten genutzten Parkplätzen im öffentlichen Bereich ins Spiel. Konkretes Beispiel seien vorgehaltene Stellplätze für z. B. Pflegedienste.

Auch in der Tiefgarage sollten behindertengerechte Parkbuchten vorgesehen werden, ergänzt Herr Caesar seine Ausführungen. Barrierefreiheit sowohl in den Wohn- wie auch in den Parkeinheiten sei ein schlagendes Argument für den Neubau gegenüber einer Sanierung der bestehenden Gebäude.

Gesonderte Car-Sharing-Parkmöglichkeiten seien in der Wettbewerbsphase hingegen noch nicht vorgesehen. Er stimme aber StRin Bulle-Schmid und StR Peterhoff zu, dass ein solches Angebot ein wichtiger Bestandteil im Quartier sei, und werde dies so im Kolloquium einbringen. Grundsätzlich seien Planungen zu Stellplätzen entwurfsabhängig und beim derzeitigen Verfahrensstand noch weitgehend offen.

BM Pätzold stellt fest:

Die GRDRs 1088/2020 ist mehrheitlich mit 1 Enthaltung eingebraucht.

Zur Beurkundung

Klemm / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. S/OB
Klimaschutz
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWSG
 5. Referat JB
Jugendamt (2)
 6. Referat SI
Sozialamt (2)
SI-BB
 7. Referat T
Hochbauamt (2)
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (3)
 8. BezA Bad Cannstatt
 9. Rechnungsprüfungsamt
 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. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS