

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	287
		TOP:	15
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	04.07.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Klemm / fr		
Betreff:	Front Office Hub LHS, Sachstand Bebauungsplan Jäger-/Kriegsbergstraße (Stgt 294 bzw. 294.1) - Antrag Nr. 169/2023 vom 03.06.2023 (FW) - mündlicher Bericht -		

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.

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Diese Niederschrift enthält Anonymisierungen nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die Berichterstatterin berichtet im Sinne ihrer Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf den jeweiligen Folientitel wiedergegeben.

Beginnend mit den bisher erfolgten Schritten führt die Berichterstatterin aus, im Jahr 2017 sei der Aufstellungsbeschluss mit dem großen Geltungsbereich (Heilbronner Straße bis Keplerstraße) und einem beigelegten Rahmenplan mit den städtebaulichen Zielen erfolgt. Es schließen sich in kurzer Form die weiteren Verfahrensschritte vom Wettbewerb bis zur im Jahr 2023 unterschriebenen Vorvereinbarung an. Auf der darauffolgenden Folie mit dem Wettbewerbsergebnis 2018 (Sieger KSP Engel, Frankfurt, Fo-

lie Wettbewerb) sehe man die Blockstrukturen sowie die beiden Achsen aus dem Bahnhofsvorbereich Richtung Weinberg als Blick- und Grünachsen. Bei der Gesamtentwicklung sei der Verwaltung immer die Qualitätssicherung wichtig gewesen, um der besonderen Lage am Bahnhof zwischen City und Weinberg gerecht zu werden. Dem mit immensem Aufwand geretteten Gebäude der Alten Bahndirektion und damit dem Ensemble im Bestand müsse ein würdevoller Weiterbestand garantiert werden. Nicht zuletzt habe auch die Stadt selbst Flächen im Gebiet, die ihr eine besondere Verantwortung auferlegten. Des Weiteren hätten die städtebauliche Dichte, die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die öffentlichen Räume mit ihren Wegeverbindungen und die Begrünung eine wichtige Rolle gespielt. 2021 habe man den Gestaltungsbeirat nach deutlichen Veränderungen in der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses konsultiert. Er habe das Projekt sehr kritisch begleitet und der Bauherrin ein konkurrierendes Verfahren empfohlen. Der Empfehlung sei nicht gefolgt, das Konzept jedoch qualitativ hochwertig weiterentwickelt worden. Im Zusammenhang mit dem Erhalt des Gebäudes Osietzkystraße 6 spiele die Einrichtung eines Drogenkonsumraums eine Rolle (Folie Planungsstand). Die öffentlichen Räume habe man unter anderem mit einem kleinen "Taschenpark" aufgewertet. Zahlreiche technische und rechtliche Fragen hätten geklärt werden müssen (Folie Hürden). Insbesondere wolle sie, so die Berichterstatterin, auf das Basa (Bahnselfstanschlussanlage)-Gebäude eingehen (Folie Planungsstand, rot gestrichelt). Das Basa-Gebäude beherberge die Technik für das Telekommunikationsnetz der Deutschen Bahn AG (DB AG) für das gesamte Land Baden-Württemberg und sei eine wesentliche, betriebsnotwendige Einrichtung der Bahn, die mit der heutigen Eigentümerin einen Mietvertrag bis 31.12.2027 habe. Es bestehe aber ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf eine darüberhinausgehende Nutzung. Für das Gebäude brauche man also dringend eine Lösung. Mittlerweile habe die DB AG schriftlich zugesagt, dass die Realisierung der Ziele des Bebauungsplans (BPlans) ermöglicht werden solle. Gleichwohl müsse im weiteren Verfahren eine formalrechtliche Klärung erfolgen, wie und wann das Basa-Gebäude weggenommen werden könne. Anderenfalls seien der BPlan und die städtebauliche Planung nicht vollzugsfähig, besonders bei den Bauteilen 4 und 5 (Wohnungsbau). Der Geltungsbereich werde verkleinert und konzentriere sich auf den Bereich rund um die Alte Bahndirektion und die Jägerstraße, also auf die Flächen, die im Zuge der Fertigstellung von S21 bebaubar würden. Mit zwei weiteren Eigentümern nördlich der Jägerstraße habe es umfangreiche Verhandlungen gegeben. Um das städtebauliche Konzept der zuvor geschilderten durchlaufenden Achsen umsetzen zu können, müsse aber auch in den Bereichen das Planungsrecht geändert werden. Danach informiert die Vortragende über die Gespräche mit dem Referat WFB zu den Planungen der Stadt für einen Office-Hub (Bauteile 1 bis 3) und das Haus der Kulturen (Bauteil 6 bzw. 7). Schwierig sei auch der Umgang mit den Rahmenbedingungen um das Schwallbauwerk, wo aufgrund der Gegebenheiten kein Wohnen realisiert werden könne, sowie die Themen Verkehr (z. B. Bauteil 2, unterirdischer U-Turn Heilbronner Straße) und Erschließung. Es folgt die Folie BPlan-Verfahren mit den relevanten Themen. Ein erster Entwurf für einen BPlan sei festgesetzt und das Verfahren an ein externes Büro vergeben worden. Anhand der Folie Quartiersprogrammatis betont die Vortragende, das Quartier habe einen Vorbildcharakter mit vielen stadtplanerischen Themen, die bearbeitet werden müssten. Insgesamt gehe es darum, ein zukunftsfähiges Quartier mit den geplanten Nutzungen zu entwickeln (Folie Nutzungen). Mit den erledigten und ausstehenden Verfahrensschritten sowie einer Zeitschiene schließt die Berichterstatterin ihren Bericht ab.

Ihren Dank für den Bericht äußern StR Schrade (FW) und StR Kotz (CDU). StR Kotz dankt der Gemeinderatsfraktion der Freien Wähler zudem für ihren Antrag.

Seine Sorge einer Verzögerung bewahrheitete sich, so StR Schrade unter Hinweis auf die damit entstehenden Mehrkosten. Auch wenn die Stadt an der Qualität der Stadtplanung in diesem Quartier gemessen werde, dürfe man die Ansprüche nicht allzu hoch ansetzen, meint der Stadtrat. So sei z. B. die Thematik der Schwammstadt an der Stelle ohnehin schwierig. Er frage sich, ob der Prozess beschleunigt werden kann, um den derzeit geplanten Baubeginn (frühestens 2025) vorzuziehen.

Die Stadt werde nicht nur nach der Qualität bemessen, sondern auch daran, wie schnell eine Bebauung erfolgen könne, sagt StR Kotz. Besonders die Vielfalt der Anforderungen und Nutzungswünsche an das Quartier besorge ihn, vor allem vor dem Hintergrund seiner Erfahrungen mit ähnlich komplexen Bauvorhaben. Er bittet BM Pätzold um einen Vorschlag zu einem Verfahren, wie man die auf der Folie "Nutzungen" dargestellten Nutzungswünsche reduzieren kann. Hier wäre ein Weniger mehr.

Natürlich, bekräftigt BM Pätzold, wolle man die Bebauung zügig vorantreiben. Allerdings müsse man sich einmal über die Vergabemodalitäten unterhalten, meint der Bürgermeister mit Blick auf die Vergabedauer der Planungsleistung von neun Monaten.

Viele der erwähnten Nutzungen, entgegnet StR Pantisano (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), seien übliche Stadtplanungsmaßnahmen und führten nicht zu Bauverzögerungen. Vielmehr stelle er sich die Frage der Eigentumsverhältnisse im Areal. Der Stadtrat bittet um nähere Erläuterungen, auch zum Planungsgewinn bei privatem Eigentum. Das Fragezeichen beim Haus der Kulturen jedenfalls werde für ihn durch die diversen Problematiken eher größer.

StRin Rühle (90/GRÜNE) schlägt vor, z. B. beim Drogenkonsumraum durch eine Umnutzung mit Zielbeschluss gleich in die Umsetzung zu gehen. Des Weiteren stellt sie fest, dass die Entwicklung beim Grundstück der Firma Fliesen Körner ebenso wie die Anforderungen an den Office-Hub sicher nicht die einfachsten sind. Zudem Sorge sie sich um die Bauteile für Wohnnutzung für die Mitarbeitenden des Klinikums (SWSG), die mit der weiteren Problematik mit dem Basa-Gebäude kollidierten. Eine schnelle Lösung für diese Thematik sei im Interesse der Stadt. Gemäß der Festlegung in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen (WA) und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik (STA), betont der Vorsitzende, bleibe die Ossietzkystraße bestehen. Dort werde der Drogenkonsumraum untergebracht. Die Vorgehensweise beim Grundstück der Fliesenfirma werde zunächst offengelassen. Im Grunde genommen habe man eine klare Abgrenzung der Baufläche vorgenommen.

Zügig voranzugehen sei wichtig und in aller Interesse, unterstreicht Herr Bause (GPR). Überrascht zeigt er sich von der unvermittelt aufgetauchten Problematik des Basa-Gebäudes. Des Weiteren sei ihm neu, dass die Wohnungen für die Mitarbeitenden ausschließlich für das Personal des Klinikums gedacht seien, sei er doch seither von Wohnnutzung für städtische Mitarbeitende ausgegangen, zumal das Klinikum im Gegensatz zur restlichen Stadtverwaltung bereits über Mitarbeiter-Wohnen verfüge. Die Projektidee, stellt der Vorsitzende richtig, sei von Anfang an mit Fokus auf Wohnen für das Klinikum gewesen. Gleichwohl gebe es noch keinen Projektbeschluss. Danach erläutert er den Hergang des Sachverhalts: Die DB AG habe die Fläche mit dem Ziel des Abrisses des Gebäudes bis 2027 an einen Investor verkauft, danach aber festgestellt, dass es für das Basa-Gebäude keine Alternative gebe. Davon sei die Stadt überrascht worden. Zudem habe man gehofft, die Eigentümer nördlich der Jägerstraße in den

BPlan integrieren zu können. Da die Eigentümerschaft aber andere Vorstellungen habe, nehme man sie nunmehr aus. Vor diesem Hintergrund stelle sich nunmehr die Grundlage des BPlans dar. Ab dem Zeitpunkt der Planreife könne eine Genehmigung erfolgen. Ziel sei es aber zunächst, nach der Behördenbeteiligung ggf. anstehende größere Thematiken abzuklären.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt BM Pätzold fest:

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

Zur Beurkundung

Klemm / fr

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
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. BVin Mitte
 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