

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	43
		TOP:	5
	Verhandlung	Drucksache:	1025/2023
		GZ:	SWU, T
Sitzungstermin:	20.02.2024		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Dr. Oediger (ASW)		
Protokollführung:	Frau Zetzsche / th		
Betreff:	URBAN SANDWICH II - Entwicklungsstudie zur Flächeneffizienzsteigerung und Weiterentwicklung stadtwirtschaftlicher Betriebsstandorte der Landeshauptstadt Stuttgart		

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt und des Technischen Referats vom 24.01.2024, GRDRs 1025/2023. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

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

Mit der Realisierung des Urban Sandwich I sei die Überzeugung gewachsen, dass die Beschäftigung mit den stadtwirtschaftlichen Betrieben von großer Bedeutung sei, da dort enorme Veränderungsbedarfe beständen und es eine Gleichzeitigkeit von zunehmendem Flächenbedarf und Flächendruck (Wohnen etc.) gebe. Gemeinsam mit dem Technischen Referat sei überlegt worden, eine veränderte Strategie zu fahren. Maßgebend sei, welche Prozesse zur Umsetzung dieser Strategie notwendig seien (vgl. F. 2). So habe man anhand von Best-Practice-Beispielen in und um Stuttgart exemplarische Standorte typisiert und Entwicklungsperspektiven für vier dieser Standorte aufgestellt. An der Heinrich-Baumann-Straße, so Herr Dr. Oediger (ASW), habe man den Hauptsitz der AWS erhalten und die umliegende Fläche innenstadttadäquat mit einer Mehrfach-

nutzung versehen können; ähnlich zukunftsfruchtig sei auch die Burgholzstraße in Bad Cannstatt entwickelt worden (vgl. F. 3). Es gebe etwa 40 Standorte der AWS, des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes (GFF) sowie des Tiefbauamtes, von denen bereits jeder vierte gemeinschaftlich genutzt werde in der Kombination Tiefbauamt/GFF bzw. Tiefbauamt/ASW (vgl. F. 4). Solche gemeinschaftlichen Arbeitsstrukturen gewännen aufgrund des Flächendrucks an Bedeutung; im Grundsatz sollten perspektivisch immer mehrere Nutzungen bedacht werden.

Im Anschluss werden exemplarische Szenarien für die vier ausgewählten Standorte erläutert (vgl. F. 5):

- I. In der Markgröninger Straße in Zuffenhausen (vgl. F. 6) befindet sich ein älterer Fabrikbau, der seit längerem durch Tiefbauamt und GFF sowie soziale Ämter genutzt werde. Man habe überlegt, wie die betrieblichen Verhältnisse verbessert werden könnten (Witterungsschutz, Umkleiden, Sozialräume) und ein Mehr an Nutzungen extrahiert werden könnte. Zwei Szenarien, die aufzeigten, was im Optimalfall geschehen könnte, seien entworfen worden, wozu jedoch eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sei. Ein drittes Szenario zeige auf dem aktuellen Bebauungsplan fußend, welche baulichen Potenziale noch möglich seien.
- II. Am Sonderstandort Stadtgärtnerei in Möhringen habe man im mittleren und westlichen Bereich Standorte identifiziert, die optimaler genutzt werden könnten (vgl. F. 7). Gemäß Abschnitt d auf Folie 7 seien Mehrfachnutzungen für Fahrzeuge, Abstellflächen und Gewächshäuser denkbar.
- III. In den Entenäckern in Plieningen (vgl. F. 8), wo sich sowohl ein Wertstoffhof als auch der Sitz eines Betriebshofes des Tiefbauamtes befinde, sei die Optimierung der vorhandenen Nutzung möglich, dies sowohl für die ansässigen Betriebe als auch potenziell in den Obergeschossen für Lagerräume bestehender Ämter.
- IV. Der exemplarische Standort in der Oberritzstraße im Stuttgarter Osten (vgl. F. 9) sei Teil eines kleinflächigen Netzes, was den Fahrtenaufwand zu Betriebseinsätzen minimiere. Auch dieser habe Potenzial für Mehrfachnutzungen, so sei neben Wohnen und einer Kita auch ein Verwaltungsgebäude denkbar.

Zusammenfassend (vgl. F. 10) böten die städtischen Flächen großes Potenzial für Nachverdichtung, da ihre Stapelungspotenziale klar über den Bedarf der ansässigen Ämter der Abfallwirtschaft hinausgingen. Einschränkend sei anzumerken, dass in den meisten Fällen eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich sei. Herr Dr. Oediger erwartet, dass eine Weiterentwicklung der Standorte deren Akzeptanz erhöhen könnte, so könnten durch Einhausung bestehender Nutzungen Lärmkonflikte verhindert werden.

Der Berichterstatter bedankt sich ausdrücklich für die Kooperationsbereitschaft des Technischen Referates, der beteiligten Ämter sowie der AWS, die die vorliegende Studie ermöglicht sowie wichtige Impulse für deren Weiterentwicklung gegeben hätten. Ziel des heutigen Vortrages sei es gewesen, die Potenziale der exemplarischen Standorte aufzuzeigen und deutlich zu machen, dass auch andere städtische Standorte (Feuerwehr, Kläranlage) durchaus Stapelpotenziale aufwiesen.

StRin Munk (90/GRÜNE) lobt die vorgestellte Studie und hebt die Bedeutung von Nachverdichtung hinsichtlich ihrer Potenziale (günstige Ausformung, vorhandene Räumlichkeiten) hervor, die ein Neubau so gar nicht leisten könne. Die vorgestellten Beispiele seien ein wichtiger Beitrag zur Stadtentwicklung nach innen. Die Stadträtin erkundigt sich nach dem Stand der Umsetzung des Urban Sandwich I.

Auch StR Dr. Vetter (CDU) äußert sich zustimmend zu den vorgestellten Ideen, vor allem Erkenntnis 4 (vgl. F. 10) sei aus Investorensicht entscheidend. Diese zeigten den guten Willen, auch andere Nutzungen in ihre Standorte mit aufzunehmen, scheiterten aber am vorhandenen Planrecht. Aufgrund der infrastrukturellen Notwendigkeiten präferierten die städtischen Einrichtungen (AWS, GFF, Tiefbauamt, Stadtentwässerung) Flächen im EG. Da es sehr teuer sei, Lagerflächen horizontal zu stapeln, stelle sich hier die Frage der Wirtschaftlichkeit. Die Stadt solle insbesondere an Standorten außerhalb der Innenstadt als Vermieterin auftreten. Zudem regt er an, die Nutzungen über den Tellerrand der eigens angestrebten städtischen Bedarfe hinaus zu prüfen. In den Entenäckern in Plieningen befinde sich neben dem städtischen Standort ein Tiefbauer; er halte es für angemessen, diesem das gleiche Nutzungsrecht zuzugestehen, wie von der Stadt angestrebt. Eine Veränderung des Planungsrechts zugunsten von Privateigentümern müsse geprüft werden. Er wisse zudem von Unternehmen, die in der Innenstadt Bürostandorte hätten und gerne in Wohnungen investieren wollen, was das Planungsrecht aber nicht zulasse. Auch seien die voraussichtlichen Zeithorizonte, um die "städtischen Schätze zu heben" sehr langwierig sowie ungünstig für Investoren. Zum Abschluss weist der Stadtrat darauf hin, dass Best-Practice-Beispiele aus anderen Städten zwar gut und richtig seien, die Stadt sich aber auf eigene Projekte fokussieren solle. In Stuttgart-Wagen sei der Autohof ein spannendes Best-Practice-Beispiel für Mehrfachnutzungen, dort werde diskutiert, ob ein Schulhof auf dem Dach angelegt werden könne.

StRin Schanbacher (SPD) erinnert an einen Umsetzungsvorschlag ihrer Partei für das Urban Sandwich I im Gewerbegebiet Gaisburg, das dort mit untersucht worden sei. Dort sei die Raumnot der Gewerbeschaffenden problematisch gewesen, weshalb man sich sehr offen für das Urban Sandwich I gezeigt habe. Die Untersuchung von Modellen der Nachverdichtung städtischer Flächen sollte standardmäßig erfolgen, wobei der Fokus auf die tatsächliche Umsetzung gelegt werden sollte. Im Doppelhaushalt (DHH) 2020/2021 sei für das Urban Sandwich I Geld eingestellt worden, die Stadträtin fragt, wie hier geplant sei, weiter vorzugehen. Außerdem sei von Interesse, wie Projekte wie die Heinrich-Baumann-Straße diesbezüglich weiterentwickelt werden könnten.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) ergänzt, die Zunahme des Flächendrucks und der Konkurrenz um Flächen mache die vergessenen "produktiven Rückseiten" der Gebäude, wie sie das Urban Sandwich verkörpern, wieder interessant für eine zukunftsfähige und qualitätsvolle Stadtentwicklung. Neben der von seiner Fraktion favorisierten Bodenvorratspolitik sei die Raumbevorratung auf städtischen Flächen relevant - gesetzt dem Fall, die Bebauungspläne würden geändert. Neben notwendigen Untersuchungen und nach der Entwicklung von Prototypen müsse deren Verstetigung erfolgen. Zur besseren Nachverfolgbarkeit in der Stadtverwaltung sei frühzeitig eine Projektsteuerung notwendig. Die angedeutete Ergänzung der weitergehenden Untersuchung der Prototypen durch eine soziale Komponente (Wohnen, Kita) sei begrüßenswert.

StR Serwani (FDP) begrüßt die Untersuchung und unterstützt die Argumente von Dr. Vetter; ihn interessiere der aktuelle Stand des SVG Autohofs in Wangen und er unterstütze das Argument einer notwendigen Änderung des Planrechts für private Eigentümer. StR Schrade (FW) ergänzt, die Suche nach neuen Flächen sollte parallel dazu aufrechterhalten werden, da die Einwohnerzahl der Stadt wachsen werde (Rosensteinviertel, Schafhaus, Eiermann-Areal). Er wisse von der AWS, dass dringend ein Streusalzlager auf den Fildern benötigt werde. StR Dr. Mayer (AfD) schließt mit der Aussage, es sei auch wichtig darauf zu achten, welche Lebenszusammenhänge in der vertikalen Stapelung kompatibel seien.

Herr Dr. Oediger schließt die Beantwortung der aufgeworfenen Fragen an und erklärt, hinsichtlich des Autohofes werde ein mündlicher Bericht folgen, aus dem hervorgehen werde, wie man mit der Eigentümerschaft weiter vorankommen wolle. Beim Güterbahnhof Gaisburg befinde man sich gerade in der Ausschreibungsphase, in Kürze werde der planerische (eigentümerge tragene) Prozess starten. Bezüglich der Frage von StR Rockenbauch in Bezug auf Projektsteuerungsprozesse sei er beim Urban Sandwich II sehr guter Dinge. Bei Trägerstrukturen, die deutlich darüber hinaus gingen, wie die Etablierung gemischter Nutzungen privater und stadgesellschaftlicher Natur bzw. eine breite städtische Nutzung ergänzt durch Drittnutzung, seien von städtischer Seite aus adäquatere Strukturen notwendig. Im Bereich Entenacker würde sich eine Änderung des Bebauungsplanes auch auf benachbarte, ähnlich bewertete Grundstücke auswirken. Einschränkend weist er darauf hin, dass die Schwerpunktsetzung aktuell klar auf der IBA und dem Wohnungsbau liege. Zu guter Letzt sei vorstellbar, dass Flächen, die über die städtischen und betrieblichen Bedarfe hinausgingen, anderweitig vermietet werden könnten.

BM Pätzold stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von der GRDRs 1025/2023 Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Zetsche / th

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Referat T
zur Weiterbehandlung
Tiefbauamt (5)
Tiefbauamt/SES
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (3)
AWS (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
 3. BVin Ost
 4. *BezÄ Mö, P-B, Zu*
 5. Stadtkämmerei (2)
 6. Amt für Revision
 7. L/OB-K
 8. 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