

Stuttgart, 27.11.2023

„Neue Mitte Leonhardsvorstadt“, Weiteres Vorgehen Züblin-Areal in Stuttgart-Mitte

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	28.11.2023
Bezirksbeirat Mitte	Kenntnisnahme	öffentlich	04.12.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	08.12.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	12.12.2023

Bericht

Der Rat nimmt Kenntnis vom Vorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen.

1. Die Stadt Stuttgart verfolgt weiterhin die Umsetzung des IBA 27 Projekts „Neue Mitte Leonhardsvorstadt“ auf dem Züblin-Areal.
2. Bis zur baulichen Umsetzung des Vorhabens soll eine Zwischennutzung ermöglicht werden, welche aber durch den künftigen Entwickler gestaltet werden soll.
3. Daher wird im 1. Halbjahr 2024 die Ausschreibung für das Areal eingeleitet, um zügig eine Vergabe an den künftigen Entwickler zu ermöglichen.
4. Das Konzept der Zwischennutzung soll beim Vergabeverfahren auch eine Rolle spielen und in die Bewertung mit einfließen.
5. Bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens soll der Pachtvertrag mit dem Parkhausbetreiber verlängert werden, zunächst für 6 Monate.

Ausgangslage:

Der bestehende Erbbaurechtsvertrag für das Areal des Züblin-Parkhauses endet durch Zeitablauf zum 31.12.2023. Da zum Erbbaurechtsende keine Abbruchgenehmigung vorliegen wird, besteht aus dem bestehenden Erbbaurechtsvertrag die vertragliche Verpflichtung, mit dem aktuellen Parkhausbetreiber (Erbbaurechtsnehmer) einen Pachtvertrag mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist abzuschließen. Mit dem Erbbauberechtigten wird aktuell verhandelt, ob dieser auch einen Pachtvertrag über zunächst 6 Monate mit Ver-

längerungsoption Seitens der LHS akzeptiert. Sofern keine Einigung erzielt wird, besteht weiterhin die Möglichkeit der Kündigung des Pachtvertrags.

Sonstige vertragliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, das Parkhaus weiterzubetreiben bestehen nicht. Eine Löschung bzw. Verlagerung bestehender Stellplatzbaulasten soll bis Ende 2023 erfolgen. Nötige Flächen für die Verlagerung stehen zur Verfügung. Das Grundstück sowie das Gebäude sind ab dem 01.01.2024 im Eigentum der Stadt und stehen somit unter Berücksichtigung der genannten vertraglichen Verpflichtung für eine Neunutzung zur Verfügung.

Im Hinblick auf die mögliche Neuentwicklung des Areals Züblin-Parkhaus wurde im Jahr 2020/2021 in Zusammenarbeit mit der IBA'27 StadtRegion Stuttgart GmbH ein umfangreicher mehrstufiger koproduktiver Beteiligungsprozess („Planspiel Zukunft Leonhardsvorstadt“) durchgeführt. Die Grundsatzvorlage (GRDRs 41/2022) bildet die Synthese des gesamten Beteiligungsverfahrens ab. Mit deren Beschluss im Juli 2022 wurde die Grundlage für die anstehende Neuentwicklung und Vermarktung des Areals geschaffen. Auf dem Areal soll eine zukunftsfähige und vielfältige Quartiersmitte für die Leonhardsvorstadt mit starker Gemeinwohlorientierung entstehen. Das beschlossene gemischte Nutzungsprogramm beinhaltet einen hohen Anteil an bezahlbarem Wohnraum und Wohnfolgeeinrichtungen sowie zahlreiche Flächenangebote für Begegnung, Sport, Bewegung, Freizeit und gewerblich genutzte Flächen.

Die auf der Grundsatzvorlage basierende Vermarktungsvorlage nebst Exposé (Konzeptverfahren) ist in Erarbeitung und soll die definierten Projektqualitäten hinsichtlich einer stark gemischten Programmatik, konsequenter Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit absichern.

Das Vergabeverfahren wird mit der Vermarktungsvorlage (Stufe 1 Interessenbekundung/Teilnahmewettbewerb) Ende I. Quartal / Anfang II. Quartal 2024 eingeleitet. Die angestrebte möglichst offene Ausschreibung soll einen größtmöglichen Interessentenkreis aus Baugenossenschaften, Investoren, Konsortien, Baugemeinschaften oder anderer gemeinwohlorientierter Projektentwickler adressieren. Im Konzeptverfahren wird entschieden, ob die Variante Neubau oder die Variante (ggf. teilweise) Um- und Weiternutzung des bestehenden Züblin-Parkhauses weiterverfolgt wird. Grundsätzliche Möglichkeiten und Potenziale einer Umnutzung unter (teilweisem) Bestandserhalt wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie voruntersucht und bestätigt. Ein Antrag auf Rückbau wurde aus diesem Grund von städtischer Seite bisher nicht gestellt.

Da eine zügige Vergabe an einen Entwickler geplant ist, soll dieser bei der Bewerbung auch ein Konzept für eine Interimsnutzung vorlegen. Die Interimsnutzung soll zu den Planungen und zur langfristigen Umsetzungskonzeption des Entwicklers und des dann umzusetzenden Projekts passen.

Durch eine Interimsbelegung soll ein Leerstand vermieden werden und eine frühzeitige Belegung des Standorts schon zu Beginn der Projektumsetzung und in der Planungsphase ermöglicht werden. Dabei können auch Synergien mit einer teilweisen Parkierungsnutzung, die eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht, genutzt werden, gerade in der Interimszeit.

Es gibt ein großes Interesse an einer Interimsnutzung. Mit einer Vernetzungsveranstaltung am 24.07.2023 im Züblin-Parkhaus wurde der Prozess der Akteursfindung angestoßen. Rund 60 Akteurinnen und Akteure aus den Bereichen Sport, Jugendarbeit, Kunst- und Kulturszene, Gewerbe, Wissenschaft, etc. aus dem Quartier, dem Stadtbezirk und

der Stadt haben teilgenommen und erste Ideen und Bedarfe für mögliche Nutzungen erarbeitet.

Die temporäre Belegung des Gebäudes bietet die Grundlage für die Beteiligung verschiedenster Akteursgruppen u. a. aus der Leonhardsvorstadt auf dem Weg zur „Neuen Mitte Leonhardsvorstadt“ und entspricht den Zielen der Grundsatzvorlage.

Diese Vorschläge und Ergebnisse sollen der Ausschreibung beigelegt werden, so dass ein möglicher Entwickler dann daraus auch seinen Vorschlag für eine Interimsnutzung entwickeln kann.

Der Pachtvertrag mit dem aktuellen Betreiber des Züblinparkhauses soll bis zu einer Entscheidung im Vergabeverfahren verlängert werden. Die aktuell genutzten Flächen für eine Interimsnutzung sollen bis dahin weiter für eine Interimsnutzung zur Verfügung stehen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Nr. 297/2023, 15.11.2023, Das Züblin-Parkhaus lebt - die Frage ist wie lang noch (SPD)
Nr. 296/2023, 15.11.2023, Die Zeit drängt: Wie geht es mit dem Züblin-Parkhaus? (PULS)

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Keine

<Anlagen>