

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	480
		<b>TOP:</b>	10
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	28.11.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Berichtersteller 1 und 2 der W&W AG, Berichterstellerin 3 vom Amt für Stadtplanung und Wohnen		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Klemm / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Konzeptstudie Areal der W&amp;W am Feuersee - mündlicher Bericht -</b>		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigten Präsentationen sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen werden sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll sind sie in Papierform beigelegt.

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

Zunächst führt Berichtersteller 1 kurz in die Thematik ein. Das Hauptanliegen des Vorhabens sei eine Aufwertung des Feuersee-Areals. Die finanziell sehr aufwendige Entwicklung solle mit verschiedenen Gesellschaften der W&W-Gruppe realisiert werden. Danach erläutert Berichtersteller 2 anhand seiner Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Foliennummer wiedergegeben.

Nach der allgemeinen Vorstellung des derzeitigen Komplexes, von dem sich zwei Gebäude nicht im Eigentum der W&W-Gruppe befänden (Seite 2) betont der Vortragende, die derzeit aufgrund der Sicherheitsanforderungen der W&W-Gruppe eher geschlossene Gebäudefront solle mit der Neuentwicklung geöffnet werden. Teile der bestehenden Häuser müssten wegen der darunter befindlichen, maroden Tiefgarage (TG) abgerissen werden. Das Gesamt-Areal werde unter eine mit der Planung beginnende "echte DGNB-Zertifizierung" gestellt (Seite 4). Eine Gesamtübersicht der einzelnen Nutzungen in dem urbanen Gebiet zeigt Seite 5, wobei man sich für einen höheren Anteil an Wohnungen als im Bebauungsplan (BPlan) vorgesehen entschieden habe (250 statt vorge-

sehenen 130). Besonders dafür benötige man die Unterstützung des Gemeinderats. Anschließend erläutert er die Flächenverteilung (Seite 6) und den SIM-Anteil, der sich aus Senioren- und gewöhnlichem Wohnen mit einer Gesamtbruttogeschossfläche (BGF) von ca. 5.403 m<sup>2</sup> (20 %) zusammensetzt. Es folgen die Seiten 7 (Mobilitätskonzept), 8 (Grünbereiche von 20 %, Begrünung), 9 (Anforderungen/Erfüllung) sowie 10 bis 12 (verschiedene Ansichten). Die Gebäudestruktur werde prinzipiell erhalten und in die im Stuttgarter Westen üblichen Strukturen eingefügt. Schließlich zeigen Impressionen (Seiten 13, 14) eine Innenansicht des Areals. Die Öffentlichkeit in die Entwicklung einzubinden, sei ein wichtiger Baustein des Projekts (Seite 15). Mit einer Zeitschiene (Seite 16) schließt der Vortragende seine Ausführungen ab.

Der Zeitplan sei ambitioniert, bestätigt der Vorsitzende die Schlussworte des Berichtstatters 2, bedankt sich für den Vortrag und bekundet seine Freude über die Entwicklung des gemischten Quartiers. Damit leitet er über zu Berichterstatterin 3, die aus planerischer Situation anhand ihrer Präsentation schildert. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Foliennummer wiedergegeben.

Die Berichterstatterin betont vor allem, die vom Entwicklungsunternehmen W&W vorgegebene Zeitschiene korreliere nicht mit der derzeitigen Dauer von BPlan-Verfahren von ca. drei Jahren nach dem Aufstellungsbeschluss frühestens Anfang 2024 (Seite 4). Anhand von fotografischen Darstellungen auf den Seiten 5 bis 7 erläutert die Vortragende die Lage des geplanten Quartiers im historischen Stuttgarter Westen an prominenter Stelle, mit der Empfehlung, ein konkurrierendes Verfahren mit dem Ziel einer hochwertigen, möglichst optimalen Lösung unter einer Auswahl aus unterschiedlichen Ansätzen und Ideen zu gewinnen.

Ihren Dank für die Vorträge äußern StRin Schiener (90/GRÜNE), StR Kotz (CDU), StRin Schanbacher (SPD), StR Serwani (FDP) und StR Dr. Mayer (AfD).

StRin Schiener freut sich über die Entwicklung und die damit verbundene Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten. Angesichts der wichtigen Belüftung der Innenstadt stellt die Stadträtin kritisch die gegenüber den Nachbargebäuden höhere Bauweise in den Raum. Des Weiteren erkundigt sie sich - wie auch StR Kotz und StRin Schanbacher - nach dem geplanten Energie- und Wärmekonzept. Die SPD-Stadträtin sieht sehr hohe Potenziale für Energienetze im dicht bebauten Westen. Ein abschließendes Wärmekonzept gebe es noch nicht, räumt Berichtstatter 2 ein, der Standort verfüge aber über Fernwärme, die gemäß den sehr strengen Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ergänzt werden solle. Man könne jedoch durchaus über eine alternative Wärmeversorgung unter Einbeziehung weiterer Gebiete nachdenken.

In Anbetracht der kurzen dargestellten Zeitschiene und des dringenden Bedarfs an Wohnraum hoffe sie auf eine möglichst verzögerungsfreie Entwicklung, spricht StRin Schiener die Verwaltung vor dem Hintergrund entsprechender Personalkapazitäten an. Zu ihrem Bedauern über den Verbleib der Druckerei mitten im Quartier, auch wegen der Lärmbelästigung, erklärt Berichtstatter 1, man sei auf Grundlage des guten Verhältnisses zu dem Unternehmen dem Wunsch der Druckerei, an ihrem heutigen Standort zu bleiben, nachgekommen.

Eine weitere Aussage von StRin Schiener, durch die Innenentwicklung könne auf die Bebauung von (Acker-)freiflächen verzichtet werden, relativiert StR Kotz: W&W habe ihren Neubau auf ebensolchen Freiflächen in Kornwestheim errichtet. Gleichwohl bedanke er sich für das Bekenntnis des Unternehmens zum Standort Stuttgart. Die Chance, ein Quartier in dieser Größe im Bestand zu entwickeln, sei selten, besonders mit den geplanten unterschiedlichen Wohnformen, innerhalb derer sich dann Bewohner je nach Lebenssituation auch verändern könnten. Das finde er sehr positiv, was StR Serwani (FDP) bekräftigt. Gleichzeitig ist für StR Kotz die eher geringe Anzahl von Stellplätzen vor ebendiesem Hintergrund weiterhin ein Thema. Berichterstatter 1 führt die gute S-Bahn-Anbindung und die Vermeidung externen Verkehrs im Quartier erklärend an.

Er hätte sich ein klares Bekenntnis zum Standort gewünscht, so StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), als die W&W-Gruppe nach Kornwestheim umgesiedelt sei und damit die CO<sup>2</sup>-Bilanz ins Negative gerutscht sei. Dem stellt Berichterstatter 2 gegenüber, 2/3 des Kornwestheimer Areals seien bereits gebaut gewesen. Auch die Ökobilanz des neuen Quartiers spricht er an: Die in der Präsentation dargestellte und berechnete Bilanz betreffe den zu erhaltenden Anteil der Gebäude, nicht den zum Abriss vorgesehenen Teil ohne Wohnungen. Fortfahrend fragt sich StR Rockenbauch, ob die großen freigewordenen Flächen nicht interimswise Geflüchteten zur Verfügung gestellt werden. Das verneint Berichterstatter 2 aus bauphysikalischen Gründen. Zudem könne man vor allem in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudeteil keine menschenwürdige Unterbringung gewährleisten, was Berichterstatter 1 bestätigt. Des Weiteren interessiert StR Rockenbauch perspektivisch die gesamte Größenordnung der Planung. Seine Frage nach weiterem Eigentum des Konzerns im Westen beantwortet Berichterstatter 1: Unter anderem befänden sich in der Johannes- und in der Rotebühlstraße noch Gebäude im Bestand.

Der Abrissumfang in der vorgestellten Planung sei deutlich zu groß, meint StR Rockenbauch weiter. Im Übrigen sieht er eine wirkliche Bürgerbeteiligung nicht. Ein echter Prozess sei, Stadt mit den Menschen zu verhandeln, er bittet um konkrete Angaben zu möglichen Gestaltungsspielräumen.

Die Öffnung des Quartiers freut StR Serwani. Das Mobilitätskonzept mit fußläufiger Entfernung sowohl zur S-Bahn als auch zur Innenstadt zeichne das geplante Projekt aus. An StR Rockenbauch gewandt, meint der Stadtrat, zum jetzigen Zeitpunkt sei die Größe und Ausgestaltung der Wohnungen noch nicht von Bedeutung.

Das bekräftigt StR Dr. Mayer mit der Aussage, es handle sich bei der vorgestellten Planung lediglich um ein erstes Konzept. Die Debatte gehe ihm zu weit in Detailfragen und Bedenkenäußerungen hinein. Seine Fraktion begrüße die Bauabsicht der W&W-Gruppe ausdrücklich, unterstützt der Stadtrat das Vorhaben.

Ein Wettbewerbsverfahren anstreben möchten StRin Schiener, StR Kotz und StR Serwani. Ebenso wie StR Rockenbauch, StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) und StRin Köngeter (PULS) befürwortet auch StRin Schanbacher ein konkurrierendes Verfahren und weist auf die in den gezeigten Entwürfen von der im Stuttgarter Westen üblichen Dachstruktur abweichenden Gestaltung hin. Grundsätzlich stehe man einem Wettbewerb offen gegenüber, so Berichterstatter 2. Gleichzeitig sehe man, dass konkurrierende Verfahren nicht unbedingt das beste Konzept erbringen. Ein wesentlich besseres Resultat könne die Zusammenarbeit zwischen

Verwaltung, ggf. dem Rat und Projektplanung zeigen. Einzelne Themen könnten bspw. zudem über einen Fassadenwettbewerb abgebildet werden. Die W&W-Gruppe könne es sich gar nicht erlauben, an so exponierter Stelle qualitativ schlecht zu bauen.

StR Rockenbauch betont, strategisch wichtige Gebäude wie das zur Debatte stehende gehörten in städtische Hand, um die Nutzungshoheit zu behalten und um die finanziellen Zwänge zu minimieren. Viele Bauherr\*innen könnten unabhängig von Marktgesetzen bauen und subventioniert werden. Öffne sich die W&W-Gruppe einem Verkauf an die Stadt nicht, müsse es zwingend zur Qualitätssicherung einen städtebaulichen Wettbewerb geben.

Neben ihrer Anmerkung, ein gemischt genutztes Quartier müsse nicht unbedingt in der Hand der W&W-Gruppe entstehen, unterstützt StRin Köngeter einen Wettbewerb ausdrücklich und merkt an, mit dem nötig werdenden neuen BPlan habe man alle Möglichkeiten, einen Wettbewerb zu erzwingen, in den auch alle Beteiligten eingebunden werden könnten. Für das Erreichen der mehrfach angeführten DGNB-Zertifizierung seien Wettbewerbe ein wichtiger Punkt. Sie wolle auch darauf hinweisen, dass das höchste Zertifikat nicht mehr Gold, wie im vorliegenden Projekt vorgesehen, sondern Platin sei. Sie frage sich, ob auch darüber nachgedacht worden sei und ob die Gebäude oder das Quartier zertifiziert werden sollen. Die Differenz von Gold zu Platin, äußert sich Berichterstatter 2, sei in der Außendarstellung groß, nicht aber im Endeffekt, und sei zudem teurer, was nach Abwägung zu der Entscheidung für Gold geführt habe.

An die Berichterstatterin 3 gewandt, empfiehlt StRin Schanbacher, auch aus finanziellen Gesichtspunkten über die Möglichkeit eines Sanierungsgebiets nachzudenken, was gemäß Berichterstatter 1 konzernintern durchaus darstellbar sei. Berichterstatterin 3 hingegen weist auf die Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet hin, die ihrer Ansicht nach für das Quartier nicht gegeben seien.

Zu der in den Wortmeldungen unterschiedlich bewerteten Notwendigkeit eines neuen BPlans meint Berichterstatter 2, es könne auch ein Zwischenweg gefunden werden. Letztlich zähle das gemeinsam erarbeitete Ergebnis, das sich im Baurecht widerspiegeln würde. Über einen Fassadenwettbewerb schaffe man sich Gestaltungsspielraum. Im Übrigen lege bereits eine DGNB-Zertifizierung so enge Voraussetzungen für einen Wettbewerb zugrunde, dass dessen Ergebnisse nicht stark voneinander abweichen könnten. Seiner Ansicht, ein städtebaulicher Wettbewerb bringe insofern nicht mehr Qualität, widerspricht StR Pantisano vehement und zeigt beispielhaft IBA-Projekte in der Region auf. Es gehe nicht um Fassadengestaltung, sondern um ein strukturelles, städtebauliches Konzept.

StR Pantisano erwartet von BM Pätzold einerseits eine klare Aussage pro Wettbewerb und andererseits, dass kein Abriss erfolgt, bevor nicht feststeht, dass wirklich abgerissen werden muss, und bevor nicht klar ist, was dort entwickelt wird.

Ein von StRin Schiener in den Raum gestellter vorhabenbezogener BPlan als weitere Möglichkeit, um unter anderem die Verwaltung zu entlasten, beschleunige das Verfahren nicht, so der Vorsitzende, und beinhalte enge projektgebundene, teilweise nachteilige Vorgaben. Der Bürgermeister sagt zu, das beste qualitätssichernde Verfahren in Gesprächen Anfang 2024 abzuwägen. Für jede Aufgabe gebe es geeignete Konkurrenzverfahren. Außerdem habe man auch schon Wettbewerbe mit wenig herausragenden Ergebnissen geführt. Man werde auf dem bestehenden Baurecht zügig die ersten

Bauabschnitte entwickeln und sehen, wie eine Qualitätssicherung oder eine Art von Wettbewerb eingebracht werden könne. Anfang 2024 seien weitere Gespräche, auch zum Energiekonzept, geplant.

Man sei dankbar für Bauvorhaben in der Stadt, sagt StRin Schanbacher, besonders im Hinblick auf die sehr hohen Mietpreise im Stuttgarter Westen und die Wohnungsnot. Daran anknüpfend, kommt sie auf die SIM-Quote zu sprechen, die im Westen dringend nötig sei und derzeit bei mindestens 30 % liege, Tendenz steigend. Sie erkundigt sich nach der Berechnung der geplanten 20 %igen SIM-Quote in der vorgestellten Planung und einem detaillierteren Einblick in die verschiedenen Wohnarten und die Miethöhen. Letzteres kann Berichterstatter 2 noch nicht beziffern, es gebe jedoch eine "natürliche Obergrenze". Zudem seien durch die SIM-Anwendung die diesbezüglichen Mieten bereits festgelegt. Ihre weitere Nachfrage bezüglich der Eigentumsverhältnisse klärt er insofern, als die W&W die Wohnungen nicht verkaufen werde. Es dürfe auf keinen Fall "ein Wohnen am Wasser für die Schönen und Reichen dieser Welt" werden, hebt StRin Schanbacher hervor. StR Serwani hält diese Befürchtung für nicht relevant und betont seinen Wunsch nach einem gemischten Viertel. Ein Quartier entwickle sich mit den Menschen, unabhängig von seiner Lage und Ausgestaltung, ergänzt Berichterstatter 2.

Danach stellt auch StR Rockenbauch die nach seiner Meinung zu niedrige SIM-Quote in den Raum. Derzeit fordere der Rat mindestens 40 % - aufgrund der Umgebung beim vorliegenden Projekt eher mehr. Zu seiner Kritik, die Seniorenwohnungen seien nicht in der Quote enthalten, erläutert Berichterstatter 2, bei solchen Wohneinheiten stelle sich letztlich die Frage, ob es beim Seniorenwohnen um tatsächliches Wohnen oder um Gewerbe (ohne SIM) gehe. Mit der Gesamtquote von nunmehr 30 % entspreche man der vorgegebenen Anzahl. StR Rockenbauch stellt seine Berechnung dagegen - in Wahrheit handle es sich um lediglich 20 % SIM. Dazu erläutert der Vorsitzende, im Vorgriff auf eine SIM-Diskussion habe Berichterstatter 2 eine perspektivische Berechnung angestellt. Natürlich werde man nunmehr in Gespräche gehen und auf dem aktuellen Stand der Beschlusslage die Quote festlegen. Derzeit seien die 30 % SIM ein Bekenntnis der W&W-Gruppe, dass die Schaffung solcher Wohnungen vorgesehen sei.

StR Serwani wirft ein, die W&W-Gruppe habe bereits zugesichert, diese im Vergleich zur Präsentation auf das in Stuttgart übliche Maß anzugleichen.

StRin Schanbacher fragt sich, ob Büroraum in der Stadt die Antwort auf die Fragen der Zukunft sei, nicht zuletzt auch wegen der Belegung von solchen Quartieren. Danach versichert sich die Stadträtin des geplanten Verhältnisses Gewerbe zu Wohnen (47 % Wohnen, 17 % Seniorenwohnen, 20 % Bürofläche). Von 100 % Gewerbe schaffe man so zwischen 60 und 70 % Wohnen, stellt sie fest. Die Büronutzung mit 21 % ist StR Rockenbauch zu umfangreich, könne aber zugunsten von Wohnnutzung im BPlan-Verfahren geregelt werden. StR Serwani hingegen ist der Meinung, auch heutzutage würden noch Büroflächen benötigt. Der Ansicht ist auch Berichterstatter 2 und stellt fest, viele Büros in der Innenstadt entsprächen nicht mehr dem heutigen Standard - im Übrigen auch ein Grund, warum der Konzern W&W einen alternativen Standort gesucht habe. Die im Quartier vorgesehenen Büros machten als Ergänzung durchaus Sinn. Dagegen hält StR Pantisano, in der Innenstadt und im Stuttgarter Westen stehe sehr viel Büroraum leer, teilweise nach neuestem Standard ausgestattet.

Die Wortmeldungen zusammenfassend erklärt BM Pätzold zunächst, die Stadt wolle das Quartier nicht im Alleingang entwickeln, sondern gemeinsam mit der W&W-Gruppe. Man sei froh, die gesetzten Themen an dem zentralen, gemischten neuen Stück Westen aufgerufen zu sehen. Berichterstatter 2 bekräftigt, man habe bei der Planung alle möglichen wichtigen Anforderungen berücksichtigt. Natürlich unterliege der Konzern jedoch auch finanziellen Gegebenheiten. Es ergänzt Berichterstatter 1, ein klares Zugeständnis des Vorstandes sei eine schöne Weiterentwicklung gewesen, während durchaus renditestärkere Planungen möglich gewesen wären. Berichterstatter 2 betont bestätigend, weder Bauträger noch Projektentwickler bekämen Zuschüsse in irgendeiner Form.

Berichterstatter 1 als auch 2 bitten die Ausschussmitglieder um Vertrauen. Ersterer führt dazu an, die W&W-Gruppe sei seit dem Jahr 1828 in Stuttgart tätig und gelte als verlässlicher Partner, wie verschiedene Projekte zeigten. Das Vertrauen könne er nicht aufbringen, so StR Pantisano. So glaube er nicht, dass das dem Abriss gewidmete Gebäude im neuen Quartier einsturzgefährdet sei und fordert eine entsprechende Prüfung, inwieweit tatsächlich keine Sanierung möglich ist. Zudem verweist er auf negative Erfahrungen der Vergangenheit mit Investoren wie beim EnBW-Areal oder dem Vorhaben der Signa-Gruppe. Er befürchte weitere ähnliche Baulücken, was Berichterstatter 1 zurückweist - das könne er sich als Vorstand der W&W-Gruppe nicht erlauben, zumal es einen entsprechenden Kapitaleinsatz voraussetze. Gerade zu Signa, bekräftigt auch Berichterstatter 1, bestehe vonseiten der W&W-Gruppe keine Verbindung. Er stehe zu seinen Zusagen, ergänzt Berichterstatter 2. Der Vorsitzende betont, für die Stadt Stuttgart sei die W&W schon seit mehreren Jahren ein verlässlicher und vertrauensvoller Partner, mit dem man gemeinsam ein gutes Ergebnis erzielen werde.

Die gezeigten Präsentationen werden auf Wunsch einiger Ausschussmitglieder im Nachgang zu der Sitzung zur Verfügung gestellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat nach einer längeren Aussprache von dem Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Klemm / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)
  3. Referat T
  4. BV West
  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*