

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	125
		TOP:	6
Verhandlung		Drucksache:	429/2019
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	04.10.2019		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	BM Pätzold		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Zeitstufenliste Gewerbe 2018 - Potenziale für Wirtschaftsflächen in Stuttgart (Fortschreibung)		

Vorgang: UA WA + STA Wohnungsbau vom 30.09.2019, öffentlich, Nr. 30
Ergebnis: Kenntnisnahme

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 01.10.2019, öffentlich, Nr. 39a
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 19.09.2019, GRDRs 429/2019, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Von der Zeitstufenliste Gewerbe 2018 wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Zeitstufenliste Gewerbe 2018 ist Grundlage für die Flächenvorsorge der für Industrie, Handwerk und Dienstleistungen vorgesehenen Standorte innerhalb der Gemarkung der Landeshauptstadt Stuttgart und für planerische Entwicklungsstrategien und den hieraus entwickelten Plänen und für Maßnahmen des Gebiets- und Flächenmanagements, der Gebietsprofilierung und der Grundstücksvorhaltung. Die Zeitstufenliste Gewerbe 2018 wird in regelmäßigem Turnus fortgeschrieben.

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden gemeinsam aufgerufen. Die Beratung ist nachfolgend wiedergegeben.

Zunächst berichtet BM Pätzold anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Datei-anhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StRin Fischer (90/GRÜNE) schätzt die transparente Darstellung. Problematisch sei die begrenzte Menge an Flächen, zudem werde es schwieriger, die vorhandenen Flächen zu entwickeln, da die unproblematischen Flächen bereits bebaut oder in der Entwicklung seien. 70 % der Flächen seien in privater Hand. Wichtig sei für ihre Fraktion die Frage, wie die Stadt die aktive Bodenpolitik künftig betreiben wolle. Dies erfordere auf jeden Fall eine verwaltungsinterne Abstimmung, z. B. bezüglich der Vorkaufsrechte. Hier gebe es Nachbesserungsbedarf. Bei Gewerbeflächen habe die Abt. Wirtschaftsförderung bislang die Interessenten und die Verkäufer zusammengebracht, wobei die Stadt nicht als Zwischenhändlerin aufgetreten sei. Wichtig sei ihr, gemischte Gebiete zu schaffen, z. B. am Wasserwerk. Dort könnte z. B. das Projekt "Stadt am Fluss" umgesetzt werden. Das Gewerbe betreffend gebe es zwei Mitteilungsvorlagen, die Etablierung und Perspektiven des Gewerbegebietsmanagements ab 2010 sowie die Umsetzung der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (GRDrs 713/2019). Mit der Zeitstufenliste Wohnen (ZSL) und dem Blick auf Konversionsflächen sei man auf dem richtigen Weg. Schwerpunkt müsse sein, die Effizienz voranzubringen und in der Innenentwicklung fortzufahren.

Die Darstellung wird auch von StR Mörseburg (CDU) gelobt. Er registriert insbesondere bei den längerfristigen Flächen - Zeitstufe 3 - einen rückläufigen Trend. Sollte kein weiteres Potenzial vorhanden sein, müsse man sich noch intensiver damit beschäftigen, wie weiteres Wachstum, z. B. in die Höhe, möglich wäre. Man müsse den Strukturwandel im Blick haben, aber dennoch weiterhin auf das Gewerbe, insbesondere auch die Handwerker achten. Nach wie vor notwendig seien Lagerflächen. Beim Wohnen müsse man angesichts des aktuell nicht ausreichenden Potenzials eventuell auch am Außenbereich der bereits bestehenden Siedlungsflächen ansetzen. Keine Lösung sei es, um Wohnflächen zu generieren, das Gewerbe einzuschränken.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) weist darauf hin, dass es bei der Suche nach Wohnbau- und Gewerbeflächen im Wesentlichen darauf ankomme, mit welchem Kamm man das Stadtgebiet durchkäme. Bei den Gewerbeflächen müssten zudem die absolut notwendigen Flächen der städtischen Betriebshöfe berücksichtigt werden. Er begrüßt das klare Bekenntnis zur aktiven Bodenpolitik, nicht ohne anzumerken, dass seit 2011 der Bestand an kommunalen Flächen um 6 % zurückgegangen sei. Unter anderem seien diese für Existenzgründungen wichtig. Mit Nachdruck müsse man der Stadtverwaltung den Auftrag erteilen, das Vorkaufsrecht auszuüben. Dies gelte vor allem zur Förderung besonderer Bedarfe. Die Vorkaufsrechte müssten qualifiziert werden. Sie müssten mit Sanierungsgebieten und Entwicklungszielen so ausgestattet werden, dass der private Eigentümer die Ideen der Stadt - Start-ups, höhere Quote bezahlbaren Wohnraums - umsetze. Nicht nachvollziehen könne er, warum die Entwicklung des Gebiets am Neckar in der ZSL erst ab 2029 vorgesehen sei. Hier dürfe die Stadt nicht auf die EnBW warten, sondern müsse eigene Ideen zur Ver-

wertung des Kohlelagers entwickeln. Er hätte gehofft, dass die Fläche bis zur IBA entwickelt werde. Die Szenarien könnten nicht abstrakt diskutiert werden. Doch liege das Dichtekonzept immer noch nicht vor, das für die Diskussion einer qualitativ hochwertigen Innenentwicklung benötigt werde. Außerdem müsse in der Stadtgesellschaft ein Konsens bezüglich der Innenentwicklung hergestellt werden. Hieran müsse die Bürgergesellschaft beteiligt werden.

StRin Schanbacher (SPD), die ihre Redezeit mit ihrem Fraktionskollegen teilt, vermisst bei der ZSL Gewerbe die Urban Sandwiches, die interkommunalen Gewerbegebiete auf den Fildern sowie Flächen für neue kleine Einzelhandelsgeschäfte, die die hohen Mieten nicht zahlen könnten. Da es außerhalb der entwickelten Gebiete kaum Flächen gebe, sei es umso wichtiger, dass die Stadt ihr Vorkaufsrecht wahrnehme. Dies habe sie z. B. am Vaihinger Markt versäumt. Mit Blick auf die GRDRs 713/2019 erklärt sie, die Umsetzung der Entwicklungsflächen müsse vorangetrieben und in die Grüne Liste aufgenommen werden.

Zur ZSL Wohnen merkt StR Conzelmann (SPD) an, seine Fraktion unterstütze die aktive Bodenvorratspolitik, die leider sehr zögerlich betrieben werde, die hohe Dichte und die Innenentwicklung. Allerdings vermittele die ZSL Wohnen das Bild eines verlässlichen städtischen Bauprogramms, was sie aus Sicht seiner Fraktion jedoch nicht sei. Während seine Fraktion für die nächsten 10 Jahre einen Bedarf von 30.000 Wohneinheiten (WE) sehe, gehe die Verwaltung nur von 20.000 WE aus. Deshalb müsse eine behutsame Außenentwicklung geprüft werden. Er stellt den mündlichen Antrag: "Die Verwaltung wird aufgefordert, auf Grundlage der vorgestellten Varianten 2 und 3 als weiteren Verfahrensschritt einen Vorschlag zur Schaffung von 30.000 WE bis 2029 zu unterbreiten. Die Beantwortung sollte bis Jahresende im WA vorliegen." Hierfür, so BM Pätzold, erwarte er konkrete Flächenvorschläge. In den letzten Sitzungen des UA Wohnungsbau habe die Verwaltung alle Flächen, die seit 2006 diskutiert worden seien, dargestellt.

StR Neumann (FDP) begrüßt die Aussage, dass Stuttgart wachsen wolle. Bei der Diskussion der Flächen müsse auch die Option, in die Höhe zu gehen, einbezogen werden. Hier sollte u. a. das Studierendenwerk, das sehr viele WE für Studierende schaffe und den Wohnungsmarkt dadurch enorm entlaste, durch großzügige Auslegung der Vorgaben - höhere Gebäude, Verzicht auf Parkplätze - unterstützt werden.

StR Zaiß (FW) erklärt, manche seiner Vorredner machten sich Gedanken über Flächen, die sich gar nicht in städtischem Eigentum befänden. Gewerbeflächen seien notwendig für eine prosperierende Stadt. Wenn mehr WE geschaffen werden sollten, müsste hierfür auch die Wohnfläche pro Person reduziert werden. Zuallererst müsse geklärt werden, ob die Stadt wachsen solle, denn dies habe Auswirkungen u. a. auf den ÖPNV, Schulen oder Kitas.

Die Schaffung von 20.000 WE hält StR Köhler (AfD) für ausreichend. Doch bleibe dies abzuwarten. Positiv bewertet er die Verdichtungskonzeption, die es ermögliche, weitere Gewerbe- und Wohnflächen zur Verfügung zu stellen. Offensichtlich sei die Stadt einem Wachstum nicht gänzlich abgeneigt. Im Zuge einer aktiven Bodenvorratspolitik sollte jedoch nicht jeder Preis bezahlt werden.

Zur GRDRs 713/2019 führt BM Pätzold aus, hier müsse der Gemeinderat über die Schwerpunkte für den Haushalt entscheiden. Die rückläufige Entwicklung in der Zeitstufe 3 hänge mit dem Boom der Wirtschaft zusammen, der die Umsetzung vieler Projekte

ermögliche. Bei der ZSL Wohnen führe die erhöhte Aktivität bei der Umsetzung der Flächen dazu, dass diese Flächen realisiert würden. Gleiches gelte bei den Gewerbeflächen (Allianz, Daimler, Porsche). Für Start-ups sei z. B. der Eiermann-Campus vorgesehen, doch könne eventuell auch ein eigenes städtisches Projekt aufgelegt werden. Die Flächen der AWS würden entwickelt, z. B. solle die AWS aus der Türlenstraße nach Degerloch auf die bisherige Fläche der Feuer- und Rettungswache 5 verlagert werden, was der Bezirksbeirat ablehne.

Bei Vorkaufsrechten müssten die rechtlichen Rahmenbedingungen beachtet werden. Aktuell werde auch im Städtetag diskutiert, wie die Vorkaufsrechte so geregelt werden könnten, dass die Stadt die Grundstücke erwerben könne. Die Stadt Stuttgart sei aktiv und habe die Vorkaufssatzung für das Gebiet Schafhaus beschlossen. Das Gebiet Böckinger Straße werde die SWSG vom Bund erwerben. Bezüglich des Kohlelagers wolle die EnBW zeitnah mitteilen, welche Flächen sie für die Energieerzeugung noch benötige. Erst dann wisse man, welche Flächen für eine Entwicklung bereitstünden.

Bei der Entwicklung des Rahmenplans Stuttgart-Rot habe man die Bürgerschaft bei der strategischen Umsetzung eingebunden. Die interkommunalen Gewerbegebiete seien kein Thema, da die Potenziale auf dem Stuttgarter Stadtgebiet lägen. Die Diskussion mit Leinfelden liege momentan auf Eis. Ohnehin sei dieses Gebiet im Zusammenhang mit den Flächen beim Flughafen und der Messe zu sehen.

Im Einzelhandelskonzept sei geregelt, wo es insbesondere in den Zentren Einzelhandel geben solle. Er appelliert an alle, die beste Förderung dieser Läden bestehe darin, in ihnen einzukaufen.

Zu "Urban Sandwich" gebe es ein eigenes Förderprogramm. Das Thema höher bauen sei immer mit dem Baurecht gekoppelt, Gleiches gelte auch für die Zahl der Stellplätze in Studierendenwohnheimen. Die Problematik zeige sich darin, dass vor zwei Jahren z. B. die Anwohner des Wohnheims in der Egilolfstraße in Hohenheim sich massiv über zu wenige Stellplätze beschwert hätten. Die Stadt sei dabei, eine stadtweite Satzung zur Reduzierung der Stellplätze - und damit auch der Kosten - zu erarbeiten. Die Verwaltung werde Flächenpotenziale darstellen. Er ermuntert die Fraktionen, sich ein Beispiel an der Fraktion der Freien Wähler zu nehmen und jeweils konkrete Flächen zur Untersuchung zu benennen. Gerne stelle er die Präsentation von 2018 zur Verfügung, in der die seit 2006 aus der Planung herausgenommenen Flächen für Wohnungsbau aufgelistet seien. Eine vertiefte Betrachtung kündigt er für den UA Wohnungsbau an.

BM Fuhrmann stellt nach längerer Aussprache fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt einstimmig wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB/82
 3. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 4. Referat SOS
Statistisches Amt (2)
 5. BVinnen Mitte, Nord, Ost
BV Süd, West
 6. BezÄ Ca, Bo, De, Feu, Hed,
Mö, Mühl, Mün, Ob, P-B, Si,
Sta, Un, Vai, Wa, Weil, Zu
 7. Rechnungsprüfungsamt
 8. L/OB-K
 9. 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