

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	68
		TOP:	1
Verhandlung		Drucksache:	-
		GZ:	
Sitzungstermin:	15.10.2019		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Heidl (BGZ), Frau Steimle (ASW)		
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Gebäude Heimstättenstr. 1, S-Zuffenhausen, (Bebauungsplanverfahren Stammheimer Str./Wimpfener Str. Zu 257), Möglichkeit des Abrisses - mündlicher Bericht durch die Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) -		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll elektronisch hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokoll exemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

BM Pätzold begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt insbesondere Herrn Heidl, Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ). Zunächst gibt Frau Steimle (ASW) mithilfe einer Präsentation einen Überblick über das Projekt, welches bereits seit 2015 in der Diskussion steht. Damals sei als Ergebnis festgehalten worden, dass bis auf den Kopfbau im Süden der komplette restliche Block zur Disposition steht. Im Projekt sollen 62 Wohneinheiten neu entstehen. Die bisherige Bestandsfläche von rund 4.600 m² BGF soll um rund 1.300 m² erhöht werden, da die Wohneinheiten größer werden. Für den südlichen Kopfbau seien sowohl Wohnnutzungen als auch öffentliche Nutzungen (in der Erdgeschosszone) vorgesehen. Derzeit laufe das Bebauungsplanverfahren und die Verhandlungen zum SIM-Vertrag, wo nähere Konditionen noch bestimmt werden. Die Planung basiere auf dem ersten Preis des Wettbewerbs, den das Büro ARP gewonnen hat und der eine offene Blockstruktur vorsieht sowie den Abriss des vorderen Gebäudes. Letzteres entspreche nicht der damaligen Beschlusslage, bei der ein Erhalt bzw. Teilerhalt gefordert wurde. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses sei diese Forderung

bestätigt worden. Dennoch sei auch aus dem Preisgericht heraus der Prüfauftrag ergangen, das Thema Neubau contra Erhalt im Detail zu prüfen.

Herr Heinl dankt für die Möglichkeit, dem Ausschuss die Gründe darstellen zu können, warum die BGZ das Gebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen möchte. Er berichtet weiter im Sinne der Präsentation, S. 5 ff. und wirbt um Zustimmung zu dem auf Seite 14 dargestellten favorisierten Lösungsvorschlag der BGZ.

Dem Dank des Vorsitzenden für die Berichte schließen sich die Redner*innen seitens des Ausschusses an.

StR Winter (90/GRÜNE) bittet darum, für die weitere fraktionsinterne Beratung die Präsentation wie auch das Protokoll der Begutachtung durch das beauftragte Ingenieurbüro zur Verfügung zu stellen. Mit Blick auf die Ausführungen von Herrn Heinl merkt er an, die Wohnungssituation in Stuttgart sei so, dass es auch eine große Nachfrage "für gut sanierte Altbauwohnungen mit gewissen Einschränkungen" gebe. Seine Fraktion sehe den Lösungsvorschlag der BGZ kritisch, zumal ein Neubau auch energetisch nicht in allen Bezügen positiv zu bewerten sei.

StRin Bulle-Schmid (CDU) hält dagegen die Argumentation und den Lösungsvorschlag der BGZ für einleuchtend und nachvollziehbar. Auch die Rückmeldungen aus dem Stadtbezirk seien positiv, sodass ihre Fraktion sich einen Neubau an dieser Stelle sehr gut vorstellen könne, unter der Voraussetzung, dass die bisherige stadtbildprägende Anmutung erhalten bleibt.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) erklärt, bisher habe man den Abriss dieses stadtbildprägenden Ensembles immer abgelehnt, weil man der Meinung sei, die Herausforderung der heutigen Zeit sei es, mit der grauen Energie verantwortungsvoll umzugehen und die vorhandene Bausubstanz weiterzuentwickeln. Zudem könne er nicht nachvollziehen, wie man für Beton anstatt für Sandstein schwärmen kann. Auch frage er, wie es passieren kann, dass man einen Wettbewerb durchführt mit der Maßgabe, ein stadtbildprägendes Gebäude zu erhalten und hinterher führe das Wettbewerbsergebnis dazu, dass dieses Gebäude wegmuss, weil es stört. Aus seiner Sicht wurde die Planungsaufgabe verfehlt. Auch teile man nicht die Argumente für den Abriss und lehne es ab, historisierend und verhübschend zu rekonstruieren und eine "Fake-Architektur" zu realisieren. Er sagt eine abschließende Rückmeldung der Fraktionsgemeinschaft zu.

Für StRin Kletzin (SPD) ist die Kostenfrage als eigentliches Dilemma der BGZ klargeworden. Sie persönlich teile die Meinung ihres Vorredners, wonach es eine grundsätzliche Frage sei, ob man solche Gebäude nachbauen will oder nicht. Mit Blick auf den Wettbewerb vertritt sie die Ansicht, es hätte mehr Möglichkeiten gegeben, wenn von Anfang an etwas Neues hätte entstehen sollen. Sie interessiert sich für die Haltung der Fachverwaltung und für die von BM Pätzold zu diesem Vorhaben und fragt, ob die Planung bereits dem Bezirksbeirat vorgestellt wurde. Wenn nicht, bittet sie darum, diese entsprechend zur Diskussion zu stellen.

Die vorgetragenen Argumente seitens der BGZ seien für ihn glasklar, so StR Zeeb (FW). Mit einer guten neuen Architektur unter Berücksichtigung der jetzigen stadtbildprägenden Argumente bekomme man "einen Hingucker, der wichtig wäre für das gesamte Gebiet." Nach seinem Verständnis wäre es völlig widersinnig, an der alten Sub-

stanz herumzumursen, wo die Kosten doppelt so hoch sind wie bei einem Neubau. Er plädiert dafür, in die Zukunft gewandt zu bauen für mindestens die nächsten 20 Jahre. Sein Vorschlag lautet, dem Lösungsvorschlag der BGZ zu folgen, jedoch im STA zuvor ausgiebig über die Fassadengestaltung zu diskutieren. Dem schließt sich StR Dr. Korneffel (AfD) an.

StRin Köngeter (PULS) hingegen spricht sich für einen Erhalt und Modernisierung des Gebäudes aus. Sie nimmt Bericht und Präsentation mit für die fraktionsinterne Beratung.

BM Pätzold erinnert an die langen und ausführlichen Diskussionen im Rahmen des Wettbewerbs, bei denen der stadtbildprägende Baustein im Vordergrund gestanden hat. Das Preisgericht hatte den Prüfauftrag gegeben, ob und wie man dieses Gebäude erhalten kann. Auch im UTA wurde der Wunsch nach einem Erhalt geäußert. Jedoch müsse man akzeptieren, dass - wenn dies nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand möglich wäre ohne zu besserem Wohnraum zu führen - ein anderer Umgang damit erforderlich ist. Man wolle keinen originalgetreuen Nachbau des Gebäudes, doch sei allen sehr wichtig gewesen, die stadtbildprägenden Elemente an diesem Platz weiterhin zu haben. Dazu gehören die Rundbögen im Erdgeschoss und eine ruhige, sehr strukturierte Fassade. Die Überarbeitung ist aus seiner Sicht ein Thema für den Gestaltungsbeirat. Problematisch bei einem Erhalt sei nicht nur die Bausubstanz, sondern auch die Geometrie, weil u. a. Höhen und die Anschlüsse unterschiedlich sind. Weitere Problemstellungen waren die Höhe der Wohngeschosse und die Größe der Wohnungen sowie die Barrierefreiheit. Nachdem die BGZ eine zügige Rückmeldung haben möchte, schlage er vor, das Thema in der nächsten Sitzung nochmals aufzurufen.

Herr Heinl bittet zu berücksichtigen, dass das Gebäude in den 1920er-Jahren nach dem Ersten Weltkrieg gebaut wurde. Es sei kein Stadtschloss, sondern sei damals "zusammengeschustert" worden. Vom Aufbau her selber sei es nicht erhaltenswert, auch wenn stadtbildprägende Elemente verwendet wurden. Diese Elemente wolle man ganz bewusst im neuen Gebäude verwenden, stelle das Gebäude doch auch für die BGZ einen Wert dar. Im jetzigen Zustand und mit dem Grundmaterial, wie es gebaut wurde, sehe man aber nicht, dass es wirtschaftlich, langfristig und nachhaltig erhalten werden kann. "Wir sehen es als Neubau, wo die Elemente aus der Zeit von 1920 wieder integriert werden. Für uns wäre es deswegen schon sehr, sehr wichtig, das neuzubauen, aber die Historie wollen wir natürlich integrieren, aber nicht als Fake sondern als schönes, gutes, neues Gebäude und dafür bitten wir um Ihre Zustimmung!"

StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) kommt zurück auf den Erhalt des stadtbildprägenden Kopfbaus als Maßgabe des Wettbewerbs. Die Planer hätten auf diese Maßgabe hin entsprechende Entwürfe geliefert. Ärgerlich sei, dass ohne diese Maßgabe man dort womöglich zu einem ganz anderen, besseren Siegerentwurf hätte kommen können - vielleicht zu einer geschlossenen Blockrandentwicklung. Insofern sehe er die Qualität des Wettbewerbsergebnisses infrage gestellt, so, wie die Planung heute vorgestellt wurde und in die Umsetzung gehen soll. Die Fraktionsgemeinschaft sehe das historische Gebäudeensemble als kulturelles Erbe, das es zu erhalten gilt, weil es für die BGZ das erste Quartier war, das sie entwickelt hat. Es sei wichtig, dieses Erbe zu pflegen.

BM Pätzold weist darauf hin, dass der Vorschlag der BGZ anfangs lautete, einen komplett neuen Block zu errichten. Die Diskussion im UTA sei in alle Richtungen gegangen.

Schlussendlich habe der Rat die politische Vorgabe gemacht, im Wettbewerb zu versuchen, das stadtbildprägende Kopfgebäude ganz oder in Teilen zu erhalten. Im Wettbewerbsergebnis habe man mit den Fachleuten diskutiert, ob dies machbar ist und den Auftrag gegeben, entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Der heutige Bericht diene der Information des Rates, was es bedeutet, wenn man an dieser Maßgabe festhält.

StR Körner (SPD) merkt an, alle Mitglieder des Ausschusses fänden es wahrscheinlich schöner, wenn das Gebäude erhalten bleiben und vernünftig modernisiert werden könnte. Man habe die Argumente dagegen zur Kenntnis genommen. Gerade für eine Baugenossenschaft gehe es auch darum, langfristig - in diesem Fall 20, 30 Jahre und darüber hinaus - bezahlbare Mietwohnungen anbieten zu können. Seine Fraktion werde eine Abwägung treffen und ihr Meinungsbild nächste Woche abgeben. Erfreulich aus seiner Sicht sei, dass es insofern ein Nachverdichtungsprojekt ist, als die Wohnfläche im gesamten Block nach dem Neubau größer sein wird als vorher. Nachdem die Wohnungen vergrößert werden sollen, stehen jedoch weniger Wohneinheiten zur Verfügung. Ihm ist wichtig, die Gründe dafür zu verstehen, da man sich erhofft hatte, dass die höhere BGF auch zu mehr Wohnungen führt. Herrn Heintl bittet er darum, dies darzulegen.

Auf Nachfrage von StRin Königeter informiert BM Pätzold, die Voruntersuchung was den Zustand des Gebäudes angeht, sei vor dem Wettbewerb dargestellt worden. Insofern sei auch zu Anfang bereits klar gewesen, dass ein Erhalt des Gebäudes nicht einfach sein werde. Man sei aber im Wettbewerb nicht in eine Detailplanung eingestiegen.

StR Zeeb fragt diejenigen, die für Erhalt und Sanierung des Kopfgebäudes sind, ob sie denn wissen, wie schlecht die Bausubstanz, die Grundrisse und Zuschnitte darin sind, ob sie wissen, wie die Nasszellen beschaffen sind und wie die Steig- und Falleitungen sind. Er appelliert, den bautechnischen Sachverstand in die Abwägung einfließen zu lassen.

StR Rockenbauch wünscht die Wirtschaftlichkeitsberechnung der BGZ für das Projekt zu sehen, um die Argumente nachprüfen zu können. Er zieht in Zweifel, was heute angeblich alles Standard sein muss: Balkon, Freisitz, Grundrisse etc.

Die BGZ sei bereit, direkt in die Fraktionen zu kommen, um offene Fragen zu besprechen, teilt der Vorsitzende nach Rücksprache mit Herrn Heintl mit. Er bittet um baldmögliche Rückmeldung der Haltung der Fraktionen. Das Thema werde nach den Herbstferien im STA wieder aufgerufen.

Abschließend stellt er fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat vom Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Faßnacht / 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. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 3. BezA Zuffenhausen
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. 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