

|                           |   |                          |     |
|---------------------------|---|--------------------------|-----|
| <b>Protokoll:</b>         | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>                         | <b>Niederschrift Nr.</b> | 112 |
|                           |   | <b>TOP:</b>              | 3   |
| <b>Verhandlung</b>        |   | <b>Drucksache:</b>       |     |
|                           |   | <b>GZ:</b>               |     |
| <b>Sitzungstermin:</b>    | 12.04.2022  |                          |     |
| <b>Sitzungsart:</b>       | öffentlich  |                          |     |
| <b>Vorsitz:</b>           | BM Pätzold  |                          |     |
| <b>Berichterstattung:</b> | Frau Achilles (ASW)   |                          |     |
| <b>Protokollführung:</b>  | Frau Klemm / fr   |                          |     |
| <b>Betreff:</b>           | <b>Entwicklung Ostendareal in Stuttgart-Ost, Ergebnisse SSB-Aufsichtsrat und Bezirksbeirat Ost - mündlicher Bericht -</b> |                          |     |

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

BM Pätzold begrüßt zunächst Herrn Moser (SSB) sowie Frau Achilles (ASW). Die Vorstellung in der heutigen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik (STA) sei wegen verschiedener Themenstellungen wichtig. Er informiert, zu dem Sachverhalt sei im Aufsichtsrat der SSB bereits ein Beschluss gefasst worden. Des Weiteren habe man die Entwicklung im Ostendareal auch im Bezirksbeirat Ost vorgestellt.

Darüber berichtet anschließend Frau Achilles im Sinne ihrer Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Foliennummer wiedergegeben.

Nach einer Darstellung der aktuellen Situation (Folien 2, 3) erläutert die Berichterstatterin, die SSB plane die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs auf dem Areal, was auch ein Realisierungsversprechen nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) bedeute. Das heiße, dass der Wettbewerbssieger auch den Planungsauftrag für das Areal erhalte, weshalb im Vorfeld die geltenden Parameter festgelegt werden müssten. Somit könne das Preisgericht nicht im Wettbewerb entscheiden, ob eine Pflegeeinrichtung oder pflegenahes Wohnen realisiert werde (Folie 4). In einem entsprechenden

ämterinternen 3. Suchlauf zum Thema Pflegestandorte sei das SSB-Areal als geeigneter Standort für 75 Pflegeplätze angesehen worden (Folie 5). Der Aufsichtsrat der SSB habe sich in einem Beschluss für pflegenahes Wohnen entschieden und könne sich 50 bis 60 entsprechende Wohnungen vorstellen. Anschließend erläutert Frau Achilles die Auswirkungen dieses Beschlusses sowie den Unterschied zwischen pflegenahem Wohnen und Pflegeeinrichtungen (Folie 6). Um den Gesamtanteil der Wohneinheiten im Areal nicht zu reduzieren, empfehle die Verwaltung, dem Beschluss des Aufsichtsrats der SSB und dem gleichlautenden Vorschlag der Caritas zu folgen. Während der SSB-Aufsichtsrat eine Einbindung des Bezirksbeirats Ost und sachkundiger Bürgerinnen und Bürger in das Preisgericht beschlossen habe, schlage die Verwaltung zusätzlich eine Nachmittagsveranstaltung als Bürgerbeteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vor, deren Ergebnisse in die Wettbewerbsauslobung einfließen sollen, sich aber nach Meinung von Frau Achilles nicht in erheblichem Maß auf diese auswirkten (Folie 9), da die Beteiligung sich hauptsächlich auf den öffentlichen Raum und die Erdgeschoss-Nutzungen beschränken solle. Gehe sie darüber hinaus, werde der Zeitplan (Folie 9) unter Umständen verzögert. Die Anregung des Bezirksbeirats Ost, eine öffentliche Quartiersgarage auf dem Areal zu planen, wurde von der SSB aufgenommen. Im Moment befinde man sich im Gespräch zu den Details, wie der Kostenübernahme, Umfang und Wartung, schließt Frau Achilles ihren Bericht ab.

Ihren Dank für die Präsentation und die Erläuterungen äußern StRin Rühle (90/GRÜNE), StR Sauer (CDU), StRin Schanbacher (SPD), StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), StR Serwani (FDP), StRin Köngeter (PULS) und StR Dr. Mayer (AfD).

Einhellig werden das Vorgehen der Verwaltung, der Fortschritt und das zügige Vorgehen in der Planung begrüßt. StR Pantisano hebt ausdrücklich das gute Zusammenwirken von Verwaltung und SSB hervor.

Das pflegenahes Wohnen mit Pflegestützpunkten im Erdgeschoss-Bereich sei ein wichtiger Baustein, so StRin Rühle, nachdem es in der Vergangenheit von städtischer Seite entgegen der demografischen Realität teilweise geheißen habe, dafür bestehe kein Bedarf. Dem schließt sich StRin von Stein (FW) an. StR Sauer kann sich vorstellen, die pflegenahen Wohnungen nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) im Rahmen eines neuen Bebauungsplans (BPlan) zusätzlich zu den Mitarbeiterwohnungen (LHS und SSB) zu erstellen. Auch StRin von Stein zeigt sich für ihre Fraktion offen für eine BPlan-Änderung im Sinne von zusätzlichem Wohnraum. Die Vorschläge des SSB-Aufsichtsrats zum pflegenahen Wohnen teilt StRin Schanbacher, allein schon wegen der hervorragenden örtlichen Infrastruktur. Den durch die pflegenahen Wohnungen aufgestockten Wohnraum begrüßt StR Serwani, ebenso wie die geplanten Hochpunkte im Areal.

Die SIM-Quote von 50 % hält StRin Rühle für wichtig, wobei ihrer Ansicht nach für die restlichen 50 % Wohnraum auch der preisgedämpfte Wohnungsbau berücksichtigt werden müsse, zumal die SSB ja auch mit Personalwohnungen plane. StRin Köngeter regt an zu prüfen, ob kleinere Wohneinheiten an dem Standort sinnvoll seien, um wiederum im Umfeld größere Wohneinheiten frei zu machen. Des Weiteren bringt sie die Flächeneffizienz in Form von Cluster-Wohnungen für bspw. Auszubildende und Studierende ins Spiel.

In allen Wortbeiträgen wird die vorgeschlagene Form der Bürgerbeteiligung positiv bewertet. Das Projekt insgesamt werde bereits seit langem vom Bezirksbeirat und dem Bezirk begleitet, sagt StRin Rühle. Sie halte eine Bürgerbeteiligung für unabdingbar, um die Brachfläche endlich einem guten Zweck zuzuführen und die Bürgerinnen und Bürger in die Planung mit einzubeziehen. Insgesamt brauche es dringend ein Areal mit bezahlbarem Wohnraum und Infrastruktur für alle Lebensbereiche zentral in der Stadt. Das findet auch StRin Schanbacher - es gehe nicht nur um Quantität, sondern auch entscheidend um die Preise. Ihrer Fraktion sei es wichtig, die Bürgerinnen und Bürger im Sinne der Wohnbauziele und bereits im Rahmen des Wettbewerbs einzubinden. StR Sauer kann sich einen Partizipationsprozess, mit Jury-Beteiligung eines vom Bezirksbeirat vorgeschlagenen Bürgers sowie der Bezirksvorsteherin, plus eine Nachmittagsveranstaltung vorstellen. Dies und der parallel startende Architektenwettbewerb trügen zu einem zügigen Verfahren bei.

Des Weiteren bringt der Stadtrat den Stellplatzschlüssel von 1,0 ins Gespräch, der zwar nicht realistisch, aber sowohl von der SSB gewünscht, als auch für die Mitarbeitenden im Hinblick auf die Erreichbarkeit ihres Arbeitsplatzes günstig sei. Deshalb plädiere er für eine Kompromisslösung. StR Pantisano schlägt zur Umgehung der Diskussion über den Stellplatzschlüssel und für die Arbeitsplatz-Mobilität der SSB-Mitarbeiter eine Express-Buslinie vom Areal nach Stuttgart-Vaihingen zum SSB-Depot und zurück vor, die auch anderen Fahrgästen zugänglich sein könnte. Das hält StR Serwani für nicht sehr realistisch. Vielmehr müsse die Parkplatzsituation im Areal den bspw. durch Schichtdienst bedingten Bedürfnissen der dort lebenden SSB-Mitarbeiter angepasst werden. StRin Köngeter sieht zwar nicht unbedingt die Notwendigkeit eines Express-Busses vom Areal nach Vaihingen, findet aber den Grundgedanken einer flexiblen ÖPNV-Lösung grundsätzlich richtig. Nicht jede Wohneinheit benötige ein Auto zur täglichen Alleinnutzung. Sie bringt eine Reservierung von Parkplätzen für Car-Sharing und Fahrgemeinschaften für Mitarbeiter der SSB ins Spiel und sieht darin sogar einen Vorteil bei der Vermarktung der Wohnungen an die SSB-Mitarbeiter. Mitnichten kategorisiere man Autofahrer und ÖPNV-Nutzer als gut oder schlecht, sagt sie, an StR Dr. Mayer gewandt. Dieser hatte zuvor gemahnt, Verkehrsarten und ihre Nutzer nicht strategisch gegeneinander auszuspielen. Für manche Menschen sei ein Auto je nach Arbeitszeit und -weg unabdingbar. Selbstverständlich nutze man, so StR Pantisano, jede Möglichkeit, den Individualverkehr zurückzudrängen, um die einheitlich beschlossene Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen, zu der eine Mobilitätswende mit 50 % weniger Autos gehöre. Es müsse bei einem Projekt, an dem die SSB selbst beteiligt sei, möglich sein, einen anderen Stellplatzschlüssel als 1,0 zu erreichen. StRin von Stein hingegen kann gut nachvollziehen, wenn Mitarbeiter im Schichtbetrieb zu ungewöhnlichen Zeiten nicht unbedingt den ÖPNV nutzen wollten, zudem es ihrer Erfahrung nach häufig Probleme mit Verbindungen und Umsteigezeiten gebe. Sie spricht sich für einen angemessenen Stellplatzschlüssel mit oberirdischen Parkplätzen auch in Anbetracht der Einsatzfahrzeuge von bspw. Pflegediensten aus. StR Kotz (CDU) rechnet mit einem langsam steigenden Bedarf an Wohnraum für insgesamt höchstens 150 SSB-Angestellte. Zur Ausbalancierung der Parkbedarfe für die Mitarbeiter, die sich neben unterschiedlichen Arbeitszeiten auf ca. 10 Arbeitsplatz-Standorte verteilen, halte er eine digitale Parkbewirtschaftung unter Einbeziehung von Anwohnenden aus umliegenden Quartieren für interessant. Eine Quartiersgarage sei unumgänglich, meint der Stadtrat, während StRin Schanbacher darauf hinweist, dass es bei der Garage um einen Wunsch des Bezirksbeirats gehe, den man aufgreifen und betrachten müsse. Dem Gesamtprojekt werde eine auf Stellplätze reduzierte Debatte nicht gerecht, wenngleich sie Shuttle-Services, Car-Sharing und Lastenräder natürlich befürworte. Dem stimmt StRin Rühle

zu. Im Vordergrund stehe mehr Wohnraum und eine verträgliche Nachverdichtung im Sinne des Stadtteils und der Bevölkerung.

Herr Moser, dessen Anwesenheit und Meinungsäußerung ausdrücklich von StRin Schanbacher begrüßt worden war, bedankt sich sowohl bei den auf Arbeitsebene tätigen Beteiligten wie auch beim Ausschuss für seine Rückmeldungen. Der Vorstand der SSB stehe hinter dem Projekt und treibe es weiter voran, um den ambitionierten Zeitplan halten zu können. Die Bezirks- bzw. Quartiersgarage werde geprüft, sagt er zu, stellt jedoch richtig, die SSB-Mitarbeiter seien nicht der Maßstab für die Größe der Garage. Er verweist auf das im Ausbau befindliche SSB-Flex sowie SSB-Taxis und erinnert daran, dass der heutige Nachtbus aus nächtlichen Personalbussen für Mitarbeiter der SSB entstanden sei. Insofern werde die SSB sicher eine Möglichkeit finden, ihre Mitarbeiter an die Standorte zu bringen. Er sehe die SSB zudem durchaus in der Verantwortung, ihren Teil zur Verkehrswende beizutragen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Wortmeldungen und kündigt an, einen Vorschlag für einen Querschnitt unterschiedlich großer Wohnungen für den Wettbewerb zu präsentieren. Wichtig sei der Verwaltung, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik die Rahmenbedingungen mittrage, vor allem beim pflegenahen Wohnen, beim Nachmittag der Bürgerbeteiligung und beim groben Zeitplan. Details würden zu gegebener Zeit im Rat vorgestellt.

BM Pätzold stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Klemm / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister  
SSB
  2. S/OB-Mobil
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)
  4. Referat JB  
Jugendamt (2)
  5. Referat T  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)
  6. BVin Ost
  7. Amt für Revision
  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. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  7. *Fraktion FW*
  8. *AfD-Fraktion*

*kursiv = kein Papierversand*