

| | | | |
|---------------------------|---|--------------------------|-----|
| Protokoll: | Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart | Niederschrift Nr. | 202 |
| | | TOP: | 1 |
| Verhandlung | | Drucksache: | |
| | | GZ: | |
| Sitzungstermin: | 05.07.2022 | | |
| Sitzungsart: | öffentlich | | |
| Vorsitz: | BM Pätzold | | |
| Berichterstattung: | Frau List (ASW), Herr Haag (Büro Wick & Partner) | | |
| Protokollführung: | Frau Klemm / pö | | |
| Betreff: | Neue Mitte Stammheim - Vorstellung der Machbarkeitsstudie - mündlicher Bericht | | |

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 angehängt.

Frau List und Herr Haag berichten im Sinne ihrer Präsentationen. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Foliennummer wiedergegeben.

Zunächst hebt Frau List die Bedeutung der Fläche und vor allem den Entwicklungsbedarf hervor - die Flächen seien derzeit untergenutzt. Das hänge damit zusammen, dass man bisher keinen Zugriff auf Schlüsselgrundstücke gehabt habe und somit eine "große Lösung" stets unmöglich gewesen sei. Durch die Zusammenarbeit aller Ämter sei es schließlich gelungen, die Flächen zu erwerben, um den Planungsprozess voranzubringen und die nördlichen Flächen sowie Teile des südlichen Bereichs zu entwickeln, zumal bei den Freiflächen ein großes Defizit vorliege. Geplant sei nunmehr ein Dreiklang aus Handel, Gemeinbedarf und Wohnen (Folien 2, 3). Der Freihof-Platz und der Bereich um das derzeit in Sanierung befindliche Rathaus sollten deutliche Aufwertung erfahren. Der Bebauungsplan (BPlan) stamme aus dem Jahr 2011, und rechtlich bestehe ein Planungserfordernis. Anhand von Folie 4 erläutert die Berichterstatterin die eigentumsrechtliche Situation mit ihrer großen Chance (gelb gekennzeichnete Flächen). Den langen Planungs- und Entwicklungsprozess sowie die nächsten Schritte stellt Frau List anschließend mit Folie 5 dar. Bereits vor dem Wettbewerb mit Bürgerbeteiligung stelle die Verwaltung das Projekt auf meinestadt.de ein, um den Bürgern die Gelegenheit zu

weiteren Anregungen zu geben. Die ersten Konzepte hätten sich stark mit der Frage der Verortung des Freihof-Platzes beschäftigt. Im Rahmen vieler und zunächst sehr freier Überlegungen habe man verschiedene Varianten für den Platz diskutiert (Folie 6), vor allem in Bezug auf die im Stadtteil dringend benötigten Handelsflächen. Obwohl es nicht einfach sei, den derzeit kleinteiligen, eher dörflichen Handel großflächiger zu gestalten, habe man mittlerweile gute Lösungen gefunden. Letztlich seien im Gestaltungsbeirat am 22.02.2022 drei Konzepte vorgestellt worden. Konzept A sehe Handelsflächen im Untergeschoss (UG) vor und eröffne damit im Norden die Gelegenheit für einzelne Baukörper der dargestellten Nutzungsformen. Des Weiteren werde ein Baustein vermutlich für eine Kita und Wohnen vorgesehen, wobei sich die detaillierte Planung im weiteren Prozess erweisen werde. Im südlichen Teil habe man die Möglichkeit untersucht, das heutige Gebäude an Ort und Stelle zu belassen und ggfs. mit einem Ergänzungsbau weitere Nutzungsoptionen einzuräumen sowie ganz im Süden ein Quartier zu entwickeln. Es komme dabei auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer an, betont die Vortragende, sieht aber vonseiten der Besitzer sehr positive Signale. Im Konzept B befinde sich die Handelsfläche im Erdgeschoss (EG), wobei ein großer Baustein direkt in der Ortsmitte stehe, ein Volumen, das sie an dieser Stelle als "nicht einfach" bezeichnet. Auch habe man die Entwicklung mit einem Neubau im südlichen Bereich betrachtet. In Konzept C sei der großflächige Einzelhandel im Süden verortet - mit ähnlichen Schwierigkeiten wie bei Konzept B bereits vorgestellt. Nach intensiven Diskussionen aller drei Varianten im Gestaltungsbeirat habe man empfohlen, Konzept A weiterzuverfolgen. Als zusätzliche Prüfoption sei aufgenommen worden, die Freifläche Richtung Norden zu verschieben.

Darauf geht Herr Haag zu einem späteren Zeitpunkt in seiner Präsentation mit Folie 10 (Konzept A2) näher ein. Zunächst aber zeigt er die Verteilung der Nutzungen der drei vorgestellten Konzepte (Folie 5). Dabei trennt er das Konzept A in A1 und A2. Beginnend mit A1 (Folie 6) erläutert er die entsprechende Planung detailliert und merkt an, Parkplätze seien bei dieser Variante mit einem gewissen Aufwand in einem 2. UG unterzubringen. Interessant sei bei diesem Konzept im nördlichen Bereich die Option einer Wegeverbindung zwischen den öffentlichen Einrichtungen und dem Platz, die aber, so betont der Vortragende, den Fußgängerverkehr dem öffentlichen Raum nicht entziehen solle. Über dem großflächigen Einzelhandel im UG plane man zwei Quartiere mit weiteren, kleineren Handelsflächen, Dienstleistungen sowie Räumen für die Musikschule. Auf der Fläche Süd wolle der Gestaltungsbeirat die Gebäudefront und die Baustruktur erhalten. Dabei könne das bestehende Hotel erweitert und der rückwärtige Bereich des Rathauses ggfs. mit großvolumigem Stadtgrün sehr attraktiv aufgewertet werden. Die Ansichten und Schemaschnitte (Folien 7, 8) zeigten u. a. die geneigten Dächer, die das von historischen Gebäuden und gewachsenem Charakter geprägte Stadtbild harmonisch fortschreiben. Anhand von Folie 9 zeigt Herr Haag die einzelnen Nutzungen auf, bevor er mit Folie 10 zum Konzeptvorschlag A2 übergeht, das auf Wunsch des Gestaltungsbeirats untersucht worden sei und in dem der Freihof-Platz nach Norden verlegt würde. Einerseits sei dies topografisch wegen der Stufensituation nicht ganz einfach, andererseits müsse eine dominante Gruppe gewachsener Bäume unbedingt erhalten werden. Bei dieser Variante verändere sich die bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung inhaltlich und komme - nach innen verlagert - an einer Passage zu stehen, die den durch die Stufen bedingten Höhenunterschied übernehmen müsse. Vom Platz aus erreiche man über ein offenes Erdgeschoss das UG mit seinem großflächigen Einzelhandel. Auch hier befinde sich die Tiefgarage im 2. UG, und um den neuen Platz herum stelle man sich Handel und Dienstleistung vor. Wohnnutzung sei in den Obergeschos-

sen (OG) vorgesehen. Bei dieser Variante überlege man, die Kita im südlichen Bereich unterzubringen.

Sein Büro empfehle, den Freihof-Platz an Ort und Stelle zu belassen, die Überlegungen beim Wettbewerb aber offenzulassen. Einerseits sollten die Nutzungen vom Rathaus über den Platz bis hin zu den neuen Handelseinrichtungen seiner Meinung nach eine in Beziehung stehende Raumfolge darstellen. Andererseits sei der Platz heute und in Variante A1 durch Gebäude gut gefasst. Bei einer Verlegung nach innen hingegen fehle ihm auf einer Seite die räumliche Begrenzung, eine Belebung mit vielen kleinteiligen EG-Flächen stelle sich zudem schwierig dar und das Rathaus würde mit der Planung isoliert.

Ihren Dank für die Präsentationen äußern StR Peterhoff (90/GRÜNE), StRin Bulle-Schmid (CDU), StRin Schanbacher (SPD), StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), StR Serwani (FDP), StR Schrade (FW) sowie StR Dr. Mayer (AfD).

Einhellig äußern sich die Ausschussmitglieder erfreut über den nunmehr nach langer Vorbereitungszeit erfolgten Projektfortschritt.

StR Peterhoff verweist auf die im laufenden Doppelhaushalt für das Vorhaben eingestellten Mittel. Er halte den mit dem Gestaltungsbeirat erarbeiteten weiteren Planungsweg (Konzept A) für richtig, wolle aber bei der Thematik der Orientierung des Platzes der ebenfalls heute stattfindenden Sitzung des Bezirksbeirats nicht vorgreifen. Gleichwohl könne er die Empfehlung des Planungsbüros für A1 nachvollziehen.

Auch StRin Bulle-Schmid möchte das Votum des Bezirksbeirats abwarten, ist aber überzeugt davon, dass dieser den Vorschlägen des Planungsbüros folgen werde. Das Konzept A1 scheine ihrer Fraktion das sinnvollste, ebenso wie der Vorschlag, den Platz an seiner heutigen Stelle zu belassen. Die Stadträtin hofft vor allem auf eine schnelle Umsetzung des Gesamtprojekts. Sehr gut gefalle ihr die Architektur der geneigten Dächer im Sinne des dörflichen, erhaltenswerten Charakters des Stadtteils. Demgegenüber meint StR Rockenbauch, dörfliche Qualitäten spiegeln sich mehr im Zwischenmenschlichen und in der Belebung als in einer Dachgestaltung. Vorgaben für den Wettbewerb sollten städtebaulicher Natur sein und alle Bausteine in einen Gesamtkontext binden, um ein Quartier mit einer gemeinsamen Mitte zu entwickeln. Nichtsdestotrotz zeigt er sich offen hinsichtlich der endgültigen Dachgestaltung. Für diese müsse der Wettbewerb wohl eine endgültige Lösung erbringen, so StR Serwani, wobei er die geneigten Dächer ansprechend und passend zur Umgebung finde. Dem schließt sich StR Schrade an.

Die Hinzuziehung des Gestaltungsbeirats habe positive Effekte gebracht, sagt StRin Schanbacher, und den Vorschlag, den Wettbewerb hinsichtlich der Konzepte A1 oder A2 trotz Votum offen zu gestalten, begrüße sie. Spannend könne nun noch die Meinung des Bezirksbeirats dazu sein. Mit A2 werde die heutzutage eher abgehängte Stadtbahnhaltestelle als Teil des Platzes erschlossen, was ihrer Meinung nach eines gewissen Charmes nicht entbehre. StR Peterhoff merkt an, im Wettbewerb müsse die Durchwegung, Begrenzung und Heranführung an den Platz in Verbindung mit der Stadtbahnhaltestelle attraktiv gestaltet werden. Dem schließt sich StR Rockenbauch an. Eine Weiterentwicklung des etwas unübersichtlichen Eindrucks, den dieser Bereich im Stadtteil Stammheim heutzutage vermittele, sei wichtig. Einen offenen Wettbewerb be-

grüße er und sei gespannt auf die architektonischen Vorschläge zur Einbeziehung der Haltestelle. Den großflächigen Einzelhandel grundsätzlich als einzigen Frequenzbringer zum Funktionieren eines Quartiers zu sehen, hinterfragt der Stadtrat. Man müsse überlegen, wie Quartiere ohne die als gesetzt geltenden mehr als 1.000 qm Discounter-Einzelhandelsfläche gestaltet werden könnten, anstatt diese unterirdisch zu verstecken und trotzdem in nicht stadtverträgliche Strukturen zu kommen, die dem Maßstab eines Quartiers nicht entsprächen.

Er glaube, so StR Serwani, leider müsse heutzutage fast jeder Stadtteil solch einen Frequenzbringer vorweisen können, um einer Verödung vorzubeugen und die Menschen davon abzuhalten, in die Stadt oder in große Einkaufszentren abzuwandern. Frau List sieht hingegen den Handel nicht als alleinigen Anziehungspunkt. Vielmehr gebe es eine breite Auswahl verschiedenster Nutzungen, unter anderem auch soziale Bedarfe, die durch ein gutes Gemisch eine große Chance für Quartiere der Zukunft darstellten. Auf Nachfrage von StR Schrade beziffert Herr Haag die Zahl der zur Verfügung stehenden Handelsfläche im UG mit 1.200 - 1.300 qm.

Persönlich findet StR Serwani das Konzept A1 mit dem Platz an seiner vertrauten Stelle und der Blickbeziehung zum Rathaus sehr interessant. Die unterirdischen Parkplätze ziehe er einer oberirdischen Lösung eindeutig vor. Auf seine Frage nach dem weiteren Zeithorizont erläutert Frau List, sobald die Machbarkeitsstudie im Bezirk vorgestellt worden sei, werde intensiv die Vergabe der Fläche an einen potenten Partner angegangen, um danach in das ca. 1-jährige Wettbewerbs- und in das BPlan-Verfahren (Dauer: ca. 3 Jahre) einzusteigen. Sie betont explizit, im weiteren Prozedere spielten die Verhandlungen über die Flächenverfügbarkeit auf der südlichen Seite eine große Rolle. Sie könnten das BPlan-Verfahren u. U. verzögern, aber man dürfe ihrer Ansicht nach die große Chance der südlichen Bereiche im Sinne einer insgesamt nachhaltigen Verbesserung für den Stadtteil nicht ungenutzt verstreichen lassen. Das Projekt habe bei allen Ämtern eine hohe Priorität, betont sie.

StR Schrade freut sich über den gelungenen Grundstückserwerb und die große Chance für Stammheim, die aber gleichzeitig große Veränderungen in der Ortsmitte mit sich bringe. Er sei gespannt, was der Bezirksbeirat zu den Vorschlägen sagt. Die Variante A1 dränge sich aufgrund der gewachsenen Strukturen und der heutigen Lage des Freihof-Platzes förmlich auf. Er weist danach auf die künftige, dichtere Bebauung hin, bedingt auch durch den Wegfall der derzeit unbebauten Grünfläche (orientiert zur Poppenweilerstraße). Ihm stelle sich die Frage, ob man stattdessen dem Freihof-Platz durch eine Rücknahme der Bebauung im nördlichen Bereich mehr Raum verschaffen und damit auch eine größere Nähe zur Stadtbahnhaltestelle herstellen könnte.

Die Argumente für das Konzept A1 findet StR Dr. Mayer sehr überzeugend, zumal der Freihof-Platz zu der Wegekreuzung und zum Rathaus gehöre. Im Übrigen schließe er sich seinen Vorrednern an. Der Zutritt zu der Handelsfläche im UG, die der Stadtrat in den Raum gestellt hatte, muss Herrn Haag zufolge ein großer, offener und auch nach unten belichteter Bereich in einem der Gebäude sein. Die Investition in ein solches Entree obliege dem Betreiber der Handelsfläche.

Diese und weitere in der kurzen Aussprache aufgekommene Fragen, bekräftigt Frau List abschließend, konkretisierten sich im Wettbewerb und würden im Preisgericht diskutiert. Man plädiere stark für nicht zu enge Vorgaben, jedoch werde den Preisträgern

die Studie ausgehändigt, sodass politische und andere Hintergründe zwar berücksichtigt, die Gestaltung aber auch ideenoffen bleiben könne.

BM Pätzold stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Klemm / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 3. Referat JB
Jugendamt (2)
 4. Referat T
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (3)
 5. *BezA Stammheim*
 6. Amt für Revision
 7. L/OB-K
 8. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. CDU-Fraktion
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *FDP-Fraktion*
 6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*

kursiv = kein Papierversand