

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	460
		TOP:	2
	Verhandlung	Drucksache:	679/2023 WFB/T
		GZ:	
Sitzungstermin:	21.11.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Thürnau		
Berichterstattung:	Frau Frucht (ASW), die Herren Heber (Branddir) und Holzer (HochbA)		
Protokollführung:	Frau Faßnacht / th		
Betreff:	Neubau Bürgerzentrum und Neubau Feuerwehr Stuttgart / Sillenbuch in Stuttgart-Sillenbuch) - Vorprojektbeschluss -		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft u. Wohnen vom 10.11.2023, nicht öffentl. Nr. 185
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und des Technischen Referats vom 09.11.2023, GRDRs 679/2023, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Von der aktuellen Entwicklung der Planungen eines Bürger- und Veranstaltungszentrums mit Feuerwehr im Bereich der Kirchheimer Straße (Teilfläche von Flst. 732/5, Flst. 737 und 737/1) in Sillenbuch und der Aufgliederung in zwei Bauvorhaben (1. Neubau Bürgerzentrum und 2. Neubau Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch) wird Kenntnis genommen.
2. Neubau Bürgerzentrum
 - 2.1 Dem aktualisierten Raumprogramm für die Planung des Bürgerzentrums Sillenbuch (Anlage 4) mit den Nutzungen Bezirksamt mit Bürgerbüro und Dienststelle Leben im Alter, Bürgersaal, Stadtteilhaus und Stadtteilbibliothek wird zugestimmt.

- 2.2 Der Weiterplanung zum Neubau eines Bürgerzentrums auf Grundlage
- des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs durch schürmann + schürmann architekten (Stand Oktober 2022, Anlage 2),
 - der Grobkostenermittlung des Hochbauamts (Anlage 3) vom 07.12.2022 (Baupreisindex I/2023) mit Kosten in Höhe von 28.510.000 EUR
 - zuzüglich einer Prognose für Baupreissteigerung in Höhe von 7.890.000 EUR
 - daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung in Höhe von brutto 36.400.000 EUR

wird zugestimmt.

- 2.3 Das Hochbauamt wird zur Weiterplanung der unter Ziffer 2.1 beschriebenen Maßnahme mit der Projektleitung und Beauftragung der Architektenleistung sowie mit der Durchführung der erforderlichen VgV-Verfahren voraussichtlich Projektsteuerung, Technischer Ausbau HLS, Technischer Ausbau Elt und Tragwerksplanung und Beauftragungen aller weiteren notwendigen Fachplaner bis Leistungsphase 3 HOAI beauftragt.

- 2.4 Die Planungsleistungen für das Bürgerzentrum Sillenbuch bis Leistungsphase 3 in Höhe von 2.200.000 EUR werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt-Nr. 7.233169 Neubau Bürger- und Veranstaltungszentrum Sillenbuch, Kirchheimer Straße, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen gedeckt.

3. Neubau Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch

- 3.1 Dem aktualisierten Raumprogramm für den Neubau Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch mit den Nutzungen einer Satellitenfeuerwache für die Berufsfeuerwehr und einem Feuerwehrhaus für die Freiwillige Feuerwehr Abteilung Sillenbuch und Abteilung Riedenberg vom 05.08.2022 (Anlage 8), wird zugestimmt.

- 3.2 Der Weiterplanung des Neubavorhabens Feuerwehr Stuttgart -| Sillenbuch mit Berufsfeuerwehr und Freiwillige Feuerwehr auf Grundlage

- der vorliegenden Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Drei Architekten (Anlage 6)
- der Grobkostenermittlung des Hochbauamts (Anlage 7) vom 10.08.2023 (Baupreisindex II/2023) mit Kosten in Höhe von 26.192.000 EUR
- zuzüglich einer Prognose für Baupreissteigerung in Höhe von 8.908.000 EUR
- daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung in Höhe von brutto 35.100.000 EUR

wird zugestimmt.

- 3.3 Das Hochbauamt wird ermächtigt, ein VgV-Verfahren mit einem Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) zur Ermittlung des Architekten durchzuführen. Über das Ergebnis des Wettbewerbs wird berichtet.
- 3.4 Die Aufwendungen für die Durchführung des RPW-Wettbewerbs für den Neubau der Feuerwehr Stuttgart | Sillenbuch werden im Teilergebnishaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Kontengr. 42510 Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen wie folgt gedeckt:

2023 und früher	225.000 EUR
2024	1.400.000 EUR

Der Finanzierung wie in den Finanziellen Auswirkungen dargestellt wird zugestimmt.

StRin Schiener (90/GRÜNE) betont, Sillenbuch benötige bereits seit 15 Jahren ein Bürgerzentrum, für das nun endlich der Vorprojektbeschluss gefasst werden soll. Festzuhalten sei auch, dass je länger etwas braucht, umso mehr Bedarfe und neue Situationen gibt es. Dennoch seien manche Dinge ungelöst, wie Räume für das JobCenter und Ersatzflächen für den Steinmetzbetrieb. Sie bittet um Prüfung, den Steinmetzbetrieb in Sillenbuch unterzubringen, vielleicht sogar am Friedhof. Zu beantworten bittet sie auch die Frage, ob für weitere Leistungsphasen noch Mittel für das Bürgerzentrum eingestellt werden müssen. Was das Energiekonzept und die mögliche Nutzung von Geothermie angeht, wünscht sie über das Prüfungsergebnis unterrichtet zu werden. Außerdem fragt sie, warum erst 2025 der Projektbeschluss und 2027 der Baubeginn sein soll, wo es doch einen Bebauungsplan gebe. Zu erläutern bittet sie darüber hinaus den in der Vorlage verwendeten Begriff "Entwicklungskonzept Lebendige Gartenstadt Heumaden".

Für StR Dr. Vetter (CDU) ist heute ein erfreulicher Tag, wenngleich er sich frage, was zwischen 2008 bis heute, vor allem aber zwischen 2009 und 2019, in dieser Angelegenheit passiert ist. Er weist darauf hin, dass neben dem Steinmetzbetrieb - der auch ein Fliesenlegerbetrieb sei - noch ein weiterer Gewerbebetrieb betroffen sei und Ersatzflächen benötige. Ihm ist wichtig, dass nicht nur lapidar festgestellt wird: "Es gibt aktuell keine geeigneten städtischen Flächen im Stadtbezirk", sondern aktiv Vorschläge für Ersatzflächen gemacht werden. Seine Fraktion habe bereits von der Stadtverwaltung einen Bericht angefordert zu den auf der anderen Straßenseite gelegenen Gewerbeflächen, die auch weichen sollen und wo 40 Arbeitsplätze betroffen seien. Man sei dankbar, wenn diese Vorschläge in Bälde auf dem Tisch liegen. Ein Kompliment und Dank ergehe insbesondere an die Freiwilligen Feuerwehren in Sillenbuch und Riedenberg dafür, dass sie sich darauf verständigt haben, zusammenzugehen und somit Synergien nutzen. Ihn interessiert, inwieweit die Satelliten-Feuerwache damit zu tun hat, dass diese Zusammenlegung jetzt erfolgt. Der Stadtrat stellt darüber hinaus fest, dass das Stadtteilhaus gegenüber der ursprünglichen Planung fast 1.100 m² mehr umfasst, die Stellplatzanzahl hingegen reduziert wurde und noch weiter reduziert werden soll, wenn Fahrradabstellplätze geschaffen werden. Er regt an, die Fahrradabstellplätze ergänzend zu den Pkw-Stellplätzen zu schaffen.

StRin Schanbacher (SPD) schließt sich der Kritik an dem langwierigen Stillstand des Projektes an und verweist auf den enormen Frust vor Ort wegen der Zustände, die schon seit vielen Jahren dringend behoben werden müssen. Umso wichtiger sei es, nun

endlich einen Knopf an einen großen Teil des Gesamtprojektes dranzumachen. Den Wortmeldungen was die Gewerbetreibenden vor Ort angeht schließt sie sich an. Sie fragt, ob die im Haushalt für manche Teilbereiche des Projekts hinterlegten Gelder bzw. die in den Anträgen genannten Summen für Entwicklungsflächen etc. ausreichend sind, um damit eine Neuansiedlung der betroffenen Gewerbebetriebe möglich zu machen. Mit Blick auf das Energiekonzept Heumaden-Süd bittet sie darum, ein städtisches Ankergebäude bei dieser Neuentwicklung mitzudenken. Man sei gespannt, auf die Anregungen des Bezirksbeirats Sillenbuch und freue sich, dass es endlich vorangeht.

Auch StR Rockenbauch (FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hält es für wichtig, dass es endlich vorwärts geht mit dem Bürgerzentrum und der Feuerwehr. Den angesprochenen Fragen schließt er sich an. Er freue sich darüber, wenn Pkw-Stellplätze in Fahrradabstellplätze umgewandelt werden, denn dies gehöre zur Verkehrswende dazu. Freude darüber, dass Sillenbuch endlich das Bürgerzentrum und auch ein neues Feuerwehrhaus bekommt, äußert StR Serwani (FDP). Auch als Freie Wähler freue man sich sehr über diese Vorlage und danke ausdrücklich allen beteiligten Ämtern, insbesondere dem Hochbauamt für die sehr gute Lösung, die abgesehen vom JobCenter fast alles auf diesen städtischen Grundstücken unter einen Hut bekommt, so StR Schrade (FW). Die aufgerufenen Kosten seien jedoch gewaltig. Der Stadtrat verweist auf den Antrag Nr. 270/2023 seiner Fraktion zu der Frage, ob und wie man die Umsetzung irgendwie beschleunigen kann, insbesondere das Projekt der Feuerwehr. Den angesprochenen sonstigen Fragen schließt er sich an.

BM Thürnau begrüßt zunächst Frau Frucht vom Amt für Stadtplanung und Wohnen sowie die Herren Heber (Branddir) und Holzer (HochbA) und verweist darauf, dass das Projekt in all den Jahren daran gescheitert sei, dass es niemals in den Haushalt eingestellt wurde.

Herr Holzer schickt voraus, er kenne das Projekt, seit es zum Haushalt 2020 wiederaufgenommen wurde. Als es wieder aufgegriffen wurde, habe man feststellen müssen, dass es so, wie es 2008 im Wettbewerbsentwurf entwickelt war, nicht gebaut werden kann nach den heutigen Schallschutzbestimmungen für die Feuerwehren. Ursprünglich sollte die Feuerwehr im Sockel des Gebäudes nach Norden ausgerichtet untergebracht werden. Somit wären die Fahrzeuge in Richtung der Wohnbebauung ausgefahren, was nach aller Erfahrung von anderen Feuerwehrbauvorhaben eines der größten zu lösenden Probleme sei und mit hohen Widerständen aus der Nachbarschaft gerechnet werden müsse. Damals sei dann der Gedanke entstanden, das Grundstück um die Flächen hinter den Steinmetzbetrieben - es gab im Wettbewerbsentwurf von 2008 auch einen Ideenteil Wohnen, der dann verworfen wurde - größer zu denken, um die Lärmemissionen Richtung Wald oder Richtung Friedhof zu haben, denn die seien emissionschutzrechtlich kein Problem. Es sei dann überlegt worden, ob man das Projekt komplett auf null setzen muss oder ob man aus dem, was man aus dem Jahr 2008 vorgefunden hat, etwas entwickeln kann. Er sehe das Projekt daher trotz der langen Historie und trotz des Frusts aus dem Stadtbezirk "als positive Wiederaufnahme, die nun in eine Lösung mündet, die funktioniert". Parallel dazu hätten sich die Bedarfe massiv geändert, sodass für alle Teilnutzungen, die im Gebäude sind, deutlich mehr Fläche gewünscht wurde. In der Vorlage werde darauf ausführlich eingegangen. "Hätten wir 2008 so gebaut, würden wir heute über den 2. Bauabschnitt oder über die Erweiterung, die dann gar nicht gegangen wäre, diskutieren." Auch die Feuerwehr habe ihren einsatztaktischen Plan überprüft und es hätten sich Versorgungslücken der Berufsfeuerwehr in verschiedenen Stadtbezirken ergeben.

Weiter ergänzt Herr Heber, die ursprüngliche Planung war, die Freiwillige Feuerwehr Sillenbuch endlich aus ihrer prekären Lage im heutigen Bezirksrathaus zu bringen auf eine neue Liegenschaft. Im Zuge dessen sei 2021 der Feuerwehrbedarfsplan fortgeschrieben worden. Darin beinhaltet war u.a., dass die Wachstruktur der Berufsfeuerwehr untersucht wurde ist. Man habe heute eine leistungsfähige Grundstruktur der Berufsfeuerwehr, doch in bestimmten Bereichen im Stadtgebiet gebe es trotz der starken Freiwilligen Feuerwehr in Stuttgart ein paar Versorgungslücken, die man entsprechend durch eine Bereichswache/Satellitenwache mit einer kleinen Einheit der Berufsfeuerwehr ergänzen möchte. Einer dieser Standorte sei im südöstlichsten Bereich Stuttgarts in Sillenbuch. Als die Planungen voranschritten, habe man es für sinnvoll betrachtet, die Synergien zu nutzen und wenn dort ein Feuerwehrstandort neu gebaut wird, dies zu kombinieren. Im gleichen Zuge habe man sich darüber gefreut, als von Seiten der Abteilungen Riedenberg und Sillenbuch der Wunsch geäußert worden sei, das Thema gemeinsam zu denken und wenn dort neu gebaut wird, gemeinsam in den Neubau einzuziehen. Es sei für die Feuerwehr eine gute Lösung, ein Feuerwehrzentrum in Sillenbuch zu erstellen, was die Satellitenwache der Berufsfeuerwehr beinhaltet sowie beide Abteilungen - Sillenbuch und Riedenberg - zukünftig an einem Standort. Es entstehe somit ein schlagkräftiger neuer Standort.

Mit Blick auf die Steinmetzbetriebe informiert Herr Holzer, ursprünglich waren zwei verschiedene Steinmetzbetriebe auf dem Areal für die Feuerwehr ansässig. Einer der Betriebe werde nach seiner Kenntnis nicht weitergeführt, der andere möchte seinen Betrieb weiterführen. Hierzu werden Gespräche auch mit der Wirtschaftsförderung geführt. Man versuche, dem Betrieb eine andere Perspektive zu bieten. Natürlich wolle man kein Gewerbe verdrängen, jedoch gehe die vorgeschlagene Lösung nur dann, wenn der Betrieb nicht mehr an dieser Stelle ist.

Frau Frucht klärt auf, der Begriff Lebendige Gartenstadt sei das Entwicklungskonzept Heumaden-Süd. Diesen Begriff habe das beauftragte Stadtentwicklungsbüro von Anfang an auch in die Bürgerbeteiligung gebracht. Vorgesehen sei die Einbringung eines Berichts zu diesem Entwicklungskonzept - bei dem auch das Thema Energiezentrale mitbedacht worden sei - am 12.12.2023 im STA. In Sillenbuch gebe es keine ausgewiesenen Gewerbeflächen, es sei sehr stark vom Wohnen geprägt und es gebe die Einkaufsmeile. Der ansässige Steinmetz habe sich im Laufe der Zeit zu einem Steinmetz- und Fliesenlegerbetrieb entwickelt, weshalb sie davon ausgehe, dass er nicht im Bereich des Friedhofs untergebracht werden kann, da das Thema Fliesenlegen keine friedhofsnahe Nutzung ist. Im Bereich Heumaden-Süd habe man gewerbliche Nutzung mit dem Schwerpunkt Lagerflächen und auch dort gebe es das Thema, dass einige Betriebe verlagert werden müssen. Es seien deswegen schon vor längerem Gespräche geführt worden mit der Wirtschaftsförderung und dem Steinmetz- und Fliesenlegerbetrieb in Bezug auf das Thema Feuerwache. Mitte Oktober 2023 habe ein Gespräch stattgefunden mit den im Bereich Heumaden-Süd ansässigen Betrieben und dem von der Feuerwache betroffenen Betrieb mit dem Gedanken, im Rahmen der Weiterführung des Entwicklungskonzepts im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen, wie man welche Bereiche nutzen kann auch für gewerbliche Nutzung, um etwas ausweisen zu können im späteren Bebauungsplan. Die zeitliche Komponente sei jedoch schwierig, denn, wenn man beide Vorhaben sieht, sehe es aktuell nicht danach aus, als könnte man diese zeitlich übereinanderlegen.

Das JobCenter betreffend bestätigt Herr Holzer, es habe nicht mehr ins Bürgerhaus gepasst. Es sei zunächst geprüft worden, ob es im Bereich des Feuerwehrkomplexes untergebracht werden kann, doch sei dann das Thema der Satellitenwache hinzugekommen, sodass das JobCenter auch in diesem Komplex nicht mehr untergebracht werden kann. Die Frage, ob das JobCenter anderswo untergebracht werden kann, müsse von der Liegenschaftsverwaltung beantwortet werden. Es gebe dennoch an vielen Stellen mehr, beispielsweise eine Stadtebibliothek und mehr Flächen an allerhand Stellen, z.B. ein größeres Bürgerbüro. Heute gehe es um die Vorberatung zum Vorprojektbeschluss, ab der Beschlussfassung werde das Projekt aufgrund der verschiedenen Geschwindigkeiten in zwei Projekte aufgeteilt: Im Bereich des Bürgerhauses gebe es Planungsrecht, im Bereich des Feuerwehrkomplexes hingegen noch nicht, sodass der Rat zwei Projektbeschlüsse fassen werde.

Zum Thema Stellplätze und die Frage, sollen es mehr werden oder müssen es weniger werden als in der Vorlage beschrieben, führt Herr Holzer aus, man werde den Bedarf klären. Man rechne aus, was die Landesbauordnung (LBO) für diese Nutzungen vorgibt. Es gebe immer die Option, von dem errechneten Stellplatzbedarf einen Teil in Fahrradabstellplätze umzuwandeln. Seitens des Hochbauamtes sehe man diese Frage in erster Linie kostenmäßig. Man müsse an dieser Stelle tief in den Baugrund eingreifen und somit sei die Garage ein erheblicher Kostenfaktor. Zu beachten bittet er auch den neben der Fläche gelegenen Friedhof, wo man zumindest die Synergien nutzen sollte. Man bemühe sich darum, die angemessene Zahl an Stellplätzen aus Sicht des Hochbauamtes zum Projektbeschluss vorzustellen. In der heutigen Vorlage seien die Zahlen zur Finanzierung dargestellt bezogen auf das Bürgerhaus und den Feuerwehrkomplex. Es seien keine durchfinanzierten Projekte, weil im Zeitrahmen des Doppelhaushalts 2024/2025 noch nicht mit dem Bau begonnen werde. Die Finanzmittel, die gebraucht werden, um das Projekt voranzubringen, seien enthalten.

StR Vetter fragt, ob auch mit der Freiwilligen Feuerwehr Heumaden Gespräche geführt worden sind, um weitere Synergien zu schöpfen. In der Frage der Nachnutzung "schreie" das Bezirksrathaus Sillenbuch aus seiner Sicht geradezu nach Wohnungen. In Riedenberg hingegen habe die Feuerwehr eigentlich eine gut ausgestattete Wache, sodass sich die Frage aufdränge, ob als Nachnutzung eine weitere "Blaulicht-Nutzung" angedacht sei, z. B. als DRK-Leitstelle.

Herr Heber berichtet, vor einigen Jahren habe man bereits andiskutiert, diese drei Abteilungen zusammenzuführen und es wieder verworfen. Auch mit dem Gutachter im Rahmen des Feuerwehrbedarfsplans sei dies überlegt worden, doch habe dieser aufgrund dessen, wie Heumaden sich städtisch entwickelt, es für gerechtfertigt gehalten, dort die Situation zu belassen. Nicht zu vergessen bittet er auch, dass Grundstücke, wo die Stadtbahngleisquerung erforderlich ist, aufgrund der hohen Gefahrenquelle für Feuerwehrhäuser nicht funktionieren. Ein weiterer Grund, warum man es hier bei diesen zwei Abteilungen belassen will, sei, dass es bei den Freiwilligen Feuerwehren um ehrenamtliches Engagement gehe, wo ein gewisser Grundwille vorhanden sein muss, damit so etwas gelingt und funktioniert.

Frau Frucht teilt bezüglich einer möglichen Nachnutzung in Riedenberg mit, man sei dazu noch nicht konkret eingebunden worden. Herr Holzer merkt an, wenn Nachnutzungen mit Blaulichteinsatz vorgesehen ist, müsse immer das klassische Thema mit den Schallemissionen und Nachbarschaft als erstes geklärt werden. Dies sei bisher nicht erfolgt.

Abschließend stellt BM Thürna fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem Beschlussantrag einmütig zu.

Zur Beurkundung

Faßnacht / th

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
Referat T
zur Weiterbehandlung
Hochbauamt (5)
weg. VA

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SOS
Branddirektion (2)
 3. *BezA Sillenbuch*
 4. Amt für Revision
 5. L/OB-K
 6. 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