

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr. TOP:</b>	51 2a
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	89/2024
		<b>GZ:</b>	WFB
<b>Sitzungstermin:</b>	27.02.2024		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Hemmerich (ASW), Frau Rüdiger (LiegA)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Herud / th		
<b>Betreff:</b>	<b>Ausschreibung des Bauplatzes Q11 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt (IBA 2027-Netz-Projekt)</b>		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 23.02.2024, öffentlich, Nr. 22  
 Ergebnis: ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 21.02.2024, GR Drs 89/2024, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Ausschreibung des noch zu bildenden städtischen Quartiers

Q11 Emy-Gordon-Straße mit ca. 50 a 59 m<sup>2</sup>

abgehend von dem unbebauten städtischen Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4 Hanna-Henning-Straße, Benzstraße -: 06 ha 35 a 06 m<sup>2</sup>

ausschließlich an

Mitglieder des "Bündnis für Wohnen",

auf Grundlage des beigefügten Exposés wahlweise

- a) im Wege des Erbbaurechts mit jährlichem Erbbauzins in Höhe von 161.823,54 EUR

(nachrichtlich: unter Zugrundelegung einer Grundstücksverbilligung von bis zu 45 % für die geförderten Sozialmietwohnungen (SMW))

alternativ

- b) zum Kauf zu einem vorläufigen Kaufpreis von insgesamt 8.515.182,85 EUR

(nachrichtlich: beitragsfreier Bodenwert/Verkehrswert für das Quartier 10.814.302 EUR abzüglich einer vorläufigen Grundstücksverbilligung in Höhe von 2.299.119,15 EUR für den Grundstücksanteil der SMW aus dem anteiligen Bodenwert)

wird zugestimmt.

2. Der gemäß Grundsatzvorlage GRDRs 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks vorgesehenen Bebauung des Quartiers

Q11: insgesamt ca. 106 Wohneinheiten (WE), davon ca. 70 SMW gefördert und ca. 36 WE frei finanziert (hier aufgrund des geänderten Wohnungsschlüssels nach oben etwas abweichend zur GRDRs 477/2020) (Wohnanteil ca. 90 %) sowie einer KITA mit drei Gruppen und ca. 45 Kindern auf Baulos A

wird zugestimmt.

3. Der Entwicklung von Quartier Q11 (Bauplatz) zusammen mit dem Quartier Q11.1 (Bestandsgebäude Altes Zollamt) als Objekt für die IBA 2027 wird zugestimmt.
4. Über die endgültige Vergabe entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses.

Die Tagesordnungspunkte 2a (NNr. 51) und 2b (NNr. 52) werden gemeinsam aufgerufen. Die Aussprache ist in NNr. 51 wiedergegeben.

Seine Fraktion sei irritiert gewesen angesichts der vielen Verweise in dieser Angelegenheit, so StR Peterhoff (90/GRÜNE). Er gehe auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses zur Bodenpolitik bei der Frage nach Verkauf davon aus, dass diese Option nur bei denjenigen infrage komme, die auch eine Verpflichtung eingehen würden. Mit dem Verweis auf die "Bündnis für Wohnen"-Liste (Vollliste), verstehe er die Vorlage so, dass für einige Parteien auf der Liste der Verkauf nicht in Betracht komme. Sollte demnach ein Angebot abgegeben werden und ein Kauf gewünscht sein, müsste seiner Meinung nach in dem Fall noch einmal im Gemeinderat (GR) darüber beraten werden.

Den Vorschlag der Verwaltung, für beide Projekte einen Wettbewerb auszuloben, erachte ihre Fraktion für nicht nötig, äußert sich StRin Bulle-Schmid (CDU) kritisch. Sie sei davon überzeugt, man könne den Investoren oder Baugenossenschaften bei der Wahl der Architekturbüros so viel Vertrauen entgegenbringen, dass diese das Büro mit dem jeweils besten Konzept auswählen würden. Ihrer Erfahrung nach würden Wettbewerbe nicht immer das beste Ergebnis liefern und eher auf Kompromisse hinauslaufen. Darüber hinaus könnten Investoren Kosten sparen, was ihnen wiederum eine Finanzierung der Bauprojekte erleichtere.

Bezüglich der vorgeschlagenen Anzahl an Fahrradstellplätzen plus 0,1 Lastenfahrradstellplätze pro Wohneinheit erfragt StRin Bulle-Schmid, ob diese Zahl unabhängig der Wohnungsgröße und Anzahl ihrer Bewohner zu verstehen sei. Dies sei der Ansatz, den die Verwaltung aktuell bei allen Vorhaben fordere und stelle einen Mittelwert dar, erklärt Herr Hemmerich (ASW). Vor einigen Jahren sei bereits eine städtische Fahrradabstimmung in Bearbeitung gewesen, die allerdings zurückgestellt wurde, als 2015 das Thema Fahrradstellplätze in die Landesbauordnung (LBO) aufgenommen wurde. Falls das Thema im Zuge der anstehenden Überarbeitung der LBO in die Kommunen übertragen werden sollte, würde gegebenenfalls eine stadtweite Satzung erarbeitet werden.

Ergänzend erfragt StRin Bulle-Schmid, welche baurechtlich notwendigen Stellplätze die Verwaltung vorschlage, denn in Bezug auf Personenkraftwagen seien keine Zahlen genannt. Hier gebe es zwei Regelungen, die sich überlagern würden, so Herr Hemmerich. Einerseits gebe es den Bebauungsplan, der beim Thema Wohnen nach oben maximal einen Stellplatz je Wohnung vorsehe. Andererseits gelte nach unten die stadtweit gültige Satzung für das Thema Wohnen, das heißt der eine Stellplatz, den die LBO fordere, könne reduziert werden, um einerseits den ÖPNV-Bonus und andererseits kumulativ bei den sozialgeförderten Wohnungen mit langfristiger Bindung noch einmal zusätzlich um diese 0,3 Stellplätze je Wohneinheit. Im NeckarPark könne man aufgrund der ÖPNV-Lage um 0,6 bzw. um 0,4 reduzieren, abhängig davon, um welches Baufeld es sich handle und wie weit man von der Stadtbahnhaltestelle der U19 entfernt sei. Für normale Wohnungen, wo die Lagegunst gut sei, müsse man mindestens 0,4 bauen und für andere 0,6; bei den sozialgeförderten Wohnungen 0,1 oder 0,3 als Mindestwert. Innerhalb dieser Spanne könnten sich die Bauträger bewegen.

Seine Fraktion schließe sich der kritischen Nachfrage von StR Peterhoff an und habe nichts zu ergänzen, so StR Conzelmann (SPD).

StR Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) erklärt, seine Fraktionsgemeinschaft stelle den Antrag, diese Vorlage zu verändern, da sie den Verkauf von städtischem Boden ablehne. Für sie komme nur ein Erbpachtmodell infrage aufgrund der Notwendigkeit einer langfristigen Bodenvorratspolitik und der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt. Daher stelle die Fraktionsgemeinschaft für die GRDRs 89/2024 und 91/2024 den mündlichen Antrag, die Option Verkauf in den Vorlagen zu streichen. An die beiden Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN richtet er den Appell, die Unsicherheit bezüglich Vollliste zu umgehen und gegen einen Verkauf zu votieren. StR Peterhoff entgegnet dem Antrag, beim Grundsatzbeschluss Bodenpolitik sei bereits ein kluger Beschluss gefasst worden. Hier habe man mit der SWSG und den Baugenossenschaften Partner an der Seite, die ebenfalls eine langfristige Entwicklung im Blick und bereits eine Vielzahl an Wohnungen zu einem günstigen Preis entwickelt hätten.

In Bezug auf die Äußerung von StRin Bulle-Schmid entgegnet StR Rockenbach, seiner Meinung nach gebe es in diesem Fall keinen Wettbewerb, sondern eine Mehrfachbeauftragung. Das Verfahren sei für die verantwortlichen Bauherren bereits vereinfacht, würde aber ein Mindestmaß an Qualitätssicherung darstellen, die er städtebaulich für notwendig erachte. Die CDU dürfe nicht vergessen, dass Q11 auch ein Teil eines IBA-Projektes sei.

BM Pätzold erklärt, die Grundstücke würden noch zum "Bündnis für Wohnen 1.0" (GRDRs 906/2015) gehören, daher seien sie noch ein Nachlauf für das Bündnis zur Vergabe. Er weist noch einmal daraufhin, dass laut Vorlage 60 % Sozialmietwohnungen umgesetzt werden müssten, davon 50 % in mittelbarer Belegung. Mit Blick auf die Liste werde sehr überschaubar, wer davon noch Zugriff auf die Grundstücke haben könne.

Von der Historie her greife das "Bündnis 1.0", so Frau Rüdiger (LieGA). Damals habe es Schwierigkeiten mit dem Bebauungsplan gegeben, der daher erst etwas später beschlossen werden konnte und rechtskräftig wurde. In der Vorlage von damals sei nur der reine Verkauf vorgesehen gewesen sowie die Vollliste der Bündnispartner. Man habe nun das Wahlrecht ergänzt, da vielleicht der ein oder andere auf Erbbaurecht umschwenken wolle. Ihrer Meinung nach könne es äußerst schwer werden, einen Investor zu finden, der dort tatsächlich Wohnungsbau realisieren werde. Denn auch die Bündnispartner, die gegenüber der Verwaltung Verpflichtungen eingegangen und zusätzliche Belegungsrechte geliefert hätten, seien aktuell sehr zurückhaltend mit dem Bau von neuen Wohnungen. Dies habe zum Teil damit zu tun, dass die Bauunternehmen sich aktuell dafür entscheiden müssten, ihrer Verpflichtung gegenüber ihren Mietern nachzukommen und Mittel für energetische Sanierungen einzusetzen oder in den Wohnungsneubau zu investieren. Hier nehme sie eine Zurückhaltung gegenüber dem Wohnungsneubau wahr.

StR Peterhoff schließt daraufhin die Bitte an, als Vergleich zu der Liste, die bereits angehängt sei, zum Beschluss noch die Info zu ergänzen, welche Baugenossenschaften oder Investoren die Bedingungen erfüllen würden.

Die Sorge, die Frau Rüdiger aufgrund der Lage im Bausektor sowie der Vorgaben geäußert habe, kann StR Schrade (FW) teilen. Daher erfragt er, wie man das Prozedere vereinfachen könne. Bei Q11 könne sicherlich nicht auf einen Wettbewerb verzichtet werden, wohingegen es bei Q15.1 und Q17.1 seiner Meinung nach denkbar wäre. Er plädiert ebenfalls dafür, die Kaufoption beizubehalten, denn diese sei für ein Wohnungsunternehmen bei der Finanzierung von entscheidender Bedeutung.

StR Rockenbach bekräftigt seinen Antrag, äußert aber auch Gesprächsbereitschaft, die Erbpachtbedingungen entsprechend zu modifizieren, um sie für Unternehmen wirtschaftlich attraktiver zu gestalten. Sie seien offen für innovative Instrumente, um den privaten Bauherren hierbei mehr Sicherheit zu geben, solange es Bündnispartner seien, die sich an die Auflagen hielten, die Genossenschaften seien und keine privaten Unternehmen, die von einem Profitgedanken geleitet seien. Aus den genannten Gründen bitte er um Abstimmung.

Auch das Thema Mehrfachbeauftragung sei in der Vorlage von 2015 enthalten gewesen, ergänzt BM Pätzold. In den aktuellen Vorlagen habe man sie nun auf drei Büros reduziert. An der ein oder anderen Stelle sei sie notwendig, um eine gewisse Qualität gewährleisten zu können. Er sichere allerdings zu, man werde in Zukunft genau abwä-

gen, an welcher Stelle eine Mehrfachbeauftragung oder Wettbewerbe umgesetzt würden oder wo es ohne eine Qualitätssicherung bzw. mit dem Gestaltungsbeirat funktionieren. StRin Bulle-Schmid entgegnet, seit 2015 habe sich vieles verändert und Probleme seien größer geworden. Außerdem sei in der aktuellen Vorlage noch die Rede von fünf bis acht Architekturbüros und nicht von drei. Dies könne man mit demjenigen, der den Zuschlag erhalten habe, auch noch verhandeln, antwortet BM Pätzold daraufhin.

BM Pätzold lässt im Anschluss über den mündlichen Antrag von StR Rockenbauch, in den Vorlagen keinen Verkauf vorzusehen, abstimmen und stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik lehnt den Antrag mehrheitlich bei 14 Nein-Stimmen ab (1 Enthaltung).

Zur GRDRs 89/2024 stellt der Vorsitzende fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem Beschlussantrag mehrheitlich bei 13 Ja-Stimmen zu (2 Enthaltungen).

Zur Beurkundung

Herud / th

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
Referat SOS  
zur Weiterbehandlung  
Amt für öffentliche Ordnung  
weg. GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB/82
  3. Referat JB  
Schulverwaltungsamt (2)  
Jugendamt (2)
  4. Referat SWU  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)  
Baurechtsamt (2)
  5. Referat T  
Tiefbauamt (2)  
Tiefbauamt/SES
  6. *BezA Bad Cannstatt*
  7. Amt für Revision
  8. L/OB-K
  9. 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*