

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	171
		TOP:	5
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	31.05.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Prof. Dr. Weber, Herr Prof. Dr. Homann (beide DHBW), Frau Oßwald (newswerkstatt texte und konzepte)		
Protokollführung:	Frau Schmidt / pö		
Betreff:	Temporäres Wohnen beim neuen Innenstadt-Campus der DHBW - Antrag Nr. 127/2022 vom 25.04.2022 (CDU) - mündlicher Bericht über den aktuellen Zwischenstand des Projekts		

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

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.

Herr Prof. Dr. Weber (DHBW) berichtet im Sinne der Präsentation, lenkt jedoch zunächst den Blick auf die Standortvielfalt der DHBW in Stuttgart und den Wunsch nach einer gebäudetechnischen Arrondierung an verschiedenen Schwerpunkten. Der neue Technikcampus (Folie 2, grünes Gebäude) stehe kurz vor der Fertigstellung, für das orangene Gebäude gebe es einen perspektivischen Wettbewerbsbeitrag. Vor Umsetzung des zweiten Gebäudes liege dieses Grundstück eine geraume Zeit brach und könne interimistisch genutzt werden. Für diese Interimsnutzung schlage man ein Reallabor zu innovativem Wohnen, Leben, Studieren und Arbeiten in der Innenstadt vor, um das Areal Innenstadt-Campus abzurunden. Dadurch könne ein Beitrag zur Stadtgestaltung für junge Menschen und Familien geleistet werden (Folie 3). Im weiteren Verlauf erläutert Herr Prof. Dr. Weber die Projektpartner und deren Aufgaben (Folien 4 und 5) und verweist auf das Engagement hinsichtlich der IBA 2027. Außerdem gibt er einen Überblick über die verschiedenen Aspekte, die im Reallabor wissenschaftlich begleitet werden (Folien 7 und 8) sowie zu den möglichen Ausführungen der Wohngebäude (Fo-

lien 9 - 12). Zu letzterem betont er, diese könnten nach Nutzung stets wieder entfernt und neu platziert werden. Nach einem Überblick über eine mögliche zeitliche Entwicklung (Folie 13) und die Vorteile für die Stadt Stuttgart (Folie 14) thematisiert der Referent die nächsten Schritte zur Realisierung (Folie 16). Zudem müsse im Vorfeld das Verfügungsrecht über die Wohnmodule und deren weitere Nutzung geklärt werden, wenn ein Grundstück schnell geräumt werden müsse. Die Stadt Stuttgart könne in verschiedener Weise unterstützend wirken (Folie 18), immer verbunden mit der Idee, das Projekt auch als Forschungsvorhaben zu begleiten. Am Ende könne unter dem Stichwort "Stuttgarter Modell" eine "Blaupause" für Brachflächen und Interimswohnen stehen (Folie 19).

Für den Bericht und das Engagement dankt BM Pätzold, für den es wichtig ist, die Hochschulen und Ausbildungsstätten vor Ort sichtbar zu machen, wozu ein Reallabor hervorragend geeignet sei. Er sehe die Möglichkeit, das Projekt temporär zu genehmigen, die Planungen zu vertiefen und Fördermittel aus dem Haushaltsprogramm "Temporäres Wohnen" zur Verfügung zu stellen. Dazu werde es bei Zustimmung eine entsprechende Vorlage geben.

Vor dem Hintergrund des akuten Wohnungsmangels in Stuttgart dankt StR Kotz (CDU) als Antragsteller für den Bericht. Es gebe zwar auf lange Sicht viele Wohnentwicklungsprojekte, die aber frühestens in zehn Jahren zur Verfügung ständen. Zur Überbrückung dieser Dekade sei temporäres Wohnen in den Blickpunkt gerückt, das mittlerweile in seiner architektonischen Qualität und unter Klimagesichtspunkten nicht mehr von herkömmlichen Bauten zu unterscheiden sei. Bezüglich der Grundstückssuche würden Flächen benötigt, die temporär zur Verfügung ständen; als Beispiele nennt er private Flächen, die von den Besitzern für einen gewissen Zeitraum nicht benötigt würden, und Entwicklungsflächen von Firmen oder Schulen. Selbstverständlich könnten mit diesem Ansatz nicht alle Wohnungsprobleme der Stadt gelöst werden, dennoch sehe er diesen Mosaikstein als einen positiven Beitrag. Wenn ein gewisses Eigeninteresse wie bei der DHBW bestehe, entwickle sich eine andere Dynamik, als bei einer herkömmlichen Flächensuche. Der zweite Bauabschnitt der DHBW sei ein Paradebeispiel für diese ange dachte temporäre Nutzung, weshalb er sich sehr über die positiven Signale von BM Pätzold zur Genehmigungsfähigkeit freue. Es gehöre zur Kreativität dazu, alle möglichen Optionen auszubilden. Der Stadtrat begrüßt es, wenn die erste praktische Umsetzung der Idee des temporären Wohnens mit einem entsprechenden Zuschuss versehen wird. Abschließend regt er an, die Parkierungsflächen etwas zu reduzieren und Wohnfläche auszubauen.

StRin Rühle (90/GRÜNE) bestätigt, beim Wohnen - vor allem für besondere Bedarfsgruppen - müsse schneller vorangekommen werden. Dazu gehörten zwar Studierende, aber angesichts der Flüchtenden aufgrund der Ukraine-Krise, Wohnungslosen und davon bedrohten Menschen müssten auch dauerhafte Unterbringungsmöglichkeiten für soziale Bedarfe geschaffen werden. Bezüglich des vorgestellten Projektes stellt sie die Frage nach der baulichen Entwicklung in die Höhe. Bei klassischen Systembaumodulen gebe es eine Höhenbegrenzung auf zwei Stockwerke, möglicherweise könne aber höher gebaut werden. Der Anteil der Parkierungsflächen gegenüber der Wohnfläche wird von der Stadträtin ebenfalls aufgegriffen. Wenn an einem Ort gewohnt und studiert werde, ließen sich die hohen Stellplatzbedarfe nicht nachvollziehen. Des Weiteren möchte sie wissen, welche Möglichkeiten der dauerhaften Nutzung sich für die Studierenden ergeben könnten und wie oft ein Standortwechsel der Module gewährleistet sei. Die

Nachhaltigkeit müsse definitiv gewahrt werden. Positiv bewertet die Stadträtin die gute Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den weiteren Partner*innen.

Für den Mut machenden und motivierenden Vortrag bringt StR Körner (SPD) seinen Dank zum Ausdruck. Er erinnert an einen Besuch in Wien, dem "Eldorado der Wohnungspolitik", wo man die Seestadt Aspern besichtigt habe. Dort gebe es bereits ein solches Modell, und das dortige Studentenwohnheim ziehe aktuell an eine neue Adresse um. Er sehe für Stuttgart noch mehr Potenzial als ein reines Forschungsvorhaben, das er für gut befände und unterstütze. Das Projekt biete sowohl kurzfristige als auch langfristig-strukturelle Möglichkeiten für ein Wohnungsmarktsegment, das eine hohe Mobilität aufweise. Es gebe bereits zahlreiche Flächen in der Stadt, die die von StR Kotz beschriebenen Qualitäten aufwiesen. An die Verwaltung richtet er die Bitte, die nächsten Grundstücke für ein weiteres Modul, aber auch für einen Umzug gleich "in die Pipeline" zu bringen. Der Stadtrat greift den Experimentiercharakter des Projektes auf und möchte wissen, ob dies eventuell noch in die IBA eingebracht werden könne. Eine entsprechende Prüfung halte er für lohnenswert. In seinen weiteren Ausführungen verweist er auf das aktuell nicht ausreichende Potenzial der Zeitstufenliste Wohnen (ZSW); lediglich die Hälfte des Bedarfs werde abgedeckt. In der Diskussion über die ZSW sei vereinbart worden, diese bis zur Sommerpause nochmals zu überarbeiten, worin das Themenfeld mobiles Wohnen aufgenommen werden müsse. Abschließend signalisiert StR Körner Zustimmung zu einer finanziellen Unterstützung für das Projekt der DHBW. Mit der Frage der Wirtschaftlichkeit und der Anzahl möglicher Umzüge sei auch die Höhe der Miete verknüpft, die für ihn ein Teil des Gesamtprojektes sei. Studierende mit geringem Einkommen müssten sich diese auf jeden Fall leisten können.

Zustimmung zum ausgeklügelten Konzept und dem Ansatz eines Reallabors äußert StR Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Wichtig sei die Frage der Nachhaltigkeit und der fortgeführten Betreuung der Module, wenn das Grundstück anderweitig benötigt werde. Er regt an, die städtebauliche Konfiguration noch flexibler zu gestalten und die Anzahl der Parkplätze zu reduzieren, um mehr Dichte zu erzielen. Eventuell könne dem Besitzer des angrenzenden Parkplatzes ein Angebot gemacht werden, um auch hier eine Reduktion der Stellplätze zu erreichen. Das Reallabor sei auch ein Gewinn für das Förderprogramm. Abschließend merkt er an, diese Idee liefere zwar einen Beitrag zur Bekämpfung des Wohnungsproblems, dennoch wolle er Personen der Notfallkartei nicht in ein interimistisches Wohnprojekt "verpflanzen", denn diese Menschen benötigten mehr Stabilität und Planungssicherheit.

Zustimmung zum Projekt signalisiert StR Serwani (FDP); es gebe in Stuttgart viele ungenutzte Flächen, die für temporäres Wohnen infrage kämen und entsprechend herangezogen werden könnten. Einen Dank richtet er an den Vorsitzenden, der bereits volle Unterstützung zugesichert habe.

Als "klaren Fan" von Reallaboren kennzeichnet sich StRin Köngeter (PULS), die dazu ermutigt, auch Dinge einzubeziehen, die scheitern könnten, was bei Reallaboren dazugehöre. Konkret wünsche sie sich, ein verstärktes Augenmerk auf alternative Mobilitätskonzepte zu legen. Gerade Studierende seien in geringerem Maße mit dem Auto unterwegs und probierten gerne neue Dinge wie zum Beispiel ein Segway-Fahrzeug aus. Leider sei in der Diskussion der Aspekt von Freiräumen noch nicht zum Tragen gekommen. Diese könnten ebenfalls durch temporäre Lösungen wie Pflanzkübel etc. bespielt werden. Sie bittet abschließend um nähere Informationen zu weiteren Projektpartnern, da diese auf die Richtung der Entwicklung des Projektes Einfluss nähmen.

Für StRin von Stein (FW) haben Interimslösungen die Tendenz, sich zu dauerhaften Einrichtungen zu entwickeln, was entsprechend im Auge behalten werden müsse. Nach Prüfung der Zahlen sei festzustellen, dass die Quadratmeterkosten sehr hoch seien und kein günstiges Wohnen darstellten. Die Parkplatzthematik habe bei der DHBW ein anderes Gewicht, da ein Großteil der Studierenden aus dem Umland komme und modular für zwölf Wochen an der Hochschule sei und somit pendle.

Den Aspekt der wissenschaftlichen Vorgehensweise bei Experimenten bringt StR Dr. Mayer (AfD) in die Diskussion ein und erklärt, es würden Arbeitshypothesen gestellt und Rahmenbedingungen festgelegt. Dies schicke er voraus, da seine Fraktion das Projekt unter gewissen Voraussetzungen gerne unterstützen werde. Hauptbedingungen seien eine saubere Konzeptionierung und Protokollierung des wissenschaftlichen Vorgehens sowie ein ergebnisoffenes Arbeiten. Politikerinnen und Politiker neigten gelegentlich dazu, Ergebnisse vorwegzunehmen oder durch Wünsche den Gang der Ereignisse einzuschränken.

StR Kotz möchte wissen, wie es - losgelöst von diesem konkreten Projekt - aufseiten der Verwaltung weitergehe. Bezüglich der Anmerkung von StR Rockenbauch zu den Parkplätzen verweist er auf die Möglichkeit der Aufständigung über klassischen Garagen oder freien Stellplätzen. Hier müsse nach dem Motto "Best of both" gearbeitet werden, denn eine Doppelnutzung sei sicherlich möglich. Er kündigt dazu weitere Vorschläge seitens seiner Fraktion an.

Die Verwaltung suche bereits nach geeigneten Flächen, so BM Pätzold, dennoch müsse das Projekt in gewissem Ausmaß getrennt werden, z. B. die Freiräume als Extra-Projekt. Es gehe primär um die Frage, wie vorgefertigtes, modulares Wohnen als temporäres Mittel umgesetzt werden könne, aber selbstverständlich auch um die Finanzierung, die Höhe der Mieten und die Haltbarkeit.

Freude über die positiven Rückmeldungen äußert Herr Prof. Dr. Weber. Einige der angesprochenen Aspekte wie etwa Aufständigung, IBA-Beteiligung etc. seien bereits in der internen Diskussion zur Sprache gekommen. Er verweist auf eine Initiative zur Gestaltung einer Hochschulbibliothek der Zukunft, um gleichzeitig wissenschaftliches Arbeiten zu ermöglichen und einen Erlebniswert für die ganze Stadt zu schaffen. Die DHBW-Studierenden kämen in der Regel mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zu alternativen Verkehrskonzepten gehöre auch das Zu-Fuß-Gehen, woraus sich für ihn die Möglichkeit des Erlebens der Stadt ergebe.

Zu den Fragen und Aspekten der Ausschussmitglieder nimmt Herr Prof. Dr. Homann Stellung, der auf die Skalierbarkeit und quantitative Verdichtung auf dem Grundstück eingeht und festhält, es werde eine Begrenzung auf drei Geschosse anvisiert. Das Projekt müsse im städtebaulichen Kontext geplant und realisiert werden. Es gehe zunächst darum, kreative Lösungen zu entwickeln, die unterschiedliche Ansprüche befriedigen sollten. Bei einem Turm gebe es eine geringere Bodenversiegelung als bei Blockbauweise. Er betont, der Aspekt des klimaaktiven Freiraums sei bereits einbezogen worden und spiegele sich etwa in der Schwammfunktion wider. Die Art der Anordnung führe dazu, dass jedes der verwendeten Module eigenständig an jedem anderen Standort existieren könne; bei Blockbauweise und Seitenmodulen funktioniere dies nicht, weshalb man sich für den dargestellten verschachtelten Ansatz entschieden habe. Es werde immer wieder die Notwendigkeit geben, temporäre Lösungen zu finden und zu reali-

sieren; Anwendungsfälle würden immer gegeben sein. Eine hohe Verdichtung werde angestrebt und solle am Ende eine zielführende, beispielgebende Lösung darstellen.

Zur Frage der Parkplätze erklärt Herr Prof. Dr. Homann anhand Folie 7, dieses Problem werde es in Zukunft in dieser Form nicht geben. Es gebe zwar einen hohen Anteil an Parkplätzen der Steuerberaterkammer. Sollte es aber zum zweiten Bauabschnitt des Fakultätsneubaus Wirtschaft kommen, werde es für alle Parkplätze des Grundstücks (Steuerberaterkammer und DHBW) eine Tiefgaragenlösung geben. Das temporäre Wohnen werde stets mit vernetzten Mikromobilitätslösungen verknüpft, nicht nur für die Bewohner, sondern für alle Hochschulangehörigen oder in diesem Fall die Steuerberaterkammer. Die DHBW sei eine öffentliche Einrichtung und folge ebenfalls den Erwartungen, die an die öffentliche Verwaltung gestellt würden, nämlich in absehbarer Zeit klimaneutral zu werden. Aus diesem Grund werde dieses Wohnen stets mit klimaneutraler Mobilität gedacht. Dazu, so Herr Prof. Dr. Weber weiter, existiere bereits eine Namensgebung, nämlich Mo-Cli Drive für Mobilität, Mo-Cli Home für Wohnen und Mo-Cli Greens für klimaaktiven Freiraum. Hinter Mo-Cli Greens verbergen sich naturbasierte, klimaaktive Freiraumkonzepte, die ebenfalls modulartig und mobil sein sollten, um mit den Wohn- und Mobilitätsmodulen "weiterzuwandern".

Bei der Nutzungsdauer geht der Referent von einem sehr langen Zeitraum aus. Die Anzahl der Umzüge sei prinzipiell unbegrenzt, allerdings verbiete sich ein jährlicher Umzug aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit. Die Module seien hochmobil und der Prozess des Ab- und Aufbaus Gegenstand des Reallabors. Damit biete dieser Ansatz ein großes Potenzial, das weit über studentisches Wohnen hinausgehe. Man betrachte dies als Pilotprojekt zum temporären Wohnen im Sinne von zeitlich begrenzter Wohnnutzung von Baulücken jeglicher Art als eine weitere Säule der Wohnraumversorgung. Somit könne dies nicht nur eine temporäre, sondern auch eine strukturelle Lösung darstellen. Er betont, es handle sich um einen strukturierten Prozess der wissenschaftlichen Erkenntnisgewinnung mit dem Ziel, dies in die Praxis zu übertragen und zu wirtschaftlichen Lösungen zu kommen. Die Wirtschaftlichkeit an sich hänge von den Kosten der Fläche und der erzielbaren Miete ab. Die Baukosten seien aktuell jedoch sehr schwer einzuschätzen. Beim Geschäftsmodell stelle sich die Frage, ob es sich entweder um renditeorientierten Wohnungsbau handle oder aber in bestimmten Anwendungsfeldern eine Lösung bereitzustellen, um dann die Finanzierung zu bestimmen. Er denke dabei an ein duales Modell und den Beteiligungsauftrag an die dualen Partner, die über die Beteiligung an einem solchen Wohnen ihren Studierenden Wohnplätze zur Verfügung stellen könnten. Abschließend hält er fest, man strebe so wenig Parkplätze wie möglich an, um klimaaktiven Freiraum (mobile Begrünungs- und Möblierungselemente mit Kühl-effekt) zu schaffen.

Die Initiatorin Frau Oßwald (newswerkstatt texte & konzepte), die über 30 Jahre als Redakteurin bei der Stuttgarter Zeitung das Schwerpunktthema Wohnungsbau betreut hat, zeigt sich erfreut über die große Resonanz ihrer Idee. Das Thema Wohnen habe sie stets stark beschäftigt, und viele der diesbezüglichen Debatten würden bereits seit Jahrzehnten geführt. Leider sei ihre bereits seit einigen Jahren bestehende Idee stets mit dem Verweis auf den Mangel an Flächen abgewiesen worden. Bei einer persönlichen Flächensuche in der Stadt sei sie auf die Fläche der DHBW für das Pilotprojekt gestoßen, für das sie sich nun eine breite Mehrheit in der Politik wünsche, denn Wohnen sei ein Thema, das jeden Menschen betreffe und parteiübergreifend große Lösungen erfordere. Sie wolle die Ausschussmitglieder ermuntern, über das Pilotprojekt hinaus verstärkt über temporäres Wohnen nachzudenken. Die Gesellschaft werde immer

mobiler, aber ausgerechnet beim Thema Wohnen werde weiterhin ein immobiles Denken gepflegt. Stuttgart habe eine hohe Fluktuation von rund 40 - 50 Personen pro 1.000 Einwohner pro Jahr. Wohnungssuchende seien Menschen, die neu in die Stadt kämen, oder Personen, die umziehen wollten. Insgesamt sei der Großteil zufrieden mit seiner Wohnsituation. Vor diesem Hintergrund komme dem temporären Wohnen eine eigene Bedeutung zu. Der Hotelsektor habe schnell auf die mobile Gesellschaft mit Boardinghäusern u. ä. reagiert. Die meisten Menschen suchten eine Wohnung auf Zeit bis maximal drei Jahre, für die nicht gleich ein Gebiet auf 80 Jahre versiegelt werden müsse. Im Kerngedanken gehe es ihr nicht darum, den Bedarf für alle Zeiten zu decken, aber man könne kurzfristig reagieren und viel Leid vermeiden. Die Politik könne dies stadtplanerisch als Instrument benutzen, um kurzfristig Stadtteile wieder bevölkerungsreicher zu machen und Infrastruktur besser auszulasten. Die erste Säule des Wohnungsbaus stelle der freie Markt dar, der immer funktionieren werde, solange es in Deutschland eine freie Wirtschaft gebe. Die zweite Säule bilde der soziale Wohnungsbau, der immer nötig sein werde und bestehen bleibe. Dritte Säule sei der kleine genossenschaftliche Wohnungsbau, der mehr Wertschätzung verdiene und Projekte verträge. Vor diesem Hintergrund bestehe die vierte Säule des temporären Wohnens, durch die kurzfristig reagiert werden könne, um ein mobiles Angebot zu schaffen und Spitzen abzudecken. Dadurch sei man mobil in der Nutzung der Grundstücke, und eine dauerhafte Versiegelung könne vermieden werden. Sie betont, es gebe mehr Brachflächen als benötigt würden, wobei sie stark an Private und Betriebe denke. Aktuell stelle sie ein Umdenken in der Industrie und bei Privatpersonen fest, die Leerstand vermeiden wollten. Die Dauer der temporären Nutzung könne vertraglich geregelt werden, um ein dauerhaftes Interim zu vermeiden. Sie wünsche sich eine vertiefte Diskussion, denn diese Idee könne mit grünen Elementen, experimentellen Aspekten und sozialer Gestaltung in der Nutzung (Vermietung) bereichert werden. Bedingung sei eine Liste mit mehreren Grundstücken, die nach Bedarf - wie ein "Wanderzirkus" - genutzt werden könnten.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen mehr ergeben, stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von dem Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. BVin Mitte
 3. Amt für Revision
 4. L/OB-K
 5. 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