

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	190
		<b>TOP:</b>	2a
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	23.05.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Althanns (ASW), Herr Grieb (OB/82), die Herren Schlosser und Strunk (LBBW Immobilien Development)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Faßnacht / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Sachstand und weiteres Vorgehen Kaufhof-Areal in Bad Cannstatt</b> - Anträge Nr. 193/2021 (B90/GRÜNE, CDU, SPD, FW, PULS), Nr. 44/2022 (90/GRÜNE), Nr. 57/2022 (PULS), Nr. 30/2023 (B90/GRÜNE, CDU, SPD, FrAKTION, FDP, FW, PULS) - mündlicher Bericht -		

Die im Betreff genannten Anträge sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokoll-exemplar für die Hauptaktei beigelegt. Dies gilt auch für die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigten Präsentationen. Letztere werden aus Datenschutzgründen jedoch nicht im Internet veröffentlicht.

BM Pätzold begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Berichterstattenden seitens der Stadtverwaltung, Frau Althanns (ASW) und Herrn Grieb (OB/82) sowie die Herren Schlosser und Strunk (LBBW Immobilien Development GmbH).

Frau Althanns verweist zunächst auf die zum Thema vorliegenden Anträge, auf welche Herr Grieb und sie in ihrem Vortrag mithilfe einer Präsentation abwechselnd eingehen werden.

Herr Grieb schickt voraus, gerne hätte man schon früher berichtet, jedoch wäre dies aufgrund der Ausgangslage mit vier bzw. fünf Vertragsparteien, die dort aktiv waren, nicht aufschlussreich gewesen, denn die Stadt war weder im Eigentum noch im Erbbau-recht beteiligt. Weiter berichtet er im Sinne der Präsentation, Seiten 3 bis 7. Frau Alt-hanns erläutert anschließend die städtebauliche Einordnung, das geltende Planungs-

recht, die Zielvorstellungen einer Neubebauung sowie das weitere Vorgehen mithilfe der Seiten 8 bis 15 derselben Präsentation. Die Seite 15 betreffend konkretisiert sie, beim Wettbewerbsverfahren verstehe man unter einer angemessenen Anzahl 10 bis 15 teilnehmende Büros.

Herr Schlosser (Technischer Leiter LBBW Immobilien Development GmbH) stellt zunächst sich selbst und seinen Kollegen, Herrn Strunk, vor, der Niederlassungsleiter für Stuttgart ist und das Projekt verantwortlich betreuen werde. Anschließend führt er aus anhand einer weiteren Präsentation, Seiten 1 bis 5. An dieser komplexen Stelle in Bad Cannstatt Stadtreparatur zu leisten, sei eine Aufgabe, die nicht jedes Architekturbüro bewerkstelligen kann, betont er.

Mit Dank für die durch Frau Althanns erfolgten Informationen berichtet Herr Strunk zum Sachstand mithilfe der Seiten 6 ff. der Präsentation. Die Anzahl der am Wettbewerb beteiligten Architekturbüros sei eine der wenigen Punkte, bei denen man sich mit der Verwaltung noch nicht einig sei. Angesichts dessen, dass das Vorhaben im geltenden Baurecht erfolgt, wolle man eher mit 5 bis 7 Teilnehmern, die eine klare Aufgabe haben, arbeiten. Sehr vieles davon wolle man in diesem Rahmen selbstverständlich mit dem Gemeinderat abstimmen. Die gewünschte Durchwegung zwischen Marktstraße und Badstraße wolle man nicht in Frage stellen, betont er. Jedoch möchte man an dem Zwinkel, wo die Passage nur einen kleinen Kiosk zulässt, in der Planungsaufgabe den Architekten ein wenig Flexibilität mitgeben. "Ob der Weg jetzt weiter links ist oder weiter rechts, das macht bitte von dem vernünftigen städtebaulichen Kontext abhängig." Ihm ist wichtig, auf keinen Fall an der GFZ-Ausnutzung etwas zu ändern. Im Bebauungsplan sei jedoch eine sehr klare Höhenstaffelung festgelegt von drei zu vier-plus-Staffelgeschoss, teilweise gingen die Geschosse auch Richtung Marktstraße hin zum Altbau. Gerne würde man den Architekten mitgeben, dass bei Erhalt der Fläche vielleicht zur Badstraße in Richtung Motel One ein wenig höher geplant werden kann, dafür aber hinten zur Altstadtbebauung hin eher mit der Gebäudehöhe heruntergegangen wird. Dies seien Abstimmungsthemen, für die Befreiungen notwendig sind und somit politischer Gestaltungswille erfordert. Natürlich werde man den Architekten auch aufgeben, Alternativen resilient zu planen.

In Bezug auf die Konzeption des späteren Preisgerichts der Mehrfachbeauftragung freue man sich, dass dafür Herrn Müller von der Architektenkammer Baden-Württemberg, gewonnen werden konnte. Man stelle sich einen Dreiklang vor aus einem Fachgremium mit Stadtverwaltung/Gestaltungsbeirat, LBBW und Verwaltungsspitze. Es sei vor allem wichtig und essenziell, eine schnelle, vernünftige und sehr tiefgreifende Preisrichtervorbesprechung - im Idealfall vor der Auslobung - machen zu können. Zu der Sitzung seien selbstverständlich die Vertreter des Bezirksbeirats, des Gewerbevereins und der Fraktionen eingeladen, um dort ihre Richtungen mitzugeben.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) dankt den Vortragenden sehr herzlich für den seit langem erwarteten Bericht zum Kaufhof-Areal. Diesem Dank schließen sich die auf ihn folgenden Rednerinnen und Redner seitens des Ausschusses an. Mit Blick auf den interfraktionellen Antrag Nr. 30/2023 unterstreicht er: "Uns als Gemeinderat ist es schon wichtig, dass wir hier zusammen das Quartier entwickeln! Und wir haben ja gegenüber um den Wilhelmsplatz herum viele andere Stellen, wo die Stadt selber eigene Projekte hat, die entwickelt werden. Die Stadt ist Miteigentümerin bei der LBBW und wir arbeiten z. B. bei der Königstraße sehr gut und konkret zusammen. Ich finde, diesen Fokus brauchen wir in Bad Cannstatt auch und das haben wir als Rat in diesem Jahr nochmals nach-

drücklich beantragt mit allen demokratischen Fraktionen, indem wir gesagt haben, wir wollen hier einen Wettbewerb und da stellen wir uns eine Beteiligung des Gemeinderats vor - und nicht, dass wir jetzt in den Wettbewerb reingehen und danach das Ergebnis sehen und im Gestaltungsbeirat dann vielleicht noch sagen, 'das ist nett', sondern so, dass wir dabei mitreden. Deswegen fordern wir nachdrücklich, dass wir als Gemeinderat hier in diesem Wettbewerb vertreten sind. Und es wäre sinnvoll, man würde beispielsweise auch den Bezirksvorsteher oder den Verein Pro Alt-Cannstatt mit ins Boot nehmen als Berater."

Bei den von Frau Althanns dargestellten Prämissen und der gezeigten Grobstruktur sei man bei den meisten Punkten einer Meinung. So sei es richtig, als Frequenzbringer einen Einzelhandels-Vollsortimenter zu haben und zu versuchen, diesen nicht im EG unterzubringen, um dort Einzelhandelsflächen zu bekommen, die sich nach außen öffnen. Positiv sieht er auch das Thema Durchwegung, was eine wesentliche Aufgabe des Wettbewerbs sein werde, und das Thema der Stellplätze. Die Stellplatzsatzung für Mitte sieht er als ein Instrument, das auch in Bad Cannstatt helfen kann. Auch ein Quartierskonzept wäre an dieser Stelle denkbar.

StRin Bulle-Schmid (CDU) lobt insbesondere die Präsentation mit den Vorschlägen der Verwaltung. Sie beglückwünscht die Vertreter der LBBW Immobilien Development dazu, dass eine Einigung beim Grundstückskauf erzielt werden konnte. Damit habe man eine tolle Chance für Bad Cannstatt, die es nun zu ergreifen gelte. Zwar sei es bedauerlich, dass es keinen Kaufhof mehr in Bad Cannstatt gibt, doch sehe sie es inzwischen als Glücksfall an, dass das Gebäude abgerissen werden musste. Nun erst sehe man, wie schön die Altstadt von Bad Cannstatt mit ihrer Kleingliedrigkeit ist. Daher sei es immens wichtig, bei einer Neubebauung den Charakter und die Sprache der Altstadt Bad Cannstatts aufzunehmen. Eine attraktive städtebauliche Bebauung sei ihrer Fraktion absolut wichtig! Mit Blick auf den Bauzaun schlägt sie vor, zumindest einige Elemente mit Sichtfenstern zu versehen. Der Plan einer Gestaltung durch Vereine und Kitas etc. gefalle dennoch. Wichtig sei, dass eine Durchwegung stattfindet, allerdings dürfe sie auf gar keinen Fall "als illegale öffentliche Toilette" enden, wie dies zuletzt der Fall war. Sie bittet, dies durch eine entsprechende Planung sicherzustellen.

An die Vertreter der LBBW Immobilien richtet sie die Frage, ob diese damit einverstanden wären, dass die Fassade des Gebäudes im EG zurückspringt, denn dadurch könnte man im Zusammenhang mit dem Wilhelmsplatz und dem Übergang von der Haltestelle viel bessere Lösungen erreichen. Den Zeitraum recht ambitionierten begrüßt sie. Was das Grobkonzept der Nutzungen angeht, so hoffe sie, dass Ärzte gefunden werden, die dort ihre Praxen betreiben. Sollte dies gelingen, so müsse auch bedacht werden, Parkplätze für die kranken, gehbehinderten oder alten Menschen zu schaffen. Sie geht davon aus, dass Wohnen in Richtung Badgraben hin möglich sein müsste und würde es sehr begrüßen, wenn dies realisiert werden könnte. Aus ihrer Sicht fehlt in dem Nutzungsmix attraktiver Einzelhandel, wie z. B. ein attraktives Bekleidungs-geschäft. Den Aussagen ihres Vorredners in Bezug auf das Preisgericht schließt sie sich an. Sie sehe nicht unbedingt den Gestaltungsbeirat als Jurymitglied.

Auch für StR Conzelmann (SPD) ist es wichtig, dass mit diesem Projekt Stadtreparatur betrieben wird. Er erinnert sich daran, dass in einer älteren Vorstudie sogar drei Gebäudekörper mit zwei Durchlässen statt nun zwei Gebäuden eingezeichnet waren. Aus seiner Sicht sind drei einzelne Gebäude durchaus überlegenswert, um die Kleinteiligkeit der Bad Cannstatter Altstadt besser abbilden zu können. Wichtig ist ihm außerdem, die

Durchwegung nicht wieder in einer Passage zu führen, sondern als nach oben offener Weg. Was die Frage der Stellplätze angeht, so kam man nach seinem Eindruck im Bestand bisher ganz gut ohne Tiefgarage zurecht. Die in der Präsentation gezeigte Kombination mit der Andienung für den Vollsortimenter werde sicherlich nicht so einfach abzubilden sein. "Was wir politisch machen können, um Ihnen den Stellplatznachweis da zu erleichtern, das würden wir sicher machen!" Schwierig finde er den Verweis auf das Parkhaus Wilhelmsplatz. Er bittet zu prüfen, ob die Stellplätze im Parkhaus des König-Karl-Centers nachgewiesen werden können, um auf der anderen Seite des Wilhelmsplatzes freie Hand zu haben, wenn die Grundstücke dort aus der Erbpacht fallen. Zum Wettbewerb seien die richtigen Fragen gestellt worden. Er selbst habe die Erfahrungen mit der Zusammenarbeit beim Projekt Königstraße 1 - 3 nicht so positiv empfunden. Insofern spreche er sich wie die Fachverwaltung dafür aus, dass ein großer Wettbewerb durchgeführt wird mit 10 bis 15 teilnehmenden Büros.

StR Rockenbach geht zunächst ein auf das Verfahren, das dieser superkomplexen und relevanten städtebaulichen Situation und der strategischen Bedeutung gerecht sein müsse. Daher müsse "ein gescheiter Wettbewerb durchgeführt werden, nichts Handverlesenes, Sie beurteilen nicht, wer Stadtreparatur kann, sondern die Jury! Und in der Jury entscheidet natürlich der Gemeinderat mit!" Er erwarte dies auch aufgrund der Erfahrungen mit dem Verfahren bei der Königstraße 1 - 3. Die Jury-Vorbesprechung sei dabei zentral und wichtig, weshalb Vertreter des Rates auch dabei sein müssen und nicht nur eine beratende Rolle in dem Verfahren spielen. Dies sei umso wichtiger, als der Investor auf Befreiungen vom geltenden Planrecht hofft. Der Stadtrat vertritt die Meinung, der Umstand, dass "geschickterweise" die Bodenplatte nochmals zu beschweren war, sodass das UG am Ende nur noch eine Höhe von 2,10 m hat, sollte nicht dazu führen, dass es dort tatsächlich eine Tiefgarage geben wird. Die FrAKTION werde hierbei mit Befreiung, notfalls mit Satzung helfen, damit der Bauherr nichts unnötig nachweisen muss an Stellplätzen.

Die Andienung des Vollsortimenters hänge zusammen mit der Durchquerung und der Erschließung. Er könne sich schwerlich vorstellen, dass diese Andienung von der Badstraße am Badgraben erfolgt, weil dies zu Konflikten mit dem Verkehr an der Haltestelle und der Verbindung zur Marktstraße führt. Er spricht sich ebenfalls für den Bau von drei einzelnen Gebäuden und somit für zwei durchgehende offene Wege aus. Wichtig ist ihm außerdem, beim Thema Klimaneutralität, Energie und Bauökologie mit der Zeit zu gehen. Diesbezüglich gehe noch mehr als die DGNB-Zertifizierung in Gold: "Messen Sie sich mit der Signa, die macht an der Schulstraße Platin!" Darüber hinaus macht er darauf aufmerksam, dass Stuttgart bereits im Jahr 2035 klimaneutral sein will und nicht erst im Jahr 2050. Auch schlage er vor, vielleicht doch über eine BPlan-Änderung nachzudenken, weil immer weniger Büroflächen nachgefragt werden, Wohnungen dagegen immer mehr. Abschließend, so der Stadtrat, erfolge seine übliche Investorenschelte, welche beginne mit der Frage: "Wenn Sie da bauen, bauen Sie nicht für die Allgemeinheit, sondern für Rendite. Mit welcher Rendite rechnen Sie heute?" Es müsse dafür gesorgt werden, dass am Ende auch für öffentliche Funktionen und für das Allgemeinwohl gebaut wird, "denn nicht die Architektur vermeidet Piss-Ecken, sondern eine öffentliche Toilette vermeidet das!"

An die Bemühungen, den alten Stahlskelett-Bau des Kaufhof-Gebäudes nicht abzureißen, erinnert StRin Königeter (PULS). Leider habe das in der Präsentation heute Gezeigte nichts mit der gewünschten Kleinteiligkeit zu tun, die sich besser in die Altstadt einfügt, sondern die Baukörper seien genauso, wie sie bisher auch waren. Folglich hät-

te man den alten Bau stehen lassen können und nur die Fassade und die innere Raumeinteilung ändern können. Auch hätte dies vermieden, dass nun vielleicht eine Tiefgarage in Zukunft entsteht. Was den Antrag Nr. 57/2022 ihrer Fraktionsgemeinschaft betrifft, so habe man heute eine Antwort auf die Frage der Stellplätze bekommen. Sie weist darauf hin, inzwischen verkehren noch mehr Stadtbahnlinien auf diesem sehr starken ÖPNV-Verkehrsknoten als zum Zeitpunkt der Antragstellung. In der Badstraße gebe es bereits jetzt - wenn sie genutzt wird, was derzeit wegen der Sperrung der Rosensteinbrücke nicht der Fall sei - massive Verkehrsprobleme. Sie hofft, dass notwendige Stellplatznachweise im Parkhaus der König-Karls-Passage untergebracht werden können, noch besser wäre, man müsste überhaupt keine Parkplätze an der Stelle in Zukunft herstellen. Sie verweist weiter auf die Vorstellung des Entwurfs des Verkehrsstrukturplans im Herbst letzten Jahres, wo dieser Bereich um die Rosensteinbrücke verkehrsberuhigt gegenüber heute werden soll. Dies wäre mit einer Tiefgarage in dieser Dimension schlicht nicht möglich. Jetzt wäre der richtige Zeitpunkt, eine mögliche Stellplatzsatzung analog zum City-Ring aufzustellen, findet die Stadträtin.

In Bezug auf das Nutzungsthema macht sie darauf aufmerksam, dass in der König-Karls-Passage momentan ein kleiner Rewe-City ist, weshalb zu überlegen wäre, ob eine Kannibalisierung durch einen weiteren Vollsortimenter befürchtet werden muss. Auszuführen bittet sie nochmals die Gründe, weshalb künftig im UG nur noch Tiefgarage anstatt einer Handelsfläche untergebracht werden kann. Zusätzlich oder anstelle der Nutzungen, die hier vorgestellt wurden, würde sie sich noch andere Nutzungen wünschen: So seien beispielsweise Co-Working-Spaces anstatt der üblichen Büroflächen an dieser Stelle mit der guten ÖPNV-Anbindung durchaus denkbar. Schön fände sie auch, einen nicht kommerziellen Frequenzbringer dort unterzubringen, z. B. die Stadtteilbibliothek, Repair-Café, Library of things und/oder eine zentrale Paketabholstelle. Der Frage ihres Vorredners bezüglich der DGNB-Zertifizierung schließt sie sich an. Sie hofft, dass die Frage der Begrünung mit diesem Thema abgehandelt ist, und frage sich, warum nicht schon der Bau CO<sub>2</sub>-neutral gedacht wird, sondern nur der Betrieb.

Abschließend spricht auch sie die Wegeführung an. Seit 2021, schon vor dem Abriss des alten Kaufhof-Gebäudes, sei die Passage gesperrt wegen eines Gefährdungspotenzials aufgrund herabfallender Bauteile. Momentan werde mit einem Baubeginn Ende 2024 ausgegangen. 2024 finde jedoch die Fußball-EM statt, die u.a. auch in Bad Cannstatt ausgetragen wird. Ihr ist sehr wichtig, dass die bisherige Wegeführung, die momentan durch die Baugrube verhindert wird, wiederhergestellt wird, sodass zusätzlich zu den beiden schmalen Wegen, die um die Baugrube herumführen, die Wegeführung ergänzt wird, um die Altstadt vom Wilhelmsplatz kommend erreichen zu können.

Nach Meinung von StR Serwani (FDP) braucht nicht weiter darüber diskutiert zu werden, was alles hätte passieren können, wäre das Kaufhof-Gebäude nicht abgerissen worden. Die Einschätzung seiner Vorrednerinnen und Vorredner in Bezug auf die Bedeutung dieser exponierten Fläche für den Städtebau sowie den Verkehrsknoten Wilhelmsplatz betreffend teilt er. Lobenswert wäre es, könnte der Bauzaun mit Sichtfenstern versehen werden, zumindest dann, wenn die Baustelle startet. Die Durchwegung sei ein Muss. In Bezug auf die Stellplätze teilt er die Meinung, wonach auf diese verzichtet werden kann. Allerdings lasse sich das UG auch für Fahrradabstellplätze nutzen. Eine Wohnnutzung wäre zu begrüßen, wenn sie zur Badstraße oder zum Badgraben erfolgen könnte. Aus seiner Sicht muss zunächst der Wettbewerb abgewartet werden,

bevor man konkrete Nutzungen vorschlägt. Nach seiner Meinung werden weiterhin Büroflächen gebraucht. Einzelhandelsgeschäfte in der Erdgeschosszone halte er ebenfalls für sehr wichtig. Der Stadtrat würde sich freuen, wenn das Ganze tatsächlich noch vor der Internationale Bauausstellung 2027 fertiggestellt werden könnte.

Für StR Schrade (FW) waren die Darstellungen und Erläuterungen durch die Berichterstattenden sehr hilfreich, um nachzuvollziehen, warum die Dinge so sind, wie sie sind. Es sei außerdem davon auszugehen, dass die extrem hohen und dazu noch extrem unterschiedlichen Ansprüche an das Projekt absehbar nicht unter einen Hut zu bringen sind. Somit stünden die Planer vor keiner einfachen Aufgabe. Vieles von dem, das seitens der Stadtverwaltung vorgebracht wurde, könne er zwar verstehen, aber nicht immer ganz nachvollziehen. Kleinteilige, publikumswirksame Nutzungen im EG und im 1. OG seien zwar grundsätzlich ein gutes Ziel, es stelle sich jedoch die Frage, ob das auch hinzubekommen ist. Auch die zwingende Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als Frequenzbringer in der Marktstraße mit priorisierter Lage im 1. OG könnte schwierig zu realisieren sein. Im weiteren Planungsprozess werde sich erweisen, was überhaupt geht. Insofern warne er davor, heute schon große Wünsche und Ideen zu äußern, die später nicht realisierbar sind.

Was die Passagensituation angeht unterstützt er ausdrücklich den Wortbeitrag von StRin Bulle-Schmid. Eine gewisse Zahl von Parkplätzen halte er für wichtig, insbesondere im Zusammenhang mit Arztpraxen, Physiotherapie etc. Die Geschossigkeit und Staffelung der Gebäude aufgreifend, würde er es begrüßen, sich an Badstraße und Badgraben an der Höhe des Hotels anzulehnen, nach hinten abzustaffeln und dort ein wenig kleinteiliger zu werden. Damit könne man einen guten Übergang schaffen zwischen der eher großkörnigen Bebauung am Wilhelmsplatz und der kleinteiligen Bebauung in der Bad Cannstatter Altstadt. Er bestärkt die Vertreter der LBBW Immobilien, so weiterzudenken. Auch das Thema Wohnen könne er sich auf der rückwärtigen Seite zur Marktstraße hin vorstellen. Notwendig sei nun, eine gewisse Beinfreiheit zu geben, um zu schauen, was überhaupt darstellbar ist. Er begrüßt, dass es ein Wettbewerbsverfahren gibt. Persönlich könne er sich vorstellen, dabei mit 10 Büros ins Rennen zu gehen und nicht nur mit 5 bis 7, weil erfahrungsgemäß eine größere Vielfalt von Vorschlägen daraus resultiert.

Bei manchen Wortbeiträgen habe er den Eindruck gewonnen, "manche denken, wir als Ausschuss sind diejenigen, die das Eck hier am Wilhelmsplatz in Cannstatt neu planen", so StR Dr. Mayer (AfD). Er erinnert daran, dass solche Entwicklungsprozesse zumindest auch nach marktwirtschaftlichen Kriterien verlaufen müssen. Der Anschluss an die Cannstatter Altstadt auf der einen Seite und auf den Wilhelmsplatz auf der anderen Seite sei ihm sehr wichtig. Er wünsche sich, "dass zum Schluss nicht eine Knöterich-bewachsene Gruselfassade dabei herauskommt". Er fragt, ob es denkbar wäre, aus der bisher sehr tristen Passage eine attraktive Ladenpassage zu machen. Abschließend gibt er zu bedenken, dass Pkw-Stellplätze nicht nur von den Patienten der Arztpraxen sondern auch von Kunden der BW-Bank gebraucht werden, aber auch von Beschäftigten in den Büros oder Gästen des gewerblichen Wohnens genutzt werden.

Herr Schlosser dankt für die zahlreichen Beiträge aus dem Gremium. An vielen Stellen trafen diese auf offene Türen, an vielen Stellen gebe es nach seinem Eindruck jedoch auch "gefährliches Halbwissen", weil vieles von dem, was im letzten halben Jahr an baukonstruktiven Dingen geschehen ist, nicht bekannt sei. Beispielhaft stellt er, was die Geschossreduzierung in der lichten Höhe von nur 2,10 m im UG anbelangt, klar, es hät-

te für die Signa die Alternative gegeben, komplett abzurechen, was siebenstellige Beträge gekostet hätte und die LBBW Immobilien Development danach nochmal siebenstellige Beträge, um in diesem Mineralwasserschutzgebiet wieder tief zu gründen. Deswegen sei man mit der Signa ins Gespräch gegangen und habe mit ihnen die Vereinbarung getroffen, an der Stelle diese Lösung zu bauen. Zu dem Hinweis, der Kaufhof hätte im UG Verkaufsfläche gehabt, ruft er die Seite 7 der Präsentation auf: "Die roten Decken und Wände werden zusätzlich auf die schwarzen aufgebracht. Und warum müssen wir sie zusätzlich aufbringen? Weil wir ein komplett neues Gebäude mit einer neuen Statik abfangen müssen. Das heißt, wir können nicht alle Lasten des neuen Gebäudes über die alten schwarzen Wände abtragen. Das heißt, wir bauen in diesem Trog eine komplett neue Konstruktion und damit auch eine neue Bodenplatte, die Last verteilen wird und die frisst, lassen Sie mich nicht lügen, sehr wahrscheinlich ca. 80 cm. Und damit haben wir nur noch 2,10 m Höhe."

Die bekannte "grauenhafte Situation in der Durchwegung" werde natürlich bereinigt, versichert Herr Schlosser weiter. Das beste Mittel hierfür sei, sie einer sozialen Kontrolle zu unterstellen. Dies heiße, keine Ecken auszubilden, sondern so, dass von einem Ende zum anderen durchgesehen werden kann. Der Rest sei, die Durchwegung hell und licht zu machen. Genau so werde man dieses Thema hier angehen. Man wolle es dem Wettbewerb überlassen, ob das Ganze durch beispielsweise zwei komplett getrennte Häuser zu einem schmalen Weg wird oder eine lichtgestaltete überdachte Passage etc. Gleiches gelte für das Wohnen: "Gerne integrieren wir Wohnen, und zwar ein ganz normales Wohnen in Richtung Altstadt. Da müssen wir nur schauen, dass wir das ordnungsrechtlich konform mit allen Lärmschutzmaßnahmen etc. pp. hinbekommen. Wir haben entsprechende Schwierigkeiten im Moment in der Eberhardstraße und das werden wir uns mit ziemlicher Sicherheit nicht nochmal an der Stelle antun, sondern werden schauen, dass wir das bewerkstelligen können, was ordnungsrechtlich da machbar ist. Aber wir machen gerne Wohnen an der Stelle."

Was den Wettbewerb betrifft, so werde man überhaupt keine Vorgaben machen über Anzahl von Gebäuden, über Kubaturen usw. "Das heißt, was Sie bei uns in der Präsentation gesehen haben, war nur die schematische Darstellung des BPlans, so wie es jetzt schlicht und ergreifend aufgrund der Durchwegung auf zwei Gebäude sich aufteilt. Es sollte kein Präjudiz sein, um hier nur zwei Gebäude zu machen." Hinsichtlich der Teilnehmerzahl für den Wettbewerb, so "werden aus fünf halt zehn. Daran wird es bei uns mit Sicherheit nicht scheitern!" Darüber hinaus nehme man die Integration einer öffentlichen Toilette gerne mit auf.

Frau Althanns dankt für die Hinweise, die man sehr gerne aufnehmen werde, beispielsweise zur Durchwegung. Insbesondere freut sie sich darüber, dass die Sichtweise der Fachverwaltung, was die Körnigkeit und Kleinteiligkeit anbelangt, in vielen Wortbeiträgen geteilt wurde. An StR Conzelmann gewandt teilt sie mit, die Stellplätze bzw. wo diese nachgewiesen werden, sei noch nicht in Stein gemeißelt, denn man sei auch beim Schwabenbräu-Areal in Planungen. Insofern müsse man schauen, wo eine geeignete Ablöse möglich wäre. Insgesamt sei man daran interessiert, den Nachweis für die notwendigen Stellplätze so gering wie möglich zu halten. Dafür könnte man analog zum City-Ring vorgehen und die Satzung erweitern. Das Thema Vollsortimenter aufgreifend informiert sie, man sei diesbezüglich intensiv ins Gespräch mit den Einzelhandels-Experten im Haus gegangen. Die Meinung war, dass an dieser Stelle ein Vollsortimenter auf jeden Fall verträglich sein würde, weshalb man an der Nutzung gerne festhalten möchte. Die Hinweise bezüglich Stadtteilbibliothek, Library of things, nehme man auf.

Wenn sich hier nicht ein geeigneter Ort finden lasse, dann vielleicht gegenüber im Schwabenbräu-Areal. Sie macht darauf aufmerksam, dass zu dem Anliegen, dem Gemeinderat eine Beteiligung am Wettbewerb zu ermöglichen, seitens der LBBW Immobilien noch keine Stellung genommen wurde. StRin Bulle-Schmid weist darauf hin, dass die Stadtbibliothek in Bad Cannstatt erst vor kurzem saniert wurde und eine Verlegung daher nicht unbedingt sinnvoll, weil nicht wirtschaftlich wäre.

Herr Schlosser teilt mit, die Beteiligung des Gemeinderats sei durchaus angedacht, indem Mitglieder aus dem Gestaltungsbeirat Stimmrecht haben. Auf den Hinweis, dass im Gestaltungsbeirat nicht alle Fraktionen vertreten sind, erklärt er: "Wir werden aus den Fraktionen entsprechend Mitglieder mit in die Jury aufnehmen."

StR Peterhoff dankt für die Antworten. Er hält es für eine gute Lösung, die Anzahl der beteiligten Büros zu erweitern und auch in dem Angebot, die Vertreter des Gemeinderates als Sachpreisrichter mit aufzunehmen, "denn schließlich wollen alle das bestmögliche Projekt am Bad Cannstatter Wilhelmsplatz haben. Damit alle am selben Strang ziehen können, wäre es sinnvoll, vorher den Auslobungstext zu sehen." Dies vorausgesetzt, könne man gut damit leben.

StR Rockenbauch bedankt sich ebenfalls für das Entgegenkommen in der Jury-Frage. Mit Blick auf die Aussage, es sollen keinerlei Vorgaben gemacht werden für den Wettbewerb, der da kommt, stellt er fest: "Der Bebauungsplan gibt Ihnen Art und Maß der Nutzung vor. Und die Rendite kommt über die Miete, also über die Bruttogeschossfläche. Deswegen ist also die BGF, die sie vorgeben, wesentlich für die Körnung, Kubatur, Dreigliedrigkeit, ob es am Ende im EG und im 1. OG noch eine Passage gibt und die überbaut werden muss, usw. Die BGF wird also entscheiden am Ende, ob es ein, zwei oder drei Gebäude wird und ob es eine Passage wird oder ob es eine Straße wird, die da durchgeht!"

Für StRin Königter (PULS) besteht Unklarheit dahingehend, ob die Sachpreisrichter in der Jury auch stimmberechtigt sind und wünscht eine klare Aussage dahingehend. Weiter erkundigt sie sich, ob das im BPlan vorgesehene Wegerecht so einfach ausgehebelt werden kann, bis etwas Neues passiert. "Gibt es keine rechtliche Handhabe, dass dieser Weg hergestellt sein muss?"

Herr Strunk bestätigt, die Vertreter der Fraktionen werden stimmberechtigte Sachpreisrichter sein. Zur Preisgerichtsvorbesprechung werde in Kürze eingeladen. Er bittet darum, diesen Termin auch wahrzunehmen. Wichtig wäre ihm, dass das Thema am 20.06.2023 im STA mit den reflektierten Anmerkungen und den konkretisierten Auslobungstextinhalten nochmals aufgerufen wird. Bis dahin werde man die Abstimmung mit der Verwaltung vornehmen.

Nach Kenntnis des Vorsitzenden bedeutet das Wegerecht, dass dort ein Weg verläuft. Es gebe jedoch kein Recht darauf, dass der Weg dauerhaft vorhanden ist, insbesondere, weil dort gerade eine Baustelle ist. Jemand müsste die Konstruktion dann auch bezahlen. Er sagt zu, die konkrete Antwort darauf nachzuliefern. Mit herzlichem Dank an die Berichterstatter

stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von dem Bericht Kenntnis genommen. Man werde weiter in Gespräche gehen und versuchen, möglichst zügig in den Ausschuss zu kommen, möglichst schon am 20.06., zumindest aber noch vor der Sommerpause 2023. Auch werde man im BB Bad Cannstatt informieren.

Zur Beurkundung

Faßnacht / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB/82
  3. S/OB  
S/OB-Wohnen  
Stabsstelle Klimaschutz
  4. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)
  5. Referat T  
Tiefbauamt/SES (3)
  6. BezA Ca
  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*