

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	45
		<b>TOP:</b>	11
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	863/2022
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	07.02.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Renner (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / th		
<b>Betreff:</b>	<b>Hochbauliches Werkstattverfahren für das Gebäude 50 im EnBW-Areal am Stöckach in Stuttgart-Ost - Einbringung -</b>		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 03.02.2023, GRDRs 863/2022. Sie 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 Renner (ASW) berichtet im Sinne der Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Folie wiedergegeben. Vorab merkt er an, es habe bei diesem Verfahren zahlreiche Projektbeteiligte gegeben, von denen er beispielhaft das Büro CPM, die IBA, EnBW sowie das Schulverwaltungsamt und das Amt für Stadtplanung und Wohnen nennt. Er erläutert anhand Folie 2 die Lage des Gebäudes zwischen dem Park der Villa Berg und dem Stöckachplatz. Das Gebäude sei Ende der 1980er Jahre errichtet worden und verfüge über eine gute Bausubstanz, weswegen die graue Energie erhalten und transformiert werden solle (Folie 3). Die bereits vorhandene Sporthalle werde weiterhin genutzt; das Schulverwaltungsamt habe darüber hinaus den Bedarf einer Grundschule formuliert. Diese Nutzungen ergänzten sich und beanspruchten rund 50 % des Gebäudes. Er betont den engen Zeitplan (Folie 4) und erklärt, sonstige Nutzungen könnten zu einem späteren Zeitpunkt fixiert werden. Wichtig sei der soziale Stadtbaustein, der über eine

Fläche für den Gemeinbedarf abgesichert werde (siehe GRDRs 136/2022). In seinen weiteren Ausführungen erläutert der Verwaltungsmitarbeiter das Nutzungskonzept (Folie 5), wobei zwei Planungen entfallen seien (rot markiert). Die Büroräume für das Team Villa Berg seien anderweitig untergebracht worden, und bei der Kita habe eine Machbarkeitsstudie gezeigt, dass die benötigte Außenspielfläche zu stark beschränkt werde. Somit werde die Kita in den nebenliegenden Block B verlagert. Zum Erwerb des Gebäudes (Folie 6) merkt er an, das Liegenschaftsamt werde nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages - also nach dem Auslegungsbeschluss - in Erwerbsverhandlungen einsteigen. Anschließend erläutert er Zeitpunkt, Bedingungen und Konditionen. Zum Verfahrensablauf (Folie 7) hält Herr Renner fest, das zweiphasige hochbauliche Werkstattverfahren starte mit einem Auftaktkolloquium mit acht teilnehmenden Architekturbüros, die dann Vorschläge erarbeiteten. In einem ersten Preisgericht wähle die Jury zwei Büros aus, die in die zweite Phase einträten. In einem zweiten Preisgericht werde dann der endgültige Gewinner ermittelt. Nach Erläuterung der Beurteilungskriterien (Folie 8) richtet er abschließend den Blick auf die Zusammensetzung der Jury (Folie 9) und betont, es handle sich nicht um einen städtischen Wettbewerb nach RPW, sondern einen externen Investor, der das Verfahren durchführe. Die EnBW habe sich bereit erklärt, auch Gemeinderäte in die Jury aufzunehmen; von städtischer Seite seien außerdem Vertreter des Schulverwaltungs- und des Stadtplanungsamtes beteiligt. Zum Ende der Präsentation bittet Herr Renner um Nennung der Namen der Gemeinderatsmitglieder, die sich an diesem Verfahren beteiligen.

Die sich an der Aussprache beteiligenden Gremiumsmitglieder danken für die Präsentation.

Bedauern, dass es sich "nur" um eine Mitteilungsvorlage handle, äußert StRin Rühle (90/GRÜNE). Dennoch werde immerhin eine Beteiligung des Gemeinderates vorgesehen, wozu ihre Fraktion einen Antrag (Antrag Nr. 374/2022 "Der neue Stöckach - Gemeinbedarfe klären und dauerhaft sicherstellen") gestellt habe, der durch den Bericht allerdings nicht beantwortet werde. Das große Thema sei der Kauf durch die Stadt, wozu sie Informationen zum zeitlichen Ablauf und einen Bericht des Referats WFB benötige, was in dieser Richtung bereits geschehen sei. Das Gebäude und vor allem sein "Inhalt" diene dem gesamten Bezirk und sei somit elementar wichtig. Dies führe wiederum zur nächsten Problematik der Jury-Besetzung, in der von 13 Personen nur 4 städtische Vertreter seien. Die Komplexität des Gebäudes und der zum Teil noch nicht konkretisierten Nutzungen werde durch die Zusammensetzung der Jury nicht abgedeckt. So habe beispielsweise ein Bistro andere Anforderungen wie Teilhabemöglichkeiten für Menschen mit Behinderung. Zudem stelle auch die architektonisch-stadtgestalterische Planung im Bestand und aufgrund der Lage eine große Herausforderung dar. Die Eilbedürftigkeit der Herstellung der dringend benötigten Grundschulplätze sei zwar nachvollziehbar, aber zunächst müssten die späteren Besitzverhältnisse geklärt werden. In ihren weiteren Ausführungen greift die Stadträtin das Einbeziehen der Bürgerschaft auf und erklärt, die in der Anlage genannten Zwischenkolloquien seien damit nicht gemeint. Die Bürgerbeteiligung müsse in jedem Fall sichergestellt werden. Dies gelte auch für die Beteiligung von Sozial-, Kultur- und Sportamt. Die Bedarfe der Ämter müssten Berücksichtigung finden und dürften am Ende nicht "hinten runterfallen". Des Weiteren betont sie die Wichtigkeit der Begrünung des Gebäudes, der Barrierefreiheit der Schule und allen anderen bürgerschaftlichen Nutzungen, der Erreichbarkeit der Schule für Fußgängerinnen und Fußgänger, der außerschulischen Nutzung der Turnhalle auch am Wochenende sowie von Sanitätsräumen. Es müsse außerdem darauf geachtet werden,

durch das neue Gebäude für Gemeinwesenarbeit am Stöckachplatz keine Doppelungen zu verursachen.

Für StR Kotz (CDU) ist das Gebäude und deren spätere Nutzung zwar wichtig, aber im Vordergrund stehe die Wohnnutzung. Die Interessen der späteren Nutzer müssten zwar verankert werden, aber dies müsse nicht immer über ein Preisgericht erfolgen. Nichtsdestotrotz könne man sich darüber Gedanken machen, ob angesichts der Stadt als zukünftige Mieterin und Renditebringerin der Vermieter in diesem hohen Maß in der Jury vertreten sein müsse. Er schlage vor, ein bis zwei stellvertretende Mitglieder aus den Fraktionen in das stimmberechtigte Forum im Tausch mit zwei EnBW-Vertretern zu übernehmen. Für wichtig befände er die Terminfindung der Jurysitzungen vor Nennung der Namen der Jurymitglieder, um Terminkollisionen zu vermeiden. Abschließend gibt er den Hinweis, darauf zu achten, zunächst intern die Nutzung abzustimmen, um Doppelbelegungen zu vermeiden.

An den Auftrag der Stadt, Gespräche zum Erwerb des Gebäudes zu führen, erinnert StR Conzelmann (SPD). Er stelle sich die Frage, warum die Jury dermaßen stark durch die EnBW dominiert werde, wenn die Stadt anschließend das Gebäude kaufe. Er bitte um eine Information, wie hoch der Planungsgewinn durch die Änderung des Bebauungsplanes ausfalle und wie sich dieser beim Kaufpreis des Gebäudes widerspiegle.

Auch StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) will die Besitzverhältnisse geklärt wissen. Er könne nicht nachvollziehen, dass einerseits ein IBA-Anspruch erhoben werde, dann aber nicht nach RPW-Bedingungen geplant werde. Er gehe bei der EnBW nicht von einer größeren Expertise als bei einer Architektenkammer oder Fachplanerschaft aus. Er erinnere an das Werkstattverfahren beim Vier-Giebel-Projekt der LBBW, das zweimal überarbeitet werden musste. Wenn die EnBW den Gemeinderat nicht angemessen in der Jury beteilige, werde es Probleme beim Beschluss des Bebauungsplans geben.

StR Dr. Mayer (AfD) zitiert aus der Vorlage, wonach es - anders als für die Flächen der Grundschule und Sporthalle - für die sozialen und öffentlichen Flächen derzeit kein final fixiertes Raumprogramm gebe. Von Seiten der Stadt und des Gemeinderates bestehe eine gewisse Ambivalenz, wonach die Bedarfe noch nicht konkret bekannt würden, die EnBW als Bauherrin aber auf alle Details festgelegt werden solle. Auf diese Art und Weise werde das Projekt unnötig verzögert, weshalb er stattdessen vorschlage, mit der Jury in die weitere Planung zu gehen. Man dürfe sich nicht vor Offenheit und Flexibilität fürchten, die an dieser Stelle einfach notwendig sei.

Zum Erwerb des Gebäudes merkt Herr Zügel (LieGA) an, der Auftrag zu kaufen sei bekannt, dennoch befände man sich derzeit in einem Stadium, in dem - außer der Nutzung durch die Schule - die zukünftige Nutzung noch nicht klar sei. Darüber hinaus solle ein neues Planrecht entstehen, das vor einem Kauf bekannt sein müsse, da es bewertungsrelevant sei. Somit könne das Stadtmessungsamt zum jetzigen Zeitpunkt auch keinen Preis benennen. Um jedoch in der Planung weiter voranschreiten zu können, sei die Schule als gesetzt definiert worden, und wie in der Vorlage formuliert sollten die Räumlichkeiten nutzungsflexibel als veredelter Rohbau erstellt werden. Wenn dies von der EnBW entsprechend umgesetzt werde, ergäben sich auch vergaberechtlich weniger Probleme als bei einer Umsetzung durch das Hochbauamt, das derzeit gar nicht über die Kapazitäten verfüge. Nach Klärung der weiteren städtischen Nutzung und des Kaufpreises in den kommenden zwei Jahren erfolge dann der Kauf des Gebäudes.

Herr Renner ergänzt, die Nutzung werde zeitnah mit den Ämtern konkretisiert, um die nächsten Schritte einzuleiten. Zur Begründung führt er aus, diese sei in der Auslobung gefordert, allerdings schränke das Bestandsgebäude die Begründung jedoch stark ein.

Zur Juryzusammensetzung nimmt Herr Gehrlein (EnBW) Stellung und betont, die EnBW sei in der Jury in der Minorität. Die große Aufgabe sei, die verschiedenen Nutzungen zu berücksichtigen, weshalb viele Fachleute einbezogen worden seien, die die besondere Nutzung der Schule und Sporthalle sowie die Transformation des Gebäudes sicherstellten. Diesem werde die Jury gerecht, auch wenn nur zwei Gemeinderatsmitglieder beteiligt seien. Auf diesen Kompromiss habe sich die EnBW eingelassen, da sie auch die Rechnung bezahle. Bis dato habe man sich verpflichtend lediglich auf die Schule und die Sporthalle geeinigt. Wenn die restliche Nutzung und Gesamtanmietung des Gebäudes bereits geklärt oder über den Kauf entschieden worden wäre, sehe die Zusammensetzung der Jury anders aus. Das Verfahren sei zugunsten des Gemeinderates seit Dezember gestoppt, um eine Meinung einzuholen. Auch die Bürgerbeteiligung sei gewährleistet.

Die Nutzungsproblematik greift Herr Haas (EnBW) auf und verweist auf die hohe Investition für die Sanierung, die sich in Höhe eines Neubaus bewege. Rein formal liege das Belegungsrecht beim Eigentümer. Wenn derzeit noch nicht über einen Kauf gesprochen werden könne, sei es sinnvoll, wenn eine gesamtheitliche Anmietung erfolge. Ein weiterer, noch aufzuklärender Dissens liege beim innovativen Parkraummanagement für das gesamte Areal, in das die 180 Stellplätze inkludiert seien. Dieses Parkraummanagement sei nicht ohne weiteres zu ändern.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hält es für angemessen, die Entwicklung am Stöckach grundsätzlich zu diskutieren. Obwohl noch nicht einmal ein Bebauungsplan vorliege, präsentiere die EnBW ihre Planungen für den ersten Bauabschnitt, und der Ausschuss sei nicht an der Qualitätssicherung beteiligt. Dies stelle keine vertrauensbildende Maßnahme für eine städtebaulich derart bedeutende Fläche dar. Nicht nachvollziehbar sei auch die Haltung der Verwaltung, die in punkto Kauf zu zögerlich agiere. Es sei klar, dass das komplette Gebäude 50 - ungeachtet der konkreten Nutzung - Gemeinbedarfsfläche mit Bebauungsplan werde, woraus sich der Bodenrichtwert ergebe und ein Kauf möglich werde. An StR Kotz gerichtet merkt er an, die dort wohnenden Menschen benötigten diesen Stadtbaustein, weshalb dieser prioritär sei. Wohnen sei nicht ohne soziale Daseinsvorsorge möglich.

Wie wichtig dieser Baustein für das Wohnen sei, zeige die Eilbedürftigkeit bei der Grundschule, so StRin Rühle. Es gehe um junge Familien, die eine Grundschule benötigten und bei der Sporthalle um den gesamten Stadtteil, da in dieser Hinsicht zu wenig Angebote vorhanden seien. Auch die Ämterabfrage habe den hohen Bedarf an soziokulturellen Nutzungen bestätigt. Insofern bewege man sich nicht mehr im vagen Bereich. Vor Einstieg in das Verfahren müssten die Bedarfe weiter konkretisiert werden. Bezüglich der Frage des Kaufs bzw. der Generalanmietung kann sich die Stadträtin ihrem Vorredner anschließen, denn es sei Beschlusslage, dass dieses Gemeinbedarfsgebäude von der Stadt gekauft werde. Es bestehe offensichtlich nicht einmal ein Generalmietvertrag, sondern alle Nutzer\*innen sollten Einzelmietverträge abschließen. Den Sinn dahinter könne sie nicht nachvollziehen, da das Gebäude sowieso städtisch werden solle. Wenn bisher noch keine Verkaufsgespräche stattgefunden hätten, verwundere auch die Zusammensetzung der Jury nicht. Im Grunde stehe und falle das Projekt mit der Bereitschaft der Stadt, das Gebäude zu kaufen, die sie bisher vorausgesetzt habe.

StR Kotz erläutert die aktuelle Situation des Gebäudes, zu der er anmerkt, die gestalterische Thematik sei aufgrund der Rahmenbedingungen bereits eingeschränkt. Aufgrund dessen sei es nachvollziehbar, für die Jury "nicht fünf Architekten aus dem In- und Ausland einfliegen zu lassen". Dies unterscheide es auch vom Vier-Giebel-Projekt, bei dem es um einen Neubau eines Quartiersbereichs gegangen sei. Aber gerade weil die Stadt mit speziellen Nutzungen im sozialen Bereich vorgesehen sei, müsse vor Aufgabenstellung die konkrete Nutzung genau definiert werden. Er könne auch die Position der EnBW verstehen, die das Verfahren so flexibel und neutral wie möglich halten wolle, da nicht klar sei, ob die Stadt das Gebäude letztendlich auch vollständig nutze. Die klare Maßgabe der Stadt müsse sein, zunächst die Nutzungen mit entsprechenden Anforderungsprofilen zu definieren, worauf dann der Wettbewerb aufbauen könne.

StR Kotz habe den Sachverhalt gut herausgearbeitet, stellt Herr Gehrlein fest. Aufgrund der Verknüpfung, die Schule zeitnah in Betrieb zu nehmen, herrsche ein gewisser Zeitdruck. Wenn die Nutzungen und ein Verkauf klarer gewesen wären, wäre die Jury in anderer Form zusammengesetzt worden. Im Dezember seien die Termine bis zum Sommer bereits durchgetaktet worden. Wenn am 14.02. die Verabschiedung erfolge, würden die Termine neu aufgesetzt, was einen Zeitraum bis zum Frühherbst bedeute. Zur Frage von StRin Rühle zur fußläufigen Erreichbarkeit der Schule erklärt Herr Gehrlein, das Gebäude sei derzeit Richtung Stöckachstraße ausgerichtet. Ziel sei, dass die Kinder durch das autofreie Quartier zur Schule laufen könnten und die Ausrichtung des Gebäudes hin zum Quartier erfolge. Zur Barrierefreiheit führt er aus, für die Verortung des Pausenhofes stehe nur die Dachfläche zur Verfügung, was zur Folge habe, die Schule auch im oberen Bereich anzuordnen. Eine gemeinsame Untersuchung mit dem Schulverwaltungsamt habe die Machbarkeit bestätigt.

Die zügige Entwicklung des Quartiers stehe im Mittelpunkt, hält BM Pätzold fest, was einen gewissen zeitlichen Druck generiere. Aktuell gebe es außer der Schule und der Sporthalle noch keine finale Einigung für die Nutzungen des Gebäudes 50. Er nehme mit, innerhalb der Verwaltung einen Vorschlag für die Nutzungen auszuarbeiten, um Klarheit zu schaffen. Nach der Darstellung im Bezirksbeirat erfolge eine nochmalige Diskussion im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 14.02.2023.

StR Rockenbauch möchte wissen, warum der Appell zum Kauf bei der EnBW nicht ankomme. Dazu erklärt Herr Zügel, es gebe derzeit keine konkreten Bedarfe für die Nutzung. Wenn diese vorlägen, könne der "normale Weg" über Vorprojektbeschluss, Projektbeschluss und Baubeschluss gegangen werden. Das Projekt würde vergaberechtlich sehr teuer und bewege sich in anderen Wertgrenzen, wenn die Stadt selbst umsetze. Als Kompromiss gälten die Schule und die Sporthalle als gesetzt, die EnBW baue dies entsprechend nutzungsflexibel als veredelter Rohbau um. Alle anderen Nutzungen könnten zu einem späteren Zeitpunkt folgen, und das Thema einer europaweiten Ausschreibung werde umgangen. Wenn die EnBW das Gebäude komplett fertigstellen würde, müsse es für die anderen Nutzungen belegt werden, dass diese nicht drittverwertbar seien. Wenn der Rat einen sofortigen Kauf fordere, müsse zunächst die Basis festgelegt werden. Das neue Planrecht liege noch nicht vor; beim alten Planrecht liege der Preis natürlich deutlich niedriger, weshalb er nicht davon ausgehe, dass die EnBW das Gebäude dann verkaufe.

Auch diesen Aspekt will BM Pätzold mitnehmen, worauf StR Pantisano moniert, es sei Aufgabe der Stadt, Lösungen für die Bedarfe zu finden; es handle sich keinesfalls wie von Herrn Zügel formuliert um ein "Wunschkonzert". BM Pätzold erklärt, die Referate müssten entscheiden, wo sie welche Nutzungen verortet haben wollten. Wichtig sei die Einrichtung der Grundschule und der Erhalt der Sporthalle, darüber hinaus sei er offen für weitere soziale und kulturelle Nutzung, die allerdings auch zusammenpassen müssten. Er nehme dies gerne mit und erwünsche eine Zustimmung zur Einbringung, um in die weitere Diskussion zu gehen.

Das Argument von StR Rockenbauch, dies alles habe keinerlei Auswirkungen auf den Kaufpreis, weist der Vorsitzende zurück und erklärt, es gebe formal ein geltendes Planrecht, wonach die Immobilie bemessen würde. Herr Renner ergänzt, für die Schule gelte durch den klar definierten Schulbezirk eine Ausschließlichkeitsklausel und sie könne somit nur an dieser Örtlichkeit umgesetzt werden; eine Volkshochschule hingegen könne auch in Bad Cannstatt angesiedelt werden. Wenn die Stadt konkrete Nutzungen fordere, komme man in das aufwendige Verfahren des EU-Vergaberechts. Dies bestätigt BM Pätzold. Hypothetisch formuliert Herr Gehrlein die Frage, was geschehen würde, wenn Stadt und EnBW sich auf einen Kauf zu einem bestimmten Preis einigten. Somit würde die EnBW das Gebäude allein für die Stadt herstellen, wäre somit dem EU-Recht unterworfen und das Gebäude könne erst 2029/2030 fertiggestellt werden. Dies bilde für sein Unternehmen keine Arbeitsgrundlage. Für StR Kotz ist wichtig, dass der Gemeinderat heute klar seine Vorstellungen formuliert habe und auf dieser Basis ein rechtssicherer und dynamischer Weg erarbeitet werde.

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

Die GRDRs 863/2022 ist einmütig ingebracht (2 Enthaltungen).

Zur Beurkundung

Schmidt / th

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. STA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. *Referat AKR*  
*Haupt- und Personalamt*
  4. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)
  5. Referat SOS  
Amt für Sport und Bewegung (2)
  6. Referat JB  
Schulverwaltungsamt (2)
  7. *Referat SI*  
*Sozialamt*
  8. Referat T  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)
  9. BVin Ost
  10. Amt für Revision
  11. L/OB-K
  12. 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