

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	72
		<b>TOP:</b>	6
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	15.03.2022		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Thürnau		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Frucht (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Herr Haupt / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Bebauungsplanverfahren Ergänzende Bebauung am Ehrlichweg (Mö 223), Stuttgart-Fasanenhof Fortführung mit reduziertem Geltungsbereich - mündlicher Bericht -</b>		

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.

Frau Frucht berichtet im Sinne der angehängten Präsentation. Sie ergänzt, bei einem Austausch zwischen BM Pätzold und der Wohnungsbaugenossenschaft FLÜWO habe diese erklärt, ihre gesamten Bestandsgebäude abweichend von dem jetzigen Duktus aufplanen zu wollen. Schlussendlich habe die FLÜWO dargelegt, in einem Pilotversuch lediglich die Treppenhäuser der Gebäude zu entfernen und dort neue Treppenhäuser mit Aufzügen einzubauen, um eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ermöglichen zu können. Die FLÜWO wolle jedoch nicht an einer ergänzenden Neubebauung partizipieren. Die direkt angrenzende VDK wolle weiterhin an der Bebauung teilnehmen, falls sie ihre Parkierung bei einer der anderen Baugenossenschaften unterbringen könne, was vermutlich auf der Fläche der G.W.F der Fall sein werde. Eine Änderung in Bezug auf den Aufstellungsbeschluss ergebe sich in der Art, dass die Baugenossenschaft Friedenau ausgesagt habe, sie habe Schwierigkeiten bei der Realisierung lediglich eines Gebäudes mit ca. 10 Wohneinheiten. Daher habe die Baugenossenschaft das Architekturbüro Schwarz Jakobi um Prüfung gebeten, ob entweder zwei Gebäude oder ein größeres Gebäude erstellt werden könnten.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) begrüßt die konstruktive Nachjustierung von der Verwaltung mit der einzelnen Positionierung der Gebäude. Er erkundigt sich, welche Gesamtanzahl an Wohnungen im Ehrlichweg, Logauweg und Delpweg errichtet werde. Hinsichtlich des Ehrlichwegs handle es sich nach Aussage von Frau Frucht um 100 Wohneinheiten. Der Ausstieg der Baugenossenschaft FLÜWO sei bedauerlich. Die Präsentation habe anschaulich gezeigt, dass zum einen eine klassische Nachverdichtung durchgeführt werde, bei der u. a. Garagen in Wohnraum umgewandelt würden. Zum anderen sei dies trotz des Protests vor Ort eine Chance, an einigen Standorten eine Verbesserung der Gemeinbedarfe in diesem Quartier zu erhalten. Es sei interessant, wie der BB Möhringen in seiner Sitzung in der nächsten Woche entscheiden werde.

Der in Gang gekommene Bürgerdialog sei sehr zu begrüßen, so StR Dr. Vetter. Dies stelle den richtigen Weg dar, die Bürgerinnen und Bürger vor Ort miteinzubeziehen. Auf seine Frage, wie sich die angesprochene große Runde zusammensetze, betont Frau Frucht, zwei Mitglieder des Gestaltungsbeirats kämen aus Köln und aus München. Die Verwaltung versuche die Sitzungen möglichst so zu terminieren, dass keine zusätzlichen Fahrtkosten entstünden.

StR Dr. Vetter betont, es sei bedauerlich, dass die FLÖWO außen vor sei. Er erkundigt sich, ob die FLÜWO nun Bauvorhaben an anderer Stelle oder zu einem späteren Zeitpunkt plane. Es sei richtig, für die Zeit nach der Nutzung der Flüchtlingsunterkünfte derzeit die Baumöglichkeiten für die Stadt zu schaffen. Sehr positiv zu begrüßen sei die Anbringung der Parkierung für Dritte. Die Parkierung in der Stadt stelle ein wichtiges Thema dar und sei einer der Gründe, warum Nachverdichtungen im Stadtteil Fasanenhof seitens der Bürgerinnen und Bürger nicht in der Weise begleitet würden, wie das vom Gemeinderat und der Verwaltung gewünscht sei. Bezüglich des Logauwegs regt der Stadtrat an, auf diesem Areal das Thema eines Quartiersparkhauses zu integrieren. Hierfür sei ein sehr gut ausgestattetes Budget vorhanden. Skeptisch betrachtet der Stadtrat den Versuch, die Integration von Migrantinnen und Migranten durch ein gemeinschaftliches Gärtnern zu erreichen. Neben der Arbeit stelle vielmehr die Sprache den Schlüssel der Integration dar. Die von Frau Frucht dargestellte gestaffelte Realisierung sei der richtige Weg, um den Wünschen der Bevölkerung entgegenzukommen. Er lobt die große Bereitschaft der Verwaltung, auf die zahlreichen Anregungen der Anwohner\*innen aus dem Fasanenhof einzugehen. Er könne das Anliegen der Wohnungsbaugenossenschaft Friedenau nachvollziehen, dass der Bau von lediglich 10 Wohneinheiten nicht wirtschaftlich sei. Falls die Friedenau fünfgeschossig bauen wolle, sei dies verständlich, und er sei mit diesem Vorhaben einverstanden.

StR Körner (SPD) zeigt sich erfreut über die zusätzlichen genossenschaftlichen Mietwohnungen, da hierdurch nachhaltig faire Mieten sichergestellt würden. Bedauerlicherweise hätten einige Abstriche vorgenommen werden müssen, aber dies sei offenbar unumgänglich gewesen. Er erkundigt sich ebenso wie StR Dr. Vetter nach der Motivationslage der Baugenossenschaft FLÜWO. Es müsse ein Beitrag geleistet werden, damit sich die Baugenossenschaften (VDK, Friedenau, G.W.F. und Post) beim Projekt weiterhin beteiligten. Hinsichtlich der Modernisierung des Gebäudes im Laubweg 1 regt er in Bezug auf die dort wohnenden zahlreichen Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer an, gemeinsam mit der SWSG zu prüfen, ob für diese Bewohner\*innen die Möglichkeit bestehe, während der Sanierung im Fasanenhof zu verbleiben. Zwar bemühe sich die SWSG, dies zu ermöglichen, allerdings seien derzeit das Marienhospital und der Killesberg für die interimswise Unterbringung im Gespräch. Grundsätzlich unterstütze seine Fraktion das Gesamtprojekt.

Das Projekt laufe bereits über einen längeren Zeitraum, so StR Pantisano (Die FrAKTION). Es sei bedauerlich, dass ein derart langer Zeitraum für die Schaffung für Wohnraum benötigt werde. Die Beteiligung der Wohnbaugenossenschaften sei von Anfang an gegeben gewesen, und die Genossenschaften hätten frühzeitig die Bewohnerschaft miteinbezogen. Das jetzt vorliegende Ergebnis sei ein Kompromiss, welcher zwischen Stadtbezirk, Bewohnerschaft, Genossenschaften sowie Gemeinderat ausgehandelt worden sei. Der Ausstieg der FLÜWO aus dem Projekt sei bedauerlich und die Gründe hierfür interessant. Er erkundigt sich, bis zu welchem Termin der Baustart der ersten Gebäude erfolgen werde.

StR Serwani (FDP) begrüßt den am Ehrlichweg vorgesehenen neuen Platz. Wie auch seine Vorredner bedauert der Stadtrat den Ausstieg der FLÜWO, da durch den Wegfall des kritischen Gebäudes rund 27 Wohnungen weniger erstellt würden. Er stimme dem Bau eines fünfgeschossigen Gebäudes durch die Friedenau zu. Er befürchte jedoch, dass die Flüchtlingsunterkunft über das Jahr 2026 hinaus verbleiben werde. Der Stadtrat begrüßt die Einrichtung des Begleitgremiums und unterstützt das Gesamtprojekt.

Es sei erfreulich, so StRin Köngeter (PULS), welche eine große Anzahl an wohnbegleitenden Nutzungen vorgesehen seien. Das Angebot an wohnortnahen zusätzlichen Angeboten wie beispielsweise der Kita oder des neuen öffentlichen Platzes sei begrüßenswert. Die Stadträtin spricht sich für eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke und eine entsprechende Verdichtung aus. Daher sei die Errichtung weiterer Geschosse auf einem Gebäude begrüßenswert. Ebenso sei die von Frau Frucht vorgestellte alternative Nutzung des Erdgeschosses eines Gebäudes positiv zu bewerten. In der Präsentation sei zudem aufgeführt worden, von den ursprünglich 127 Wohneinheiten seien lediglich 100 verblieben. Die Stadträtin erkundigt sich, ob sich diese Angaben auf die kleinere Fläche bezögen. Ihre Fraktion stimme dem Projekt zu, so StRin Köngeter.

StR Schrade betont, seine Fraktion begrüße das Vorhaben sehr, im Fasanenhof mehr Wohnraum zu schaffen. Es stelle sich die Frage, ob im Fall des Ausscheidens der FLÜWO aus dem Bebauungsplanverfahren der dadurch freigewordene Bereich trotzdem mit dem Bebauungsplan abgedeckt und eine Vorratsplanung für die Zukunft erstellt werden könne. Dadurch ergebe sich für die FLÜWO die Möglichkeit, Neubauten zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellen.

Die in der Vergangenheit zahlreichen und zeitintensiven Diskussionen über das Projekt seien berechtigt gewesen, so StR Dr. Mayer (AfD). Aus diesem Grund sei es sehr zu begrüßen, dass ein Austausch der unterschiedlichen Interessen durch die Beteiligung verschiedener Kreise institutionalisiert worden sei.

Auf die mehrfach gestellte Frage nach der aktuellen Anzahl der Wohneinheiten, betont Frau Frucht, die FLÜWO habe über etwa 37 Wohnungen verfügt. Diese würden zwar entfallen, allerdings würden durch ein größeres Gebäude der Friedenau statt 10 rund 20 Wohnungen entstehen. Dadurch reduziere sich der Verlust auf 27 Wohnungen. Hinsichtlich des Logauwegs habe eine Berechnung 200 bis 250 neue Wohnungen ergeben. Hinzu kämen u. a. zahlreiche Pflegeheimplätze und zwei Kitastandorte. Das Gelände sei aus klimatischer Sicht problematisch, und es müsse bei der Bebauung ein gewisser Abstand in Richtung der B 27 und eine bestimmte Bauhöhe eingehalten werden. Aus diesen Gründen sei es fraglich, ob 200 Wohneinheiten erreicht werden könnten, und daher werde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Bereich Delpweg (Neube-

bauung durch das Siedlungswerk) würden rund 50 bis 60 neue Wohnungen erstellt. Nach Schätzung von Frau Frucht ergebe sich eine Gesamtanzahl von etwa 360 bis 400 Wohnungen.

Hinsichtlich des mehrfach angesprochenen Aspekts des Ausstiegs der FLÜWO betont Frau Frucht, falls die FLÜWO weiterhin im Bebauungsplan verbleiben würde, müsse sie die SIM-Quote mitabdecken. Allerdings wolle die FLÜWO nicht weiter im Bebauungsplan enthalten sein. Im Vorfeld habe die FLÜWO das Thema angestoßen, in ihrem Bereich eine ergänzende Bebauung durchzuführen. Dabei habe die Vorstellung bestanden, ebenso entlang der Kurt-Schumacher-Straße Gebäude zu erstellen. Diese seien allerdings im Rahmen der Bürgerbeteiligung aus der Planung entfallen, da sich auf der betroffenen Fläche zum einen ein Mammutbaum befinde und zum anderen Neubauten nicht zwischen die Bestandsgebäude gerückt, sondern in dem Bereich von Garagenhöfen gebaut werden sollen. Die FLÜWO sei weder mit diesen Planungen noch mit einer Tiefgarage am Paul-Ehrlich-Weg einverstanden gewesen. Sie habe daraufhin alternative Überlegungen für ihr Quartier angestellt, die jedoch stark von der aktuellen Konzeption des Fasanenhofs abgewichen wären. Daraufhin habe die FLÜWO die Absicht erklärt, lediglich die Treppenhäuser austauschen und Aufzüge einbauen zu wollen und die nächsten 20 bis 30 Jahre keine weiteren Bauaktivitäten an ihren Gebäuden durchzuführen. Das Thema SIM-Quote bzw. der Aspekt Vorvereinbarung müsse neu gefasst werden, da sich die Fläche sowie die Anzahl der Baugenossenschaften ändere. Sie erhoffe sich nun einen raschen Vertragsabschluss mit den Baugenossenschaften, so Frau Frucht. Von dem Abschluss der Vorvereinbarungen hänge die weitere zeitliche Bauentwicklung ab. Sie hoffe auf einen Baubeginn in spätestens drei Jahren. Bei der SIM-Quote von 20 Prozent handle es sich um eine damalige Einigung mit den Baugenossenschaften. Da diese der Auffassung gewesen seien, ohnehin günstigen Wohnraum zu schaffen, hätten diese Genossenschaften keine höhere SIM-Quote als 20 Prozent gewünscht. Hinsichtlich eines zusätzlichen Quartiersparkhauses im Logauweg stelle sich die Frage, welche Anzahl an Wohnungen in diesem Fall noch untergebracht werden könnten. Ebenso müsse in diesem Bereich eine zweite Kita errichtet werden. Daher sehe sie den Bau eines Quartiersparkhauses eher kritisch, betont Frau Frucht.

Nach Auffassung von StR Peterhoff bestehe ein weiteres Projekt der FLÜWO an deren Hauptsitz im Stadtbezirk Degerloch. Auf seine Frage zum aktuellen Stand dieses Projektes betont Frau Frucht, dieses werde zwar weitergeführt, aber nach Angaben der FLÜWO nicht in einem engen Zeitrahmen. Hierzu seien erste Gespräche mit einem Architekturbüro zur Weiterplanung geführt worden. Aus verschiedenen Gründen hätten sich zeitliche Verzögerungen ergeben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt BM Thürnaeu fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat vom Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Haupt / pö



## 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. OB-KB
  4. S/OB
  5. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
SWSG
  6. Referat SOS  
Amt für öffentliche Ordnung
  7. Referat JB  
Jugendamt (2)
  8. Referat T  
Hochbauamt (2)  
Tiefbauamt (2)  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)
  9. *BezA Möhringen*
  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*