

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	491
		TOP:	13
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	08.12.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Stadtteilzentren konkret: "Paris Semaest" gegen die Verödung von Stadtquartieren" - Antrag Nr. 200/2019 vom 20.05.2019 (FW) - Antrag Nr. 418/2020 vom 07.10.2020 (FW) - Antrag Nr. 420/2020 vom 08.10.2020 (FrAKTION) - Fortsetzung der Diskussion -		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 10.11.2020, öffentl., Nr. 423
Ergebnis: Kenntnisnahme vom Bericht, Vertagung der Diskussion wegen Zeitmangel

BM Pätzold verweist auf die Berichterstattung am 10.11.2020 und öffnet die Diskussion.

StRin von Stein (FW) nimmt Bezug auf einen Presseartikel zum Thema, in dem der Fokus stark auf die Unterstützung kleiner Geschäfte, wie z. B. einen Buchladen und eine Metzgerei, gelegt wurde, was in der Folge zu einem lebendigen Stadtquartier geführt habe. Ihre Fraktion finde das im Artikel vorgestellte Projekt einerseits spannend, andererseits sehe man das Problem, damit private Geschäftsleute zu subventionieren. Man wolle lebendige Stadtbezirke haben, wo kleine Läden sich halten können. Der Tenor der Präsentation der Verwaltung im November war nach ihrer Erinnerung, dass in Stuttgart bereits einiges getan werde. Aus ihrer Sicht kann das Programm Stadtteilzentren konkret eine gute Basis sein, an der man weiterarbeiten sollte.

StR Winter (90/GRÜNE) dankt seiner Vorrednerin für die Initiative und hält fest, im November habe der STA das Thema unter städtebaulichen Gesichtspunkten angesprochen. "Paris Semaest" gehe stark in die von StRin von Stein genannte Richtung und würde

damit eigentlich im Bereich der Wirtschaftsförderung liegen. Interessant seien die städtebaulichen Komponenten, wie die Aufwertung von öffentlichen Räumen und Aufenthaltsqualitäten. Dies erfolge in Paris sehr intensiv und sei teilweise sehr gelungen. Das andere hänge sehr von den Eigentumsverhältnissen ab, wo man in Stuttgart vor großen Schwierigkeiten stehe, wenn es verschiedene Eigentümer sind, die nicht wissen, wie sie ihre mit Stadtteil prägenden Immobilien entwickeln wollen. Die Stadt könne jedoch häufig Ladengeschäfte ankaufen und so in die gewünschte Richtung lenken. Die Schwabenbräu-Passage in Bad Cannstatt sei ein Beispiel dafür, wo dies gut gelungen ist. Aus seiner Sicht muss in diese Richtung weitergearbeitet und Impulse gesetzt werden bis hin zu einem Leerstands-Management, womit seitens der Wirtschaftsförderung vor vier Jahren begonnen wurde. In Paris gebe es für die Subventionierung von Mieten ein Programm in Höhe von 36 Mio. € über 12 Jahre.

Der Stadtrat regt an, den Aspekt, was kann die Wirtschaftsförderung noch tun zur Belegung von einzelnen Geschäften oder eines Laden-Mix, im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen zu diskutieren, vielleicht im Zusammenhang mit der Stelle Leerstands-Management und die Frage, wohin dieser Bereich gehören würde.

StR Dr. Vetter (CDU) teilt die Ansicht seines Vorredners grundsätzlich, wünscht jedoch in erster Linie zu untersuchen, inwiefern der freie Markt/die Eigentümer die Probleme lösen können. Erst, wenn diese Möglichkeiten ausgeschöpft sind, solle die Stadt eingreifen. Er geht davon aus, dass es große Potenziale gibt und die Eigentümer ihre Objekte einer Nutzung zuführen wollen, dies jedoch häufig dann nicht passiert, wenn Streitigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft, z. B. im Erbfall, vorliegen. Mit Blick auf die letzte Seite der Präsentation vom 10.11.2020 und die darin genannten Handlungsoptionen für die Landeshauptstadt Stuttgart hält er die Novellierung des Förderprogramms zur Revitalisierung von Ladenlokalen in Geschäftsstraßen für vielversprechend. Was die Schulstraße angeht, bittet er Herrn Dr. Oediger, "vielleicht verstärkt Ihren Kolleginnen und Kollegen auf die Füße zu treten und zuerst dieses Areal attraktiver zu gestalten, damit es eine große Motivation gibt, als Nachmieter die leerstehenden Ladenlokale zu beziehen." Außerdem schlage er vor, "Analysen zu erstellen, um vielleicht noch andere Maßnahmen zu finden, die eher zu vertreten sind, als Steuergelder in privatwirtschaftliche Immobilien zu investieren, und zunächst diese Themenfelder anzugehen". Sollte dies alles nichts bringen, werde sich seine Fraktion gerne anderen Ideen zuwenden wie u. a. Mietkostenzuschüsse für innovative Geschäftsideen oder im Einzelfall den Ankauf einer Schlüsselimmobilie.

StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) lobt die Vielfalt der Pariser Arrondissements und Quartiere, wo es kaum dominierende große Discounter gebe, da solche in Paris planerisch unterbunden werden. Stattdessen gebe es viele kleinere Marchés und viele Markthallen, was zu einer Vielfalt führe und zu inhabergeführten Geschäften und Läden des Fachhandels. So entstünden lebenswerte Quartiere, die Identität besitzen. Paris habe einen klugen Umgang gefunden mit der Tendenz der Verdichtung der Quartiere und Passagen. Ihm gefalle der "spannende Ansatz Semaest, mit einem halböffentlichen Unternehmen über Vorkaufsrechte Bestandhalter zu werden von Laden- und EG-Flächen, und dann als sozialer und vielfältiger Vermieter aufzutreten." Er gehe davon aus, dass manche diesen Ansatz als sozialistisches Hirngespinnst verdammen, doch müsse man aus seiner Sicht ehrlich darüber reden, was ist das Ergebnis einer solchen Systematik?

Eine nähere Betrachtung des Ansatzes habe bisher noch nicht stattgefunden. Denn in der übersandten Präsentation werde dargestellt, wie man in Stuttgart an die Problematik herangeht, jedoch sei die Frage, ob ein solcher Ansatz wie Semaest adaptierbar für Stuttgart ist, nicht beantwortet worden. "Könnte man z. B. über Vorkaufsrechte ins Teileigentum kommen von EG-Zonen, Handelsflächen? Könnte man ähnlich ein halböffentliches Unternehmen oder eine Tochtergesellschaft in der Beteiligungsfamilie gründen, z. B. bei in.Stuttgart, die so etwas bewirtschaftet mit diesem sozialen, vielfältigen und nachhaltigen Ansatz wie es Semaest tut?" Einfluss hätte man seines Erachtens durchaus, beispielsweise mit der SWSG, die auch gewerbliche Einheiten hält und mit dem Baustein umsatzabhängiger Pachten und Mieten agieren könnte. Bisher sei dies von der Wirtschaftsförderung abgelehnt worden, doch setze man unter Corona-Bedingungen auf diesen Ansatz.

StRin Kletzin (SPD) hält den Ansatz von Semaest für gut und interessant und dankt den Freien Wählern für diesen Antrag. Mit Stadtteilzentren konkret stoße man immer wieder da an Grenzen, wo die Stadt nicht Eigentümerin ist. Die Anregung, das Vorkaufsrecht an dieser Stelle zu beleuchten, unterstütze man daher. Des Weiteren teile ihre Fraktion den Wunsch von StR Winter, im WA über den Themenkomplex einschließlich Mietkostenzuschüsse zu reden. Man gehe davon aus, dass es eine gute Ergänzung zu Stadtteilzentren konkret wäre.

Von den Eindrücken während seines anderthalbjährigen Arbeitsaufenthalts in Paris berichtet StR Goller (AfD). Er schildert die Diskrepanz zwischen schönem, auch touristisch motiviertem Schein und der Lebenswirklichkeit. Paris sei mit keiner Stadt in Deutschland vergleichbar, denn sie sei seit Jahrhunderten der Mittelpunkt des Landes, der Industrie, der Wirtschaft und des Tourismus. Daher stehe eine ganz andere Intention hinter solchen Konzepten als es in Stuttgart angebracht wäre. Es gebe keinen Grund, irgendetwas aus Paris nach Stuttgart zu übertragen.

Nach dem Verständnis von StRin Köngeter (PULS) will niemand aus dem Rat "Paris Semaest" 1:1 auf Stuttgart übertragen, dennoch sei es schön, sich inspirieren zu lassen. Es bestehe eine Chance, damit die Einkaufsbereiche in den Einkaufszentren wieder attraktiver zu machen. In Paris werde häufig so agiert, dass es zusätzlich zum Einkaufen Gastronomieangebote gibt und ergänzende Nutzungen, wie integrierte Stadtbibliotheken und Kino. Letzteres sei vielleicht für die kleineren Einkaufszentren zu weitgehend, doch wären Dinge, wie eine Kinderbetreuung während des Einkaufs anzubieten, machbar. Hätte man Flächen "wie unsere Einkaufsstraßen" im städtischen Eigentum, könnte man diese auch mit solchen Nutzungen ergänzen, um wiederum konkurrenzfähiger zu geschlossenen Einkaufszentren zu werden und gleichzeitig den öffentlichen Raum zu beleben.

StR Goller nimmt Bezug auf die Stuttgarter Straße in Feuerbach, wo gegen den Rat und gegen die Stimmen der Betreiber von Einkaufsflächen "von oben herab die Infrastruktur kaputtgemacht wurde". Dies nenne er ein "sozialistisches Hirngespinnst".

Im Vordergrund der Diskussion und auch für die Fachverwaltung im Rahmen der Evaluierung des Förderprogramms stehe die Nutzung, so Herr Dr. Oediger (ASW). Festzustellen sei, dass durch Trading down sowie durch erhebliche Transformationsprozesse in einigen Geschäftsstraßen man große Schwierigkeiten habe, adäquate Nutzungen zu finden. Die Frage sei: "Wie schaffen wir es, solche Nutzungen zu befördern?" Aus seiner Sicht seien verschiedene Dinge zu ergreifen:

- "1. Wie können wir auch mit diesen Förderprogrammen ein Stückweit die Transformation anstoßen? Geschäftsstraßen, die möglicherweise zu lang sind, die nicht mehr aus ihrer Nutzung heraus überlebensfähig sind, wie können wir möglicherweise einen Nutzungswandel befördern, der beispielsweise mehr in Richtung Gewerbe geht und weniger in Richtung Handel?
2. Wie schaffen wir es, auch innovative Nutzungen hineinzubringen, so eine Perle, die glänzt und sich aus den übrigen Nutzungen hervorhebt? Das ist vielleicht nicht die große Masse, aber die tut einem Geschäftszentrum gut. Und da ist die Überlegung, könnte nicht auch ein Wettbewerb 'Suche die beste Geschäftsidee!' ein Ansatzpunkt sein, um in Kombination mit einem abschmelzenden Mietkostenzuschuss solche ganz innovativen Geschäftsnutzungen auch zu fördern.
3. In Fällen, wo man sagt, da ist so ein besonderes Grundstück, wie z. B. ein Eckgebäude in Untertürkheim, Widdersteinstraße in Richtung Bahnhof, das eine gewisse Scharnierfunktion hat, wenn sich da wirklich nichts tut und der Eigentümer ist verkaufsbereit, dass man überlegen kann, macht es Sinn, dass die Stadt hier einsteigt? Wenn sie einsteigt, muss sie aber gleich eine Idee vor Augen haben, wie kann ich z. B. die Gründer-Förderung in Verbindung bringen mit einem adäquaten Nutzerkonzept."

Er sagt zu, die Statements aus dieser Beratung aufzugreifen in der Evaluierung des Förderprogramms Revitalisierung von Ladenzentren und einzelne Vorschläge zu unterbreiten, sodass es am Rat liege, welche Schwerpunkte er setzen will und welches Profil zukünftig dieses Förderprogramm haben wird.

StRin Köngeter erkundigt sich, inwieweit die Stadtteilmanager in das Förderprogramm einbezogen sind und Einfluss auf den Branchenmix der Geschäftsstraße nehmen können. StR Ozasek möchte die Frage geklärt wissen, ob Vorkaufsrechte angewendet werden können auf Teileigentum, insbesondere im Hinblick auf die Erdgeschosszonen. Aus seiner Sicht wird ein falscher Weg eingeschlagen, wenn versucht wird, aus historischen Wirtschaftsflächen schlechten Wohnraum zu machen, und man dies mithilfe eines Förderprogramms auch noch finanziell belohnt. Stattdessen solle man den Ansatz wählen, zu versuchen, ins Eigentum dieser EG-Zonen zu kommen und diese günstig zu vermieten, um neue Vielfalt zu generieren. Wenn man nur 5 % der Wirtschaftsflächen kontrolliert und dort innovative Aspekte einbringt, erzeuge dies einen belebenden und revitalisierenden Effekt auch für die Umgebung.

Ein Fragezeichen setzt StR Kotz dahingehend, "ob es von speziellen Ausnahmen abgesehen in der Breite der Fläche Sinn macht, gegen die Lebensrealität zu versuchen, durch staatliche Subventionierung Entwicklungen anzuhalten." Regelrecht entsetzt sei er über die Aussage seines Vorredners, wonach schlechter Wohnraum in den EG-Nutzungen entstehen würde. Angesichts der Wohnungsnot in Stuttgart halte er eine solche Aussage für völlig absurd und dem Thema nicht angemessen. StR Ozasek argumentiert, EG-Zonen waren weder von der Raumaufteilung noch von der natürlichen Belichtung noch was die Einsichtigkeit angeht jemals als Wohnraum gedacht. Daher werde man dort auch keinen hochwertigen, anständigen Wohnraum hinbekommen, den die FrAKTION sich auch wünsche für Menschen, die wenig Geld zahlen können.

BM Pätzold verweist auf die anstehende Evaluierung des Förderprogramms und eine Berichterstattung im STA. Herr Dr. Oediger antwortet auf die Frage von StR Ozasek ein Vorkaufsrecht für EG-Zonen betreffend, dies sei theoretisch möglich. Es erfordere ein städtebauliches Ziel für entsprechende Bereiche, für die Satzungen auferlegt werden. Die Frage sei, ob es wirklich sinnvoll ist, im großen Stil so etwas zu machen. Man könne in der Vorlage gerne darstellen, dass dies grundsätzlich eine Option ist, jedoch würde die Fachverwaltung es in großem Stile nicht empfehlen.

Das Stadtteilmanagement der Wirtschaftsförderung sei natürlich engst eingebunden. So gebe es einen Beirat, der aus jeweils 4 Personen bestehe: dem bzw. der Bezirksvorsteher*in, sowie je einer bzw. einem Vertreter*in der Gewerbe- und Handelsvereine, des Stadtteilmanagements und der Abteilung Stadtentwicklung. Diese 4 Personen geben Beratung und entscheiden, ob ein Förderantrag bewilligt werden soll oder nicht.

Zur rechtlichen Situation ergänzt Herr Dr. Kron (ASW), Vorkaufsrechte seien das letzte Mittel, um irgendwo eine neue Struktur anzustoßen. Man könne Vorkaufsrechte nicht überall zwanghaft anwenden oder die Ausübung vorschlagen, "sondern das Grundstück, das Objekt muss auch zum Verkauf stehen, wo die Stadt dann entsprechend einsteigen kann, ähnlich wie hier beim Kaufhof mit der Signa, wo ich das Vorkaufsrecht dann ausüben kann, aber dann auch nur dort, wo ich eine Vorkaufsrecht-Satzung habe oder ein Sanierungsgebiet oder ein Vorranggebiet für die städtebauliche Erneuerung. Und die Voraussetzungen sind ja nicht überall in der Stadt gegeben!" Wenn ein Objekt verkauft wird, dann stehe es meist als Gesamtobjekt zum Verkauf, sodass nicht nur die EG-Zone im Vorkaufsrecht erworben werden kann.

Mit Blick auf die Schulstraße teilt er mit, es gebe vielfältige Plattformen, eine Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und Gespräche mit den Eigentümern. Es gebe verschiedene Ansätze, z. B. die Signa mit der Sport-Arena, die umgebaut werden soll. Dies könne die Initialzündung sein für die gesamte Umgestaltung der Schulstraße. Bei den nächsten Haushaltsplanberatungen werde die Fachverwaltung anregen, ein Gesamtkonzept zu erstellen, evtl. einen Wettbewerb zu initiieren, um mittelfristig zu einer Erneuerung zu kommen.

BM Pätzold dankt für die Ausführungen und schließt den Tagesordnungspunkt.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB/82
 3. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 4. BVinnen Mitte, Nord, Ost
BV Süd, West
 5. BezÄ Ca, Bo, De, Feu, Hed, Mö, Mühl, Mün,
Ob, P-B, Si, Sta, Un, Vai, Wa, Weil, Zu
 6. Stadtkämmerei (2)
 7. Rechnungsprüfungsamt
 8. L/OB-K
 9. Hauptaktei

- III.
 1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 2. CDU-Fraktion
 3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 4. SPD-Fraktion
 5. FDP-Fraktion
 6. Fraktion FW
 7. AfD-Fraktion
 8. Fraktionsgemeinschaft PULS