

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	62
		TOP:	5
Verhandlung		Drucksache:	1088/2020
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	09.03.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Caesar (SWSG), Frau Tritschler (ORplan), Frau Weiskopf (ASW)		
Protokollführung:	Frau Schmidt / de		
Betreff:	Planungswettbewerb für das Quartier Düsseldorf/ Bottroper Straße (Teilgebiet 6) in Stuttgart-Bad Cannstatt (Hallschlag)		

Vorgang: Ausschuss f. Stadtentwicklung u. Technik v. 02.02.2021, öffentlich, Nr. 30
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 19.01.2021, GRDRs 1088/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Durchführung eines städtebaulichen Planungswettbewerbs zur Neustrukturierung des Teilgebiets 6 im Realisierungsteil sowie des Teilgebiets 6.1 im Ideenteil im Hallschlag, Stuttgart-Bad Cannstatt wird zugestimmt und die Preisrichter aus dem Ratsgremium werden benannt.
2. Dem Entwurf des Auslobungstextes vom 12.01.2020 (Anlage 1) wird zugestimmt.
3. Die Auszahlungen der anteiligen Wettbewerbskosten für den Ideenteil auf den städtischen Grundstücken in Höhe von 78.000 EUR werden im Teilfinanzhaushalt 2021, THH 610, Amt für Stadtplanung und Wohnen, Projekt 7.613025 Bad Cannstatt 20 -Hallschlag-, Ausz.Gr. 7873 Sonstige Baumaßnahmen gedeckt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei-anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Frau Weiskopf (ASW, Folien 1 - 6) und Frau Tritschler (ORplan Partnerschaftsgesellschaft für Architektur und Städtebau mbB, Folien 7 - 12) berichten sinngemäß der Präsentation. Anhand Folie 5 verweist Frau Weiskopf auf den Bebauungsplan aus dem Jahr 1931. Wenn das Gewinnerkonzept vorliege, sei vorgesehen, das Planungsrecht entsprechend zu ändern. Die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie zu einer möglichen Dichte (Folie 6) seien in den Auslobungstext eingeflossen. Frau Tritschler ergänzt zur Tiefgarage (Folie 10), aufgrund der Topographie könne diese eher in einem Sockelgeschoss untergebracht werden.

Auf die Bemühungen der SWSG zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung weist Herr Caesar (SWSG) hin. Beim Hallschlag handle es sich um ein mittlerweile preisgekröntes Vorzeigeprojekt. Er betont, trotz des enormen Wohnungsdrucks könnten 15 Jahre alte Zusagen (ein Drittel Nachverdichtung durch Neubau, zwei Drittel Sanierung/Renovierung/Modernisierung im Bestand) eingehalten werden. Es ergebe sich nun die Chance, über 300 neue Wohnungen zu bauen, wovon die Hälfte gefördert sein werde. Die aktuell vorhandenen 110 Wohnungen seien im Gegensatz dazu nicht mehr in der Bindung. Trotz einer erwarteten ungefähren Verdreifachung der Wohnungszahl werde der Gartenstadtcharakter des Hallschlags erhalten. Er betont, der Abriss des Teilgebietes (TG) 6 sei aus verschiedenen Gründen richtig und vernünftig. Die Häuser seien energetisch schwierig, nicht barrierefrei und hätten keine Parkplätze. Eine Aufstockung sei wirtschaftlich nicht möglich, da die Bestandshäuser nur acht Meter tief seien (Statikprobleme). Somit könnten nur zwei Drittel der Fläche unter dem Dach genutzt werden. Zudem seien die Kellerwände aus Schüttbeton zum großen Teil durchfeuchtet und die Dächer zum Teil von Hausbock angegriffen. Nach 80 bis 90 Jahren der Nutzung und einer Zwischensanierung in den 1980er Jahren habe sich nun die Grundsatzfrage nach Erhalt oder Abriss gestellt. In diesem Teilgebiet sprächen die Argumente dafür, "eine nachhaltige Innenentwicklung par excellence" zu betreiben und mit einem sehr guten Städtebau nachzuverdichten. Er sei zuversichtlich, dass ein weiteres, schönes und breit akzeptiertes Neubauquartier entstehe. In seinen weiteren Ausführungen verweist Herr Caesar auf die absehbar fertiggestellten Häuser im Quartier, in denen im großen Stil Interessent*innen neue Wohnungen angeboten werden könnten; ca. 30 Prozent der Bewohner*innen des TG 6 hätten bereits eine Ersatzwohnung in Aussicht. Mit einem Mietpreis von 11,50 Euro pro Quadratmeter beim benachbarten neuen Bauvorhaben Düsseldorfer Straße liege man mindestens 30 Prozent unter dem Marktpreis (9,50 Euro für mittlere Einkommen, 8,50 Euro für öffentlich geförderte Wohnungen). Der Kritik einer Verdrängung angestammter Bewohner*innen begegnet er mit dem Hinweis, dass 86 Prozent der Hallschläger*innen im Viertel bzw. im SWSG-Bestand wohnen blieben.

BM Pätzold ergänzt, dieses wichtige Projekt sei ein weiterer Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum in Stuttgart, aber auch für mehr Wohnungen im Portfolio der SWSG.

Wie alle weiteren Redner*innen dankt StR Peterhoff (90/GRÜNE) für die Darstellung. Er lobt das gute Konzept und die gesamte Entwicklung im Hallschlag, wo die Sanierung eines umfangreichen Bestandes stattgefunden habe. Bei Betrachtung der umliegenden Quartiere sei festzuhalten, dass sich die Freiräume ebenfalls positiv entwickelt hätten. Es gebe autofreie Bereiche, wo Leben stattfinde und die einen guten Einfluss auf die Gesamtentwicklung des Viertels hätten. Der nächste Schritt setze an diesem Punkt an. Der Stadtrat unterstütze den Hinweis von Herrn Caesar zur Mischung, wonach ein Drittel Neubau und zwei Drittel Sanierungen erfolgt seien. Es müsse das Gesamtkonzept betrachtet werden; der alleinige Hinweis auf Abriss der Gebäude sei nicht zielführend. Diesbezüglich greift er ein Schreiben einer Stuttgarter Künstlerinitiative und der Landtagskandidatin der Partei "Die Linke" auf, das zahlreiche Behauptungen enthalte, die nicht dem Sachverhalt entsprächen. So müssten beispielsweise die neugeschaffenen Parkplätze nicht von den Bewohner*innen bezahlt werden. Er verweist auf die neue Stellplatzsatzung, die eine Reduzierung von Stellplätzen ermögliche. Das Projekt enthalte rund 150 sozial geförderte Wohnungen, wodurch eine weitere Reduzierung der Stellplatzflächen möglich sei. Der Vergleich, der in diesem Schreiben gezogen werde, beziehe sich auf das Römerkastell, das jedoch eine private Fläche sei und nicht der SWSG gehöre. Man spreche somit über "zwei verschiedene Paar Schuhe". Grundlage der Planung sei der Rahmenplan, dem alle Ausschussmitglieder zugestimmt hätten. Dieser zeige eine deutliche Aufwertung des öffentlichen Raumes. Er nennt beispielhaft die Straße Auf der Steig. Er bitte darum, diese Freiräume und deren Historie im Wettbewerb aufzugreifen und gute Aufenthaltsflächen zu schaffen. Die Anmerkung Herrn Caesars zu 86 Prozent im Viertel bzw. SWSG-Bestand verbleibender Bewohner*innen bestärkt der Stadtrat mit dem Hinweis, dass durch die deutliche Ausweitung der Wohnfläche weitere Menschen zuziehen könnten. Durch die vorhergehende Verbesserung des Nahverkehrs und der Einzelhandelsversorgung habe sich ein rundes Konzept entwickelt, das seine Fraktion vollumfänglich unterstütze. Abschließend bittet er darum, nach dem Wettbewerb die Anwohner*innen umfangreich - speziell zu den Mietpreisen - zu informieren.

Den Ausführungen seines Vorredners kann sich StR Dr. Vetter (CDU) anschließen. Es sei erfreulich, dass das Thema Nachverdichtung nun endlich "gelebt" werde. Gegenüber Herrn Caesar und der Verwaltung spricht er seinen Dank aus und freut sich auf die Umsetzung.

Zu Beginn seines Statements erklärt StR Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), die Rahmenplanentwicklung im Hallschlag zu begrüßen. Es sei sinnvoll, in diesem Quartier mehr Lebensqualität zu schaffen. Grundsätzliche Bedenken äußert er an der Abriss-Neubau-Strategie, denn dadurch werde Verdrängung befeuert. Es gebe alten Wohnungsbestand mit alten Mietverträgen und ausgelaufenen Förderungen. In nicht mehr geförderten Wohnungen lebten Menschen zu Mietpreisen, die im Neubau (auch in der Förderung) nie wieder erreicht werden könnten. Diese Bewohner*innen würden nun als Interessenten in den Pool der Sozialwohnungssuchenden aufgenommen, um ein Ausweichquartier zu erhalten, denn Miethöhen von 11,50 Euro pro Quadratmeter seien für viele Menschen nicht machbar. Andererseits würden frei finanzierte Wohnungen geschaffen, für die ebenfalls Preise genannt werden müssten. Dadurch kämen teurere Wohnungen hinzu, die das Preisgefüge weiter nach oben trieben. Er bitte um eine verlässliche Aussage, wie viel bezahlbarer Wohnraum tatsächlich entstehe. Gleichzeitig stellt sich für den Stadtrat die Frage, ob diese öffentlichen Mittel nicht anderweitig eingesetzt werden könnten, beispielsweise für die Finanzierung nicht wirtschaftlicher Sanierungsmaßnahmen der Bestandsgebäude. An der Abriss-Neubau-

Strategie gebe es zudem ökologische Bedenken, denn die Herstellung von Wohnraum sei ein wesentlicher Klimatreiber. Der heute bestehende Grünraum/Baumbestand sei ein anderes "Kaliber" als Neupflanzungen und habe eine wichtige Funktion für Artenvielfalt und Klima. Die Bedenken seien durch die heutige Darstellung nicht ausgeräumt worden, wodurch sich in seiner Fraktion noch kein einheitliches Meinungsbild zur Vorlage ergeben habe.

Dem Vorwurf an die SWSG, durch Abriss und Neubau Politik zu betreiben kann StRin Kletzin (SPD) nicht folgen. Der Hallschlag habe eine sehr gute Entwicklung genommen und sich die Qualität des Lebensraumes in erheblichem Maße verbessert. Im Gegensatz zu erhaltenswerter Bausubstanz etwa aus den 1920er Jahren liege hier eine andere Situation vor. Angesichts der schlechten Substanz gebe es keine andere Möglichkeit als den Neubau. Zudem würden sehr viele Ziele zur Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers verwirklicht.

StR Serwani (FDP) betont die sehr positive Entwicklung des Hallschlages. Durch das Konzept schreite die Aufwertung immer weiter voran, die Akzeptanz der Bewohner*innen sei gewaltig. Wenn eine Nachverdichtung gewünscht werde, müsse diese auch in geeigneten Quartieren umgesetzt werden. Er freue sich auf die Entwicklung des Projektes.

Den Ausführungen von StR Peterhoff kann sich auch StR Schrade (FW) anschließen. Er äußert vollumfängliche Zustimmung zum Vorhaben und erklärt zum Wettbewerb, es handle sich um eine sehr komplexe Aufgabe, wozu er gerne ansprechende Lösungen erwarte.

Auf positive Rückmeldung stößt die Vorlage auch bei StR Goller (AfD). Dieses Projekt der ganzheitlichen Nachverdichtung verdiene es, als Maßnahme einer sozialen Stadt genannt zu werden. Die textlichen Ausführungen enthielten lediglich zu viele Floskeln. Fraglich sei, warum etwa Gruppenwohnprojekte bereits als Wettbewerbsziel von Sonderwohnformen genannt werden. Für schlichte Wohngemeinschaften würden keine weiteren „Schubladen“ benötigt. Die Reduktion von Stellplätzen und dies speziell im Zusammenhang mit Sozialwohnungen kann der Stadtrat nicht unterstützen. Gerade diese Menschen hätten eine geringere Flexibilität bei der Wahl ihrer Arbeitsplätze oder Verkehrsmittel. Abschließend lädt er das Gremium dazu ein nachzuvollziehen, inwiefern dieses Musterprojekt diametral dem Ansinnen der Ausweitung von Milieuschutzsatzungen entgegensteht.

Gegenüber StR Rockenbauch merkt Herr Caesar an, eine Sanierung der Bestandsgebäude könne nur in unbewohntem Zustand erfolgen. Somit ergebe sich ohnehin eine Entmietung. Vehement widerspricht er dem Vorwurf der Verdrängung, denn bisher sei für alle Mietparteien eine adäquate Lösung gefunden worden. Bewohner*innen des TG 6 mit Wohnberechtigungsschein hätten das Privileg, in eine Neubauwohnung zu ziehen und weiterhin soziale Förderung zu erhalten. Dies sei ein sehr attraktives Angebot. Andere Menschen, die in frei finanzierten Wohnungen lebten, könnten ebenfalls wieder in frei finanzierte oder MEK-Wohnungen ziehen, wenn sie unter die entsprechenden Gehaltsgrenzen fielen. Er betont die gute Qualität der Gebäude sowie die sehr herausragende Infrastruktur. Dadurch sei der Hallschlag ein Vorzeigeprojekt "in Sachen sozialgemischtes Quartier ohne Verdrängung".

Für StR Rockenbauch geht es um die Frage, in welcher Höhe sich die Mietpreise für das geplante Gebiet bewegen. Dies sei für die abschließende Bewertung ausschlaggebend. Eine entsprechende Aussage könne sicherlich anhand der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung getätigt werden und widerlege Argumente, dass eine Aufwertung für manche Menschen nicht mehr bezahlbar sei. Er führt weiter aus: "Hinterher habe ich eine Wohnung, wo ich anstatt 8 Euro 10,50 Euro zahle." Außerdem möchte er wissen, ob ein Tiefgaragenstellplatz dazu gemietet werden muss. Dies würde zusätzliche Kosten bedeuten.

Für eine konsequente Innenentwicklungsstrategie, die sich mit einer Dichtekonzeption verbinden müsse, spricht sich StR Ozasek (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierchutzpartei) aus. Ziel seien 30.000 Wohneinheiten, die die Stadt kontrollieren müsse, um einen relevanten Hebel für den Mietmarkt zu erhalten. Das richtige Mittel dazu seien qualifizierter Städtebau und gute Architektur, was durch den Planungswettbewerb erreicht werden könne. Die Baukultur müsse sich an ökologischen Zielen und sozialer Nachhaltigkeit bemessen. Aus den Sachberichten schließe er, dass ein gutes Sozialplanverfahren vorliege. TG 6 sei tatsächlich abgängiger Bestand; angesichts der Bausubstanz könne nicht ernsthaft über eine Nachqualifizierung gesprochen werden. Mit diesem Wettbewerb erreiche man ein produktives, klimaneutrales Quartier mit hoher Wohnumfeldqualität und guter sozialer Mischung. Er respektiere die unterschiedlichen Sichtweisen in seiner Fraktion, signalisiere jedoch Zustimmung zur Vorlage.

Vehement kritisiert StR Körner (SPD) die Aussagen von StR Rockenbauch, in denen es nicht um soziale Wohnungspolitik, sondern um reine Stimmungsmache gehe. Es werde einerseits dem Rahmenplan zugestimmt, aber andererseits bei konkreten Projekten keine Verantwortung für das gemeine Wohl der Stadt übernommen. Er bedauere dies außerordentlich und stimme dem Wettbewerb zu. Die Entwicklung des Hallschlags sei vor allem unter sozialen Gesichtspunkten, aber auch als Gesamtprojekt äußert positiv.

StR Peterhoff appelliert an StR Rockenbauch, die Argumente für das Projekt zur Kenntnis zu nehmen. Er könne nicht nachvollziehen, wie "hier noch auf Contra" gegangen werden könne, denn es handle sich um eine sehr positive Maßnahme für den Hallschlag.

Mit dem Rahmenplan und der Strategie zur Aufwertung sei er einverstanden, so StR Rockenbauch. Es gehe um TG 6, wozu eine Entscheidung getroffen werden müsse. Er habe Fragen zu den Mietpreisen und Kosten gestellt. Für Bewohner*innen, die ersatzweise im Quartier untergebracht würden, seien diese genannt worden. Das Projekt finde jedoch erst in vier Jahren statt, und er gehe davon aus, dass die Sozialmiete dann teurer sei als heutiges frei finanziertes Wohnen. Die Frage nach der Größe und den Preisen sei keine Stimmungsmache. Ihm stelle sich die Frage, warum ein 90jähriger Wohnungsbestand zwangsläufig abgängig sein müsse. Die Mieter*innen seien oft gegenteiliger Meinung. Durch eine Strategie der Pflege und Sanierung könnten Teile des Wohnungsbestandes erhalten und gemäßigt innenverdichtet werden. Dies müsse von Fall zu Fall nachgewiesen werden, um eine behutsamere Lösung als Abriss und Neubau zu finden.

Herr Caesar rechnet nur mit sehr wenigen Bewohner*innen, die in das neu zu erstellende TG 6 zurückziehen wollen, da sie dann bereits zum selben Mietpreis eine Ersatzwohnung gefunden hätten. Das TG 6 werde nach Fertigstellung - auch bei den frei finanzierten Wohnungen gemessen an der Marktmiete - sehr preisgünstig angeboten

werden können. 50 Prozent der Wohnungen seien gefördert und im Mietpreis entsprechend gedeckelt. Die SWSG müsse mit politischen Rahmenbedingungen zurechtkommen; insofern könne die Metadiskussion über Wohnkosten nicht bei jedem Projekt neu geführt werden. Es sei unseriös, heute bereits Aussagen zu den Mietpreisen der frei finanzierten Wohnungen im TG 6 zu machen. Dies könne erst erfolgen, wenn das Konzept klar sei.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik beschließt bei 1 Gegenstimme mehrheitlich wie beantragt.

Zur Beurkundung

Schmidt / de

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. S/OB
Klimaschutz
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWSG
 5. Referat JB
Jugendamt (2)
 6. Referat SI
Sozialamt (2)
SI-BB
 7. Referat T
Hochbauamt (2)
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (3)
 8. BezA Bad Cannstatt
 9. Rechnungsprüfungsamt
 10. L/OB-K
 11. 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