

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	379
		<b>TOP:</b>	1
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	20.10.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Frucht, Herr Hemmerich (beide ASW), Herr Gießmann, Herr Stegshuster (beide CONSUS Real Estate)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Eiermann-Campus, Stuttgart-Vaihingen - aktueller Verfahrensstand, a) Stand des BPlanverfahrens (Vai 275) - überarbeitete Planung, b) Bericht CONSUS - mündlicher Bericht -</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 29.09.2020, öffentlich, Nr. 339

Ergebnis: Zurückstellung

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigten Präsentationen sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen werden sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei sind sie in Papierform angehängt.

Frau Frucht (ASW), Folien 1 - 14, 19 - 21, und Herr Hemmerich (ASW), Folien 15 - 18, berichten zunächst sinngemäß einer Präsentation über den aktuellen Verfahrensstand. Im Anschluss folgt der Bericht der Herren Stegshuster (CONSUS Real Estate), Folien 1 - 9, 12 - 16, und Gießmann (Consus Real Estate), Folien 10 - 11, 17 - 20, gemäß einer zweiten Präsentation.

StRin Schiener (90/GRÜNE) spricht zunächst allen Akteuren Anerkennung für die geleistete Arbeit aus. Das Projekt sei sehr schön und in dieser Größe außergewöhnlich. Zudem trage der ambitionierte Zeitplan dazu bei, 2027 einen innovativen Stadtteil im Rahmen der IBA präsentieren zu können. Die Stadträtin dankt für die Darstellung der

Beteiligung der öffentlichen Hand, und dass beide Trassen für den ÖPNV (Stadtbahn und Seilbahn) freigehalten worden seien. Es müsse nun interkommunal weiter voran-gegangen werden, um ideale Anbindungen an die Region zu erhalten. Der im Energiekonzept neu aufgetauchte Aspekt des "grünen Wasserstoffes" müsse nun in die Planung miteinfließen. Kritisch spricht sie die öffentlichen Flächen im Gebiet an, wie die Schule, Grünflächen, Spielplätze und das Fußballfeld. Allein im Sportbereich gebe es somit eine Fehlfläche von 9.300 Quadratmetern. Erstaunen äußert sie ebenfalls über zwei Hotels; hier müsse der tatsächliche Bedarf nochmals überprüft werden. Bevor der Städtebauliche Vertrag und die Offenlegung erfolgten, erwarte sie nochmals einen Bericht im Ausschuss. Angesichts der Informationen zur Zahl der Stellplätze komme man nicht umhin, schnellstmöglich den ÖPNV im Gebiet deutlich auszubauen. Das Gebiet werde als urbanes Gebiet ausgewiesen, wo Wohnen, Arbeiten und Freizeit möglich seien.

Die Anbindung des neuen Stadtteils an Vaihingen steht für StR Dr. Vetter (CDU) im Mittelpunkt. Das Eingangstor zur Stadt dürfe nicht zu einer Trabantenstadt werden. Das Schleifenhaus könne sich zu einem markanten Punkt der Stadt entwickeln. Derartige Projekte in dieser Größenordnung seien vor allem komplex, schwierig und zeitintensiv. Die zahlreichen darin enthaltenen Themen benötigten Zeit, um geprüft und gewürdigt zu werden. Knackpunkt des Areals sei die Frage der Erschließung. Hier sei die Landeshauptstadt gefordert, die Lösungen zu bieten, die das Gebiet benötige. Eine Stadtbahnlinie halte er für eine gute Lösung. Ebenso dürfe die Anbindung etwa an Böblingen nicht vergessen werden, da auch dies ein attraktiver Arbeitsplatzstandort sei. Der Stadtrat stellt die Frage, ob die berechneten 29 Kita-Gruppen dauerhaft erhalten werden müssten. Eventuell könne der Raum zu einem späteren Zeitpunkt anderweitig genutzt werden. Der Kritik von StRin Schiener zu Kinderspielplätzen und Sportflächen könne er sich anschließen. Dankenswerterweise habe die Verwaltung jedoch Kompromisse gefunden, um das Projekt nicht in Gänze scheitern zu lassen. Er spricht die zu einem früheren Zeitpunkt diskutierte Anbindung der Pascalstraße direkt an die BAB 831 an. Er halte diese Möglichkeit nach wie vor für eine hervorragende Lösung, um kurze Wege für das Transportmittel Auto zu schaffen, ohne unnötige Schleifen fahren zu müssen. Er bitte um nochmalige Prüfung. Da der Auslegungsbeschluss voraussichtlich erst im Herbst 2021 erfolge, könne dies Probleme mit der Planung von CONSUS bedeuten. Er signalisiert Zustimmung, falls dafür Unterstützung aus dem Rat benötigt werde. Der Stadtrat möchte zudem wissen, in welcher Form Wasserstoff auf dem Gelände verwendet werden solle (Heizen, Antriebsmittel für Fahrzeuge). Dies halte er ohnehin für die Technologie der Zukunft, die helfe, um Arbeitsplätze in der Stadt zu sichern. Der Bitte nach einer weiteren zeitnahen Berichterstattung schließt er sich an. Abschließend regt er an, die Bestandsparkplätze temporär bis zur Fertigstellung des ÖPNV zu nutzen, und erst dann einer anderen Nutzung zuzuführen.

Mit dem Fortschreiten der Entwicklung des Areals sind für StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hohe Erwartungen verbunden. Das Quartier solle Teil der Stadt, aber auch ein für sich stehendes, produktives, vielfältiges und innovatives Quartier mit den angesprochenen IBA-Qualitäten werden. Die Intensivierung der Flächenausnutzung habe entsprechende Konsequenzen. Die Integration der sozialen Infrastruktur sei sehr gelungen; dies gelte v. a. für die Einstreuung der Kitas und Kinderspielplätze als Scharniere in den jeweiligen Baufeldern. Trotzdem müssten auf die von StRin Schiener angesprochenen Fehlbedarfe Antworten gegeben werden. Zu den Ersatzflächen auf Dächern müssten noch weitergehende Ausführungen gemacht und die Bereitschaft zur Umsetzung signalisiert werden. Kritisch sehe er ebenfalls die In-

tegration zweier Hotels in Randlage. Die Grünflächen seien sehr reduziert; es könne nicht mehr von einem "Garden Campus" gesprochen werden. Diese neue Dichte könne negativ auf die Wohnqualität abstrahlen, daher müsse dieser Aspekt verbessert werden. Beim Verkehrskonzept aus Stadtbahn und Seilbahn stelle sich die Frage, ob sich zwei Systeme nicht kannibalisieren. Vor der Systematik der Förderkulisse müsse eine Entscheidung getroffen werden, da beides zusammen nicht machbar sei. Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gehe es darum, frühzeitig Signale zu setzen. Wenn eine Seilbahn installiert werde, sei eine Obergrenze von 1.100 Stellplätzen festzusetzen. Eine der IBA-Qualitäten sei es, eine neue Mobilitätskultur zu generieren. In der Frage der Anbindung an die Radschnellverbindung fordere er die Verwaltung auf, mit dem Landkreis und der Stadt Böblingen eine qualifizierte Lösung zu erarbeiten. Eine Mischverkehrsfläche von drei Metern Breite sei nicht der Standard, der angestrebt werde oder förderfähig sei. Kritisch sieht der Stadtrat die Planung mehrerer Tiefgaragen unter den Verkehrsflächen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum pro Eiermann-Gebäude jeweils eine separate Tiefgarage geschaffen werden müsse. Dies könne als gemeinschaftliche Anlage konzipiert werden. Zudem habe die Erschließung ausschließlich über die äußeren Ränder, nicht über die innere Fläche zu erfolgen. Als Konsequenz müsse der Fußverkehr als Maßstab für den Innenbereich gelten. Für die Tiefgaragen regt er an, frühzeitig eine Umnutzung mitzuplanen (z. B. für Logistik). Entscheidender Schritt, um Verkehre zu vermeiden, sei die Aufnahme von Wohnbevölkerung, die auf dem Gelände oder im Umfeld arbeite. Dies müsse in der Vermarktung berücksichtigt werden. Der Stadtrat dringt auf die Umsetzung des Quartiersees. Dieser bedeute einen wesentlichen Punkt für die Lebensqualität des Stadtteils. Leider könne nicht nachgewiesen werden, dass ein energieutrales Quartier geschaffen werde. Überschüssige Energie dürfe nicht in Wasserstoff umgewandelt werden, denn dies bedeute massiven Energieverlust durch die Umwandlung.

Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und Investoren funktioniert für StRin Kletzin (SPD) sehr gut und sei Voraussetzung für das Gelingen des Projektes. Trotzdem seien heute Probleme aufgezeigt worden, die sie nun ansprechen wolle. Bei den Freiflächen gehe es zunächst um den Grundbedarf. Die Corona-Krise habe gezeigt, dass auf diese Freiflächen zukünftig verstärktes Augenmerk gelegt werden müsse. Daran schließe sich die Frage einer vertikalen Nutzung an. Es gebe zahlreiche Beispiele in Großstädten, in denen öffentliche Flächen auf ersten oder zweiten Stockwerken eingerichtet worden seien. Des Weiteren sei es bei der Grundschule notwendig, die umgebenden Flächen optimal auszunutzen. Als Beispiel nennt sie die Öffnung des Schulhofes. Die Thematik der Stellplätze stehe für sie zunächst im Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten. Die genannten Zahlen müssten dahingehend nochmals präzisiert werden. Das Vermarktungskonzept müsse auf die Verbindungsmöglichkeit von Wohnen und Arbeiten ausgerichtet werden. Selbstverständlich sei der Ausbau des ÖPNV dringend geboten. Für den weiteren Planungsprozess schlägt die Stadträtin vor, Personen, die bereits an Workshops und Ähnlichem teilgenommen hätten, weiterhin miteinzubeziehen. Abschließend verweist sie auf die Prioritäten des Städtebaulichen Vertrages. Wenn der Investor CONSUS nun selbst in den Pavillon 4 einziehe, habe sie die Befürchtung, dass dieser erhalten bleibe. Dazu wünsche sie eine klare Stellungnahme.

StR Serwani (FDP) kann sich der positiven Bewertung von StRin Schiener anschließen. Erfreulich sei der hohe Wohnanteil von 65 %. In diesem Gebiet sollten über das SIM-Modell auch junge Familien angesiedelt werden. Daher hoffe er darauf, dass die Kita-Plätze dauerhaft belegt blieben. 40 % Fehlbedarf bei Freiflächen seien noch "erträglich". Sinnvoll sei, dem Fuß- und Radverkehr im Quartier Vorrang einzuräumen. Er

spricht sich dafür aus, sowohl Stadtbahn als auch Seilbahn einzurichten. Gerade im Hinblick auf die IBA sei die Seilbahn sinnvoll. Auch wenn der ÖPNV gut ausgebaut werde, halte er ein Minimum von 2.000 Stellplätzen für notwendig. Er wolle Wohnungsnutzern nicht vorschreiben, wie sie ihre Mobilität einzurichten hätten. Für die Teilnahme an der IBA müsse das Projekt vollständig umgesetzt werden. Dazu wünsche er den Investoren viel Erfolg.

Respekt zollt StR Zeeb (FW) den beiden Stadtplanern, die versucht hätten, alle geäußerten Wünsche im Entwurf unterzubringen. Er warne jedoch davor, alles einzuarbeiten, denn ein "Zuviel" verwässere das Projekt. Ähnlich wie StR Ozasek hinterfragt er kritisch die Randlage der Hotels sowie die gleichzeitige Planung von Stadt- und Seilbahn. Er plädiert dafür, in diesem Quartier Wohnen und Arbeiten in hohem Maße zusammenzuführen.

Zustimmung zum Entwurf äußert StR Köhler (AfD). Für ihn ist fraglich, ob sich die Leitlinie "Wohnen und Arbeiten an einem Ort" so stringent verwirklichen lässt. Neben einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen müsse auch über eine verbesserte Anbindung des Individualverkehrs gesprochen werden. Er fragt, ob für die Eiermann-Gebäude Solarpanels vorgesehen seien. Dies sei aus ästhetischer Sicht für diese architektonischen Kleinode abzulehnen.

StRin Köngeter (PULS) spricht die verschiedenen Möglichkeiten zur Aufteilung der Büros in den Eiermann-Gebäuden an (ein oder vier Büros pro Stockwerk). Sie regt an, unterschiedliche, flexible Angebote an mögliche Nutzer zu machen, um zu vermeiden, dass diese bei Expansion den Standort verlassen müssen. Denkbar seien auch Co-Working-Büros. Selbstverständlich sei mit Verkehrsbewegungen aus dem Quartier heraus und hinein zu rechnen. Sie schlägt vor, neben privaten Stellplätzen auch solche für Carsharing-Fahrzeuge (privat und gewerblich) vorzusehen. Alle Synergieeffekte müssten ausgenutzt werden. Der Forderung nach einem "funktionierenden See" könne sie sich anschließen, da dieser neben einer höheren Lebensqualität auch das Mikroklima positiv beeinflusse. Sie schlägt vor, neben dem See eine Retentionsfläche gleichzeitig als Spielfläche für Kinder auszuweisen. 40 % Fehlflächen seien zu hoch und müssten optimiert werden. Dies gelte auch für Sportflächen.

Auf das Ungleichgewicht in Vaihingen zwischen Arbeiten und Wohnen weist StR Urbat (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hin. Es gebe deutlich mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Auf dem Eiermann-Gelände könne ein Ausgleich zu diesem Missverhältnis geschaffen werden. Wenn das Areal als IBA-Projekt ausgewiesen und ÖPNV geplant werde, sei es utopisch, eine Stadtbahn bis 2027 zu realisieren. Insofern komme nur die Seilbahn in Betracht.

Für die Zustimmung zum Projekt dankt BM Pätzold. Dies sei für die Verwaltung wichtig, um weiterarbeiten zu können, denn der Zeitplan sei sehr ambitioniert. Zentraler Punkt sei der ÖPNV-Anschluss, bei dem zwischen kurz- und langfristig unterschieden werden müsse. Die Machbarkeitsstudie zur Stadtbahn mit verschiedenen Optionen werde weiterverfolgt. Entscheidend sei der Verlauf der Stadtbahn in Vaihingen. Er empfehle, mit einem Pilotprojekt die Erschließung der Seilbahn zu ermöglichen. Die Busverbindung werde verkannt. Die Linie 84 führe über den Bahnhof Vaihingen, das Eiermann-Gelände, Sindelfingen (Häuser der Konfektion) zurück zur Universität Stuttgart. Sindelfingen habe großes Interesse daran, die Anbindung zu verbessern. Im Vorgriff auf eine Besiedelung könne der Takt verkürzt werden, was hinsichtlich einer Interimsnutzung

hilfreich sei. Die Freiflächen würden nochmals geprüft. Der Vorsitzende gibt aber zu bedenken, dass das Areal inmitten eines Waldes liege, was in der Planung nicht berücksichtigt werde. Die Verknüpfung in die umliegenden Waldflächen müsse verbessert werden. Zum Aspekt Wohnen/Arbeiten verweist er auf die Oberen Waldplätze in direkter Nachbarschaft, die nachverdichtet und somit attraktiver würden.

Herr Stegschuster bedankt sich für Anregungen, um dort ein Vorzeigequartier zu schaffen. Bei der Planung der Hotels müsse angesichts der Pandemie in der Tat überlegt werden, ob diese auf dem Gelände sinnvoll seien. Alternativ kämen auch ein Boarding House oder Kurzzeitwohnen in Frage. Den Wunsch nach einer flexiblen Nachnutzung der Tiefgaragen könne er nachvollziehen, denn es könne keine Prognose für die zukünftige Entwicklung des Verkehrs abgegeben werden. Er sei offen, andere Planungen, wie Logistikflächen, miteinzubeziehen. Die Eiermann-Gebäude stellten ein Junktim dar, zu dem er sich bekenne. Jedes Gebäude müsse unabhängig voneinander funktionieren, was für die Vermarktung wichtig sei. Er bitte darum, diesem Vorschlag zu folgen. Der See könne technisch wie geplant umgesetzt werden. Die Stellplätze würden aktuell noch benötigt, da momentan noch kein ausreichender ÖPNV zur Verfügung stehe. Im fortschreitenden Entwicklungsstand könne über eine Reduzierung der Stellplätze nachgedacht werden. Bei den 29 Kita-Gruppen gehe er davon aus, dass diese langfristig erhalten blieben. Eine Umwidmung sei aus architektonischer Sicht schnell umzusetzen. Carsharing sei bereits angedacht und könne dezentral in den verschiedenen Garagen angesiedelt werden. Die Bedenken zur Ansiedelung von CONSUS in Pavillon 4 kann er entkräften. Dies sei ein Bekenntnis zum Standort. Der Pavillon 4 müsse auf jeden Fall entfernt werden, wenn die Tiefgarage für Pavillon 2 und der See errichtet würden.

Zur Solarisierung im Gebiet nimmt Herr Gießmann Stellung. Bei den Eiermann-Gebäuden handle es sich ausschließlich um Dach-Panels. Dieser Sachverhalt sei bereits in einem genehmigungsfähigen Zustand. An der Fassade dürfe aus denkmalrechtlichen Gründen nichts verändert werden. Zur Frage der Nutzung von Wasserstoff merkt er an, man habe dem Umweltamt einen genehmigungsfähigen Vorschlag für das Energiekonzept mit innovativer konventioneller Lösung vorgelegt. Hinzugekommen sei nun der Wasserstoff, da die logistischen Voraussetzungen auf dem Gelände gegeben seien. Diese Chance dürfe man sich nicht entgehen lassen.

Frau Frucht erklärt zum Schulstandort, dieser sei nach Westen erweitert worden, um die Pausenhofflächen frei von anderen Nutzungen, wie Fahrradstellplätzen, zu halten. Zu den öffentlichen Flächen merkt sie an, es gebe ausreichend öffentliche Freifläche, lediglich bei den öffentlichen Spielplätzen gebe es einen Fehlbedarf von 40 %. Zur Nachfrage von StRin Schiener zum Fußballfeld stellt sie fest, dass Vaihingen grundsätzlich einen hohen Fehlbedarf an Sportangeboten habe. Dennoch könne auf dem Eiermann-Gelände kein Groß-Fußballfeld eingerichtet werden. Ein jugendgerechtes Fußballfeld sei im östlichen Bereich aufgrund der Topologie ebenfalls nicht möglich. Lediglich ein Kleinspielfeld sei machbar. Größere Flächen könnten auf Dächern generiert werden.

Die baurechtlichen Erfordernisse bezüglich der Anzahl der Stellplätze stellt Herr Hemmerich dar (Berechnungsvorschrift nach LBO bzw. städtische Satzung für Wohnen). Zweiter Aspekt sei die Frage, was planerisch erforderlich sei, das heiße, mit welchen Verkehrsmitteln kommen Kunden, Besucher und Beschäftigte auf das Areal und welchen Pkw-Besitz haben die Bewohner? Es gehe darum, wie sich die Gesellschaft beim privaten Pkw-Besitz entwickle, und welche Satzungen der Gemeinderat im Rahmen des Bebauungsplanes vornehme. Insbesondere eine zukünftige, höherwertige

ÖPNV-Anbindung könne bei den aktuellen Berechnungsvorschriften nicht berücksichtigt werden. Als Option könne eine separate, örtliche Bauvorschrift im Rahmen des Bebauungsplanes erlassen werden, in der individuelle Spielräume oder auch eine Deckelung formuliert werden könnten. Die von StR Dr. Vetter thematisierte direkte Anbindung der Pascalstraße an die BAB 8 sei vom Regierungspräsidium (RP) abgelehnt worden. Der Sachverhalt bei der BAB 831 könne nochmals an das RP herangetragen werden. Die Erschließung der Tiefgaragen erfolge ausschließlich über die Pascalstraße, die nördliche Erschließungsstraße oder Planstraße E. Im Areal selbst seien keine Zufahrten vorgesehen. Positiv bewertet er den gemeinsamen Rad- und Fußgängerweg; dieser sei als erster Schritt "sehr gut". In der Frage Stadtbahn oder Seilbahn gehe er davon aus, dass nicht beides gleichzeitig realisiert werde. Es müsse aber beides planerisch berücksichtigt werden, um sich langfristige Optionen zu sichern. Es sei heute noch nicht bekannt, ob die Seilbahn realisierbar sei. Er erwarte für 2021 eine Grundsatzentscheidung, mit welcher Variante weiter geplant werde.

BM Pätzold kündigt für Anfang 2021 einen weiteren Bericht im Ausschuss an, bei dem das Energiekonzept detailliert dargestellt werden könne.

StR Ozasek schlägt vor, im weiteren Prozess effizienter mit Überschussstrom umzugehen. Er nennt als Beispiel Druckluft- oder Eisspeichersysteme. Es müsse das Ziel der Klimaneutralität für das Gebiet gesetzt werden. Zur Zahl der Stellplätze stellt er die Frage, ob eine zügige Entscheidung für Stadt- oder Seilbahn Einfluss auf die Berechnung nehmen könne.

Für den Vorsitzenden ist entscheidend, wann das ÖPNV-System in Betrieb gehen kann. Es gebe verschiedene Bauabschnitte, die mit dem ÖPNV-Ausbau in Einklang gebracht werden müssten.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von dem Bericht Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Schmidt / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister  
SSB
  2. OB/82
  3. S/OB  
S/OB-Mobil
  4. BezA Vaihingen
  5. Stadtkämmerei (2)
  6. Rechnungsprüfungsamt
  7. L/OB-K
  8. 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