

Stuttgart, 13.10.2022

Vorkaufsrecht Eberhardstraße 28 / Steinstraße 4 in Stuttgart-Mitte Vergleichsverhandlungen mit der SIGNA-Gruppe

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	18.10.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.10.2022
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	24.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.10.2022

Beschlussantrag

1. Vom aktuellen Stand der Vergleichsverhandlungen zur Beilegung des Rechtsstreits über die Ausübung des mit Bescheid vom 13.03.2020 ausgeübten Vorkaufsrechts an den Grundstücken der

Gemarkung Stuttgart-Mitte

Flst. 113/21	Eberhardstraße 28	2.619 m ²
Flst. 112/20	Steinstraße 4	1.366 m ²
Flst. 116/1	Steinstraße	38 m ²
Flst. 116/3	altrechtlicher Anteil an Breite Straße	5 m ²

wird Kenntnis genommen.

2. Die Landeshauptstadt Stuttgart hält weiterhin uneingeschränkt an ihren städtebaulichen Zielen für das Gebiet, in dem die Objekte Eberhardstraße 28 / Steinstraße 4 liegen, fest. Aus prozessökonomischen Gründen und zur gütlichen Beilegung des Rechtsstreits vor dem am Verwaltungsgericht Stuttgart über die Ausübung des mit Bescheid vom 13.03.2020 ausgeübten Vorkaufsrechts (AZ: 2 K 6319/20) soll folgende Vereinbarung mit der SIGNA-Gruppe getroffen werden:

- a) Das Teilprojekt Eberhardstraße 28 verbleibt bei der SIGNA-Gruppe, das Teilprojekt Steinstraße 4 erhält die Landeshauptstadt Stuttgart.
 - b) Über die Nutzung des Teilprojekts Steinstraße 4 entscheidet der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt. Maßgeblich für eine künftige Entwicklung ist jedoch eine Wohnquote von 20% der neu geschaffenen Bruttogrundfläche.
 - c) Die Entwicklung des Projekts (Eberhardstraße 28) wird abweichend von den städtebaulichen Zielen ohne eine Wohnbebauung im Projekt weiterverfolgt werden. Die SIGNA-Gruppe wird die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks Eberhardstraße 28 geforderte Wohnbebauung von 5.790 m² BGF Wohnen im Umkreis von 1.000m Umkreis realisieren. Die BGF Wohnen setzt sich zusammen aus 3.185 m² freifinanziertem und 2.605 m² gefördertem Wohnungsbau, aufgeteilt in 1.737 m² SMW und 868 m² MME. Der Ersatzwohnraum soll in der Kienestraße 35 und 37 und in der Silberburgstraße 114 realisiert werden. Die Standortauswahl steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen baurechtlichen Verfahren und den förderrechtlichen Voraussetzungen. Die Realisierung der Ersatzwohnungen muss vor Baugenehmigung des Projekts Eberhardstraße 28 erfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt dem Gemeinderat baldmöglichst Grundstückskaufverträge und Verträge zur Absicherung der städtebaulichen Ziele zur Beschlussfassung vorzulegen. Zwingende Voraussetzung für den Rücktritt vom Vorkaufsrecht ist eine vertragliche Vereinbarung zur Absicherung der Realisierung der Ersatzmaßnahme zum Wohnungsbau.
 4. Für die künftige Nutzung des Grundstücks Eberhardstraße 28 wird zeitnah ein Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die Steinstraße 4 und den öffentlichen Raum ausgeschrieben, dessen Ergebnis in das laufende Bebauungsplanverfahren übernommen wird.

Begründung

Mit Beschluss vom 28.07.2021 (GRDRs 696/2021) wurde die Verwaltung beauftragt, zur Beilegung des Rechtsstreits über die Ausübung des mit Bescheid vom 13.03.2020 ausgeübten Vorkaufsrechts an den Grundstücken der

Gemarkung Stuttgart-Mitte

Flst. 113/21	Eberhardstraße 28	2.619 m ²
Flst. 112/20	Steinstraße 4	1.366 m ²
Flst. 116/1	Steinstraße	38 m ²
Flst. 116/3	altrechtlicher Anteil an Breite Straße	5 m ²

mit der SIGNA-Gruppe entsprechend den in der GRDRs 696/2021 genannten Eckdaten einen Vergleich zu verhandeln. Über den finalen Vergleich und dessen Inhalte entscheidet der Gemeinderat nach Abschluss der Verhandlungen.

Seit September 2021 steht die Verwaltung in unterschiedlichen Verhandlungsgruppen mit der SIGNA-Gruppe intensiv im Gespräch. Die Gespräche verlaufen konstruktiv und sind weit vorangeschritten.

Nach dem derzeit erzielten Verhandlungsstand verbleibt das Grundstück Eberhardstraße 28 bei der SIGNA-Gruppe, während das Grundstück Steinstraße 4 (teilweise) neubebaut an die LHS veräußert wird. Außerdem ist eine Arrondierung der Grundstücke vorgesehen, welche die Neugestaltung entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung ermöglicht und damit den Sanierungszielen der LHS folgt (Verringerung der Grundstücksfläche Eberhardstraße 28; Vergrößerung der Grundstücksfläche Steinstraße 4 und damit Verschiebung der Breite Straße).

Grundsätzlich ist eine Einigung in drei Bereichen erforderlich:

- Städtebauliche Entwicklung

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Stgt 298 Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße vom 10. Juli 2018 und im Sanierungsgebiet Stuttgart 27 Innenstadt.

Zur Realisierung der von der SIGNA-Gruppe vorgesehenen künftige Nutzung des Objekts Eberhardstraße 28 ist die Weiterentwicklung der städtebaulichen Planung erforderlich.

Diese Entwicklung wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, mit der entsprechenden Beteiligung der städtischen Gremien, bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans für das Projekt, bestehend aus den beiden Teilprojekten Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4, auf der Grundlage des bereits erfolgten Aufstellungsbeschlusses erfolgen.

- Vorkaufsrecht

Die Stadt hat mit Bescheid vom 13.03.2020 ihr Vorkaufsrecht an den Grundstücken des Projekts (Eberhardstraße 28 / Steinstraße 4) ausgeübt.

Um das Projekt weiterverfolgen zu können ist es erforderlich, dass ein Vergleichsvertrag über die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts abgeschlossen wird.

- Künftige Nutzung des Teilprojekts Steinstraße 4

Soweit eine Einigung erfolgt, muss eine Entscheidung über die Nutzung des Teilprojekts Steinstraße 4 getroffen werden, dass dann die Stadt erhalten würde.

Die Verhandlungen sind an einem Punkt, an dem eine Einigung möglich erscheint. **Für die weiteren Verhandlungen bedarf es nun der Entscheidung von grundsätzlichen Punkten durch den Gemeinderat**, da zum Abschluss der Verhandlungen neben den grundstücksrechtlichen auch planungsrechtliche und bautechnische Fragen zu klären sind.

Die von der SIGNA-Gruppe vorgesehene künftige Nutzung des Objekts Eberhardstraße 28 sieht mit der Deutschen Bundesbank, Hauptverwaltung Baden-Württemberg, einen Hauptnutzer vor, dessen erforderliche Nutzfläche, in dem durch die städtebauliche Rahmenplanung vorgegebenen Rahmen in Verbindung mit den städtebaulichen gewünschten Einzelhandelsflächen in den beiden Erdgeschosszonen nur dargestellt werden kann, wenn im gesamten künftigen Objekt Gewerbefläche (Büro) ist. Eine Wohnnutzung wäre aufgrund der berechtigten Sicherheitsinteressen der Deutschen Bundesbank nicht möglich. Diese Anforderungen schließen eine Wohnnutzung am Standort Eberhardstraße 28 aus. Auch die Lage des Grundstücks an der Eberhardstraße spricht für typische Kerngebietsnutzungen. Die in den Erdgeschossebenen vorgesehenen Handelsflächen sollen zur Belebung des Quartiers und aus Gründen der Nahversorgung beibehalten und ggf. durch öffentliche / öffentlichkeitswirksame Nutzungen ergänzt werden und wären auch nicht zur Nutzung zu Wohn- und/oder Büro Zwecken geeignet. Weiter gibt es zeitliche Eckdaten, die im Vergleichsvertrag vereinbart werden sollen. Sobald diese geklärt sind, können die Verhandlungen finalisiert werden und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden.

Vollständige Herstellung des Gebäudes Steinstraße 4 durch die SIGNA-Gruppe

In den in der GRDRs 696/2021 genannten Eckdaten wurde eine ausschließliche UG-Bebauung durch die SIGNA-Gruppe angenommen.

Aus Gründen der technischen und funktionalen Zusammenhänge der Grundstücke Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4 mit der gemeinsamen unterirdischen Erschließung sowie im Hinblick auf eine Minimierung von Kosten und Risiken ergibt sich die Notwendigkeit, dass das gesamte Gebäude Steinstraße 4 (UG und Obergeschosse) von einem Bauherrn geplant und erstellt wird:

- Raumplanungen (UG und OG) müssen in der Planung aufeinander abgestimmt sein. Zum Beispiel ist es ggf. erforderlich, dass aufgrund Platzmangel nicht mehr in den Obergeschossen realisierbare Flächen wie Lager- und Nebenräume zu Lasten von TG-Stellplätzen im UG realisiert werden müssen.
- Vertikale Erschließungskerne (Fluchttreppen, Aufzüge) sowie technische Installationsschächte (HLS, EL, Medien) müssen in der Planung und im Bau für UG und Obergeschosse koordiniert aus einer Hand kommen.
- Haustechnische Flächen/Anlagen (UG und OG) müssen in der Planung und im Bau aufeinander abgestimmt sein. Eventuell müssen notwendige Technikflächen und Schächte in der Untergeschossplanung berücksichtigt werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart kann hierfür die Flächen der 35 Stellplätze nutzen. Daraus resultiert eine zwingende Zusammengehörigkeit der UG mit den OG (Lage Technikzentralen, Vertikalschächte, etc.) sowohl in der Planung als auch im Bau.
- Statik (UG und OG) muss in der Planung und im Bau aufeinander abgestimmt sein. Die Nutzungseinheiten der Obergeschosse definieren die Lastabtragung bis in die unterste Ebene und die Gründung.
- Betriebliche Abhängigkeiten der Neubauten Eberhardstraße 28 und Steinstraße 4 müssen in Planung und Bau aufeinander abgestimmt sein und bedingen sich gegenseitig (ggf. gemeinsame Anlieferung, TG-Rampe und UG bereits in Betrieb während Bau OG Steinstraße 4)
- Sicherheits- und Gewährleistungsthemen im Bau erfordern ein Erstellen der UG und OG Steinstraße aus einer Hand.

Darüber hinaus kann die SIGNA-Gruppe im Teilprojekt Steinstraße 4 auf die Realisierung der UG-Bebauung aufgrund zwingender Abhängigkeiten mit dem Teilprojekt Eberhardstraße 28 (Anbindung Untergeschossflächen der Deutsche Bundesbank, Anlieferung Handelsflächen und TG- Stellplätze) nicht verzichten. Im Ergebnis werden die Verhandlungen nun mit dem Ziel, dass die SIGNA-Gruppe das gesamte Gebäude Steinstraße 4 in entsprechender zeitlicher Taktung mit dem Neubau Eberhardstraße 28 erstellt, weitergeführt.

Weiterverfolgung der Entwicklung des Projekts Eberhardstraße 28 ohne eine verpflichtende Wohnbebauung

Die Landeshauptstadt Stuttgart hält weiterhin uneingeschränkt an ihren städtebaulichen Zielen für das Gebiet, in dem die Objekte Eberhardstraße 28 / Steinstraße 4 liegen, fest. Diese sind zum einen im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Stgt 298 Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße vom 10. Juli 2018 formuliert (GRDRs 304/2018), zum anderen in den Sanierungszielen zum Sanierungsgebiet Stuttgart 27 Innenstadt. Aus Gründen der schnelleren Realisierung einer städtebaulichen Aufwertung des gesamten Quartiers, aus prozessökonomischen Gründen und zur gütlichen Beilegung des Rechtsstreits am Verwaltungsgericht Stuttgart über die Ausübung des mit Bescheid vom 13.03.2020 ausgeübten Vorkaufsrechts (AZ: 2 K 6319/20) soll als Alternative und abweichend zu den städtebaulichen Zielen eine Realisierung des Projekts „Eberhardstraße 28“ der SIGNA-Gruppe ohne einen verpflichtend zu realisierenden Wohnanteil weiterverfolgt werden.

Die von der SIGNA-Gruppe vorgesehene künftige Nutzung des Objekts sieht mit der Deutsche Bundesbank, Hauptverwaltung Baden-Württemberg einen Hauptnutzer vor, dessen erforderliche Nutzfläche in dem durch die städtebauliche Rahmenplanung vorgegebenen Rahmen nur dargestellt werden kann, wenn die Obergeschosse des Gebäudes als Büroflächen ausgebildet werden.

Die in den Erdgeschosebenen vorgesehenen Handelsflächen sollen zur Belebung des Quartiers und aus Gründen der Nahversorgung beibehalten werden und wären auch nicht zur Nutzung zu Wohn- und/oder Büro Zwecken geeignet.

Dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Stgt 298 Stadtmitte - Rotebühlplatz bis Eberhardstraße liegt ein Rahmenplanentwurf zugrunde. Dieser sieht insbesondere eine Anpassung städtebaulicher Strukturen und Raumkanten in Anknüpfung an historische Bezüge vor. So ist für den Straßenraum der Breite Straße eine Neuordnung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss vorgesehen, die Blickbezüge zum Hans-im-Glück-Quartier aufgreift und die heute überdimensionierte Verkehrsfläche zu einem attraktiven Aufenthaltsraum umgestalten soll. Diese stadtstrukturellen Ziele können mit dem Neubauprojekt der Signa und der Entwicklung des Hochbaus in der Steinstraße 4 im Zusammenhang grundsätzlich erreicht werden.

Im Hinblick auf die Nutzungen ist auch künftig ein Nutzungsgemenge im Sinne eines Kerngebiets vorgesehen, wobei für die Erdgeschosse einschließlich der jeweils ersten Ober-/Untergeschosse möglichst kleinteilige öffentliche / öffentlichkeitswirksame Nutzungen z.B. Einzelhandels- und Gastronomienutzungen für eine vielfältige Belebung des Quartiers sorgen sollen. Das urbane Wohnen soll grundsätzlich gestärkt werden und wird ab dem 2. Obergeschoss vorgeschlagen, wobei jedoch im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte jeweils eine vertiefte Prüfung erforderlich sein wird. Im Sinne dieser Zielsetzungen wurde die Planung bereits für den benachbarten Bereich Eberhardstraße 18-

22 weiterentwickelt, wo ein gemischt genutztes Neubauprojekt mit Einzelhandel, Gastronomie, Büroflächen und einem großen Wohnanteil entsteht.

Die Innenstadt befindet sich, verstärkt durch die Auswirkungen der Pandemie, in einem tiefgreifenden Strukturwandel. Der Einzelhandel verliert als alleiniger Magnet an Bedeutung. Im Hinblick auf eine nachhaltige Stärkung und Entwicklung der City erscheint eine noch stärkere Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen mit Büro- und Handelsflächen, mit Angeboten insbesondere aus dem Kultur- und Freizeitbereich, aber auch mit Wohnen, als zukunftsfähig. Idealerweise sollten insbesondere große Neubauvorhaben im Innenstadtbereich mit möglichst flexibel nutzbaren Einheiten als gemischt genutzte Stadtbausteine entwickelt werden.

Das Teilprojekt Eberhardstraße 28 ist unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ausschließlich mit dem Nutzungskonzept aus Handel und Büro realisierbar, da ansonsten das Raumprogramm der Deutsche Bundesbank für 475 Mitarbeiter nicht umsetzbar ist. In Verbindung mit dem Abriss des Parkhauses und Neubau in der Steinstraße 4 wäre eine zeitnahe Aufwertung des Quartiers und eine zügige Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Stuttgart gesichert.

Eine Wohnnutzung im Teilprojekt Eberhardstraße 28 wäre aufgrund der berechtigten Sicherheitsinteressen der Deutschen Bundesbank nichtmöglich. Diese Anforderungen schließen eine Wohnnutzung am Standort Eberhardstraße 28 aus. Ohne außergerichtliche Einigung besteht das Risiko, dass die Landeshauptstadt Stuttgart aufgrund rechtsgültiger Mietverträge bis 2045 Vermieter eines Warenhauses und eines Parkhauses wird und eine dringend notwendige städtebauliche Aufwertung um mehr als 2 Jahrzehnte verschoben werden muss. Gegenüber der Ist-Situation würde sich die Anzahl der Stellplätze verringern, ein oberirdisches Parkhaus würde abgebrochen und durch einen attraktiven Hochbau inkl. neuer Tiefgarage ersetzt.

Mit dem im Grundsatzbeschluss vom 28.07.2021 aufgezeigten Einigungsvorschlag, der Grundlage der Verhandlungen ist, wäre ein kurzfristiger Abriss und Neubau in der Eberhardstraße 28 und der Steinstraße 4 gewährleistet.

Da die SIGNA-Gruppe an einer Einigung ohne eine Realisierungsmöglichkeit des Projekts für den künftig vorgesehenen Nutzer kein Interesse hat ist nun zu entscheiden, ob die Landeshauptstadt Stuttgart aus prozessökonomischen Gründen und zur gütlichen Beilegung des Rechtsstreits abweichend zu den städtebaulichen Zielen eine Realisierung des Projekts „Eberhardstraße 28“ ohne einen verpflichtend zu realisierenden Wohnanteil vorstellen kann.

Im Gegenzug wird sich die SIGNA-Gruppe verpflichten, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Grundstücks Eberhardstraße 28 geforderte Wohnbebauung im Umkreis von 1.000 m Umkreis zu realisieren. Diese Wohnbebauung würde im Zuge der weiteren Verhandlungen konkretisiert werden.

Künftige Nutzung des Grundstücks Steinstraße 4

Eine Entscheidung über eine künftige Nutzung ist erst möglich, wenn die städtebaulichen Rahmenbedingungen für dieses Grundstück geklärt sind und Untersuchungen über die Nutzungsmöglichkeiten durchgeführt wurden. Die möglichen Nutzungen (u. a. Haus des Miteinanders der Kulturen) haben rechtliche Vorgaben zu beachten (z. B. Lärmschutz), die auf Basis der derzeit nur rudimentär vorliegenden Informationen nicht abschließend aufgearbeitet werden können.

Daher muss hier erst die städtebauliche Entwicklung weiter voranschreiten, um im weiteren Verfahren auch Nutzungsmixmöglichkeiten ausarbeiten zu können (z. B. im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens). Daher soll über die Nutzung des Teilprojekts Steinstraße 4 erst zu einem späteren Zeitpunkt eine Entscheidung durch den Gemeinderat getroffen werden.

Folgen einer fehlenden Einigung

Soweit sich die Stadt und die SIGNA-Gruppe nicht auf eine Vergleichsvereinbarung einigen können, so besteht zum einen für die Stadt das allgemeine Risiko, dass sie im Rahmen des, möglicherweise langjährigen, gerichtlichen Verfahrens über die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts unterliegt und die SIGNA-Gruppe Eigentümerin der Immobilien bleibt. Unabhängig davon würde ein langwieriges gerichtliches Verfahren die dringend notwendige städtebauliche Entwicklung dieses Areals verzögern.

Auch bei einem Obsiegen der Stadt im gerichtlichen Verfahren besteht nach wie vor das Risiko der Erfüllung des Mietvertrags durch die SIGNA-Gruppe für das Warenhaus und das Parkhaus bis in das Jahr 2045.

Finanzielle Auswirkungen

./.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 172/2022 „Städtebauliche Ziele und Vorgaben gelten – Auch für die Eberhardstraße 28 / Steinstraße 4“ der Gemeinderatsfraktionen von Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD und FDP sowie der Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei und der Fraktionsgemeinschaft PULS.

Dr. Frank Nopper
Oberbürgermeister

Anlagen
Lageplan

<Anlagen>