

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	97
		TOP:	7
	Verhandlung	Drucksache:	-
		GZ:	
Sitzungstermin:	30.03.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Frau zur Brügge (ASW)		
Protokollführung:	Frau Klemm / pö		
Betreff:	EnBW-Areal "Der neue Stöckach", S-Ost - aktueller Stand der Überarbeitung - mündlicher Bericht -		

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 Protokolle exemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

Zunächst fasst Frau zur Brügge den Verlauf des Projektes zusammen.

Den aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurf habe man im Sinne der zusätz- lich entstandenen Anforderungen bei Erhalt der Grundstruktur nachbearbeitet. Einer Empfehlung des Preisgerichts folgend, sei als markante Veränderung das höchste Ge- bäude vom Rand in die Mitte des Areals verlegt worden. Des Weiteren gehe der Ent- wurf mit einem hohen Anteil an Bestandsgebäuden von einem zentralen öffentlichen Raum flankiert von sogenannten Hubs aus. Diese Wohnblöcke prägten durchgrünte Innenhöfe, die eine große Durchlässigkeit untereinander und zum zentralen Platz er- möglichten. Die Erdgeschossenebene bleibe einer gemischten, sozialen Nutzung vorbe- halten. Gewünscht und nunmehr auch geplant sei eine Grundschule (Machbarkeitsstu- die in Arbeit) in einem Bestandsgebäude mit einer bereits vorhandenen Sporthalle und einem projektierten Dachschulhof. Der Ausgleich dieser zusätzlich benötigten Fläche werde über "Verdickung" und Aufstockung von Gebäuden erreicht. Insgesamt 18 Kita- Gruppen, eine Sporthalle, ein Ärztehaus sowie eine Pflegeeinrichtung vervollständigten das Quartier. Die gewünschte Autofreiheit sichere die Einbindung der bestehenden Tiefgaragen. In diesen wolle man gleichwohl im Zuge der IBA27 Pilotprojekte zu den

Schwerpunkten Parkraummanagement, Reduktion des Stellplatzschlüssels sowie Angebote für innovative Mobilitätsformen in den Tiefgaragen generieren.

Gemeinsames Ziel in den Gesprächen mit der EnBW sei es, die Themen Mobilität, Energie und Umwelt in den Vordergrund zu stellen (Tendenz zum Plus-Quartier, nachhaltige Bauweise, Regenwassernutzung). Naturgemäß habe die EnBW ein großes Interesse, für das Quartier ein Gesamtenergiekonzept zu entwickeln.

Der Prozess der Diskussion über Flächen mit der EnBW sei insgesamt als gelungen zu bezeichnen. Im Ergebnis verlöre sich der Charakter des Wettbewerbs nicht. Mit den zusätzlich zugestandenen 3.100 qm läge nun eine Gesamtbruttogrundfläche (BGF) von ca. 100.000 qm zugrunde, die überwiegend für Wohnungsbau zur Verfügung stehe.

Eine bereits unterzeichnete städtebauliche Vorvereinbarung sehe die beschlossenen Zielvereinbarungen vor, also eine Quote für den geförderten Wohnungsbau in Höhe von 40 % mit zusätzlichen Werkwohnungen. Die Aufteilung erfolge gemäß SIM-Konditionen. Von der EnBW zugesichert worden sei ein vertragliches Vorkaufsrecht bei Verkäufen auf dem Areal.

Die bereits in Gang gesetzte Bürgerbeteiligung im Rahmen der Wettbewerbsauslobung werde beim Rahmenplan und evtl. auch beim Bebauungsplanverfahren unter Mitwirkung von Frau Oldenburg (Kokonsult, Offenbach/Main) fortgesetzt.

Für den weiteren Projektverlauf stellt Frau zur Brügge die Fortführung der Rahmenplanung mit der EnBW bis Ende des Sommers 2021 in Aussicht. Schwerpunktthemen unter Einbeziehung der IBA27 sollten Mobilität, Energie, Dachnutzungen, Integration der sozialen Infrastruktur sowie die Planung der Erdgeschosszonen und der Partizipationsprozess sein.

Abschließend empfiehlt Frau zur Brügge den jetzt vorliegenden Lageplan als Basis für den weiteren Prozess.

Dank und Zustimmung zur Überarbeitung des Entwurfs äußern StRin Dr. Lehmann (90/GRÜNE) sowie die StRe Dr. Vetter (CDU), Rockenbach (Die FrAKTION LINKE SÖS Piraten Tierschutzpartei), Serwani (FDP), Schrade (FW) und Goller (AfD).

Mehrheitlich wird auch die Verlagerung des Hochpunktes vom äußeren in den mittigen Bereich begrüßt.

Ihren ausdrücklichen Dank sprechen StR Dr. Vetter, StR Serwani und StR Schrade der EnBW für sowohl die gute Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung als auch ihre Offenheit gegenüber der Planung aus.

Es sei faszinierend zu sehen, wie ein bisher unzugänglicher Stadtbereich einem öffentlich zugänglichen Gebiet weiche, bemerkt StRin Dr. Lehmann. Sie interessiert der bauliche Zeitrahmen.

Es zeige sich an diesem Beispiel, dass mit einem gemeinsamen Ziel unterschiedliche Anforderungen in einer hohen Qualität erfüllt werden könnten, schließt sich StR Dr. Vetter seiner Vorrednerin an. Auch die gelebte Bürgerbeteiligung setze Maßstäbe und stehe als Vorbild für zukünftige Stadtprojekte. Dem stimmt StR Serwani zu. Einer Integri-

on der Grundschule könne seine Fraktion samt der damit verbundenen BGF-Erhöhung nur zustimmen, so StR Dr. Vetter weiter. Anerkennenswert seien die 40 %ige SIM-Quote, die Aushandlung des Vorkaufsrechts sowie der ambitionierte Zeitplan des Projektes.

Auch StR Rockenbauch betont die hohe Qualität des Prozesses und seine Freude über die umfangreiche Bürgerbeteiligung. Mit Blick auf die zu integrierende Schule sei ihm eine Kooperation mit den bestehenden schulischen Einrichtungen wichtig. Sorgen bereiteten ihm die sogenannten "Verdickungen" und Aufstockungen im Hinblick auf die Belichtung und die Grundrisstiefen, in erster Linie entlang der Stöckachstraße. Einen der beiden von ihm angesprochenen "Riegel", sagt Frau zur Brügge ihm gegenüber, habe man beim Land Baden-Württemberg als Pilot-Projekt zur Aufstockung mit urbanem Holzbau eingereicht. Im Übrigen habe man verschiedene Varianten abgewogen und schließlich städtebaulich verträglich an "manchen" Stellen verdickt und empfehle dem Ausschuss, dieser Variante zuzustimmen. Zukunftsorientiert sehe sie als soziale Faktoren in Quartieren neben Kitas zwingend Schulen und Pflegeaspekte. Künftige Planungen dieser Art wolle man von vornherein aus diesem Blickwinkel angehen, so dass spätere Korrekturen von Plänen nicht mehr nötig würden.

Die BGF stelle aus seiner Sicht eine rein ökonomische Überlegung in den Vordergrund, führt StR Rockenbauch weiter aus. Er sei der Meinung, "Boden müsse der Stadt gehören", die städtebauliche Qualität dürfe nicht wirtschaftlichen Faktoren zum Opfer fallen. Daher rege er an, vor Finalisierung der Bebauungspläne ernsthaft über die Eigentumsverhältnisse nachzudenken, zumal die besagten Flächen ursprünglich städtisch gewesen seien. IBA-tauglich und sozial gut durchmischt sei das Gelände auch mit einer Quote von 100 % SIM.

Dass das Areal geöffnet und zugänglich werde, freut StR Körner. Ein menschenorientiertes Viertel bedeute jedoch - auch in Bezug auf die IBA27-Ziele -, bezahlbaren Wohnraum für durchschnittliche Einkommen in einer prosperierenden Region zu schaffen. Mit einem solchen IBA-Projekt wolle man zudem Signale zur Realisierung von Neuem senden. Die Bezahlbarkeit des Wohnens müsse hier ein Schwerpunkt sein. 40 % SIM-Quote seien zwischenzeitlich die Regel und im Vergleich zu z. B. der Stadt München keine Innovation. Diese erreiche mitunter eine SIM-Quote von 100 %. Frau zur Brügge räumt ein, die SIM-Instrumente der LHS seien im Moment noch nicht ausreichend.

Die EnBW habe als Aktiengesellschaft über das Grundstück schlussendlich einen sehr hohen Ertrag, der in der Folge die Kalkulationsgrundlage für die Wohnungspreise darstelle, fährt StR Körner fort. Eine ca. 75 qm große Wohnung sei dann bei einem Quadratmeterpreis von zwischen 7.000 und 9.000 €/qm für durchschnittlich verdienende Bürger*innen nicht mehr leistbar. Nach dem Förderzeitraum von 15 Jahren würden auch die Mietpreise der geplanten 40 % geförderten Wohnungen nicht mehr im Bereich des Leistbaren liegen.

Man gehe von einer SIM-rechtfertigenden und ausreichenden Wertsteigerung des Grundstücks aus, betont Frau Schneider (ASW) auf seine Nachfrage. Nach Abschluss der Themen aus der Vorvereinbarung schließe man die Wertermittlung an. Für Details zum Anfangs- und Endwert verweist sie auf die wertermittelnde Abteilung innerhalb der Stadtverwaltung.

Das städtebaulich einzuräumende Vorkaufsrecht werde bei den Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag dezidiert ausgestaltet. In diese Verhandlungen wolle man als Ausschuss eingebunden werden, lässt StR Körner verlauten. Zudem interessierten seine Fraktion die Bemühungen der Stadt, selbst Eigentümerin des Grundstücks zu werden. Abschließend schließt er einen Satzungsbeschluss vor Rückführung des gesamten Grundstücks in städtische Hand aus.

Sehr gelungen ist die Planung nach Auffassung von StR Serwani. Die Integration von sozialen Nutzungen begrüße er auch unter der Voraussetzung der Ausweitung der BGF. Seinem Vorredner hält er entgegen, eine 100 % SIM-Quote könne er sich für Stuttgart nicht vorstellen.

Die geplante Offenheit und Durchgängigkeit des Grundstücks lobt auch StR Schrade. Die EnBW trage mit diesem Projekt ihren Teil zur Deckung des großen Wohnungsbedarfes in Stuttgart bei. Durch das vertraglich vereinbarte Vorkaufsrecht ständen der Stadt sämtliche Möglichkeiten offen, dort Eigentum zu erwerben. Selbstverständlich könne die EnBW, so StR Körner, Wohnungsbau- und Energiekonzepte auf dem Grundstück verwirklichen, auch wenn es in städtischer Hand sei. Jedoch sei es der Stadt nur als Eigentümerin möglich, die Konditionen über eine Mietpreisbindung hinaus einem durchschnittlichen Einkommen anzupassen. Entwicklungen von Quartieren wie das EnBW-Areal müssten auch für Normalverdienende nachhaltig "erlebbar" sein.

Beeindruckend findet StR Goller die Umsetzung der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs. Wichtig sei ihm der vollständige Ersatz des oberirdisch entfallenden Stellplatzschlüssels in den Tiefgaragen im Sinne eines nicht weiter abzubauenen Individualverkehrs. Seiner Meinung nach könne zudem der Begriff "menschenorientiert" nicht an den Preisen auf just diesem Grundstück festgemacht werden.

Die Themen "IBA" und "bezahlbarer Wohnraum" könne man im Aufsichtsrat oder gemeinsam mit Herrn Hofer (IBA27) im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik diskutieren, schlägt BM Pätzold vor. Er weist darauf hin, Herr Hofer befürworte grundsätzlich eine hohe Bebauungsdichte.

Der Vorsitzende sagt eine Beantwortung der Fragen und Anregungen der heutigen Aussprache im weiteren Prozess zu. Mit dem Rahmenplan ebenso wie dem Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag komme man zu gegebener Zeit auf den Ausschuss zu. Die heute gezeigte Präsentation, ergänzt um die 3-D-Ansicht, sagen er sowie Frau zur Brügge gegenüber StRin Köngeter (PULS) zu.

BM Pätzold stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Klemm / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB/82
 3. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 5. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 6. Referat JB
Schulverwaltungsamt (2)
Jugendamt (2)
 7. Referat SI
Sozialamt (2)
SI-BB
ELW (2)
 8. Referat T
Tiefbauamt (2)
 9. BVin Ost
 10. Rechnungsprüfungsamt
 11. L/OB-K
 12. 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