

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik und Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	329
		<b>TOP:</b>	1
<b>gemeinsame Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	268/2022 Neufassung
		<b>GZ:</b>	OBM
<b>Sitzungstermin:</b>	18.10.2022		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	OB Dr. Nopper		
<b>Berichterstattung:</b>			
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / th		
<b>Betreff:</b>	<b>Vorkaufsrecht Eberhardstraße 28/Steinstraße 4 in Stuttgart-Mitte, Vergleichsverhandlungen mit der SIGNA-Gruppe</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Herrn Oberbürgermeisters vom 13.10.2022, GRDRs 268/2022 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

- 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 <sup>2</sup>
Flst. 112/20	Steinstraße 4	1.366 m <sup>2</sup>
Flst. 116/1	Steinstraße	38 m <sup>2</sup>
Flst. 116/3	altrechtlicher Anteil an Breite Straße	5 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BGF Wohnen im Umkreis von 1.000m Umkreis realisieren. Die BGF Wohnen setzt sich zusammen aus 3.185 m<sup>2</sup> freifinanziertem und 2.605 m<sup>2</sup> gefördertem Wohnungsbau, aufgeteilt in 1.737 m<sup>2</sup> SMW und 868 m<sup>2</sup> 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 ausgelobt, dessen Ergebnis in das laufende Bebauungsplanverfahren übernommen wird.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

OB Dr. Nopper erläutert die verschiedenen Möglichkeiten der weiteren Entwicklung. Diese seien entweder den Rechtsstreit über die Durchsetzung des Vorkaufsrechts über einen langen Zeitraum und mit ungewissem Ausgang fortzusetzen - hierbei könne die Signa-Gruppe auch bei Obsiegens der Stadt auf die Erfüllung des Mietvertrages für das Waren- und Parkhaus bis 2045 bestehen - oder es werde eine gütliche Einigung mit der Signa-Gruppe angestrebt. Diese habe folgende Kerninhalte: 1. Das Teilprojekt Eberhardstr. 28 verbleibe bei der Signa-Gruppe und werde für die zukünftige Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank für Baden-Württemberg sowie im Erdgeschoss für

Einzelhandel genutzt. 2. Das Grundstück Steinstr. 4 gehe an die Stadt über. Über die zukünftige Nutzung werde zu einem späteren Zeitpunkt baldmöglichst entschieden. Die Verwaltung werde die Eignung dieses Areals für ein Haus der Kulturen, für ein Haus der Jugend oder ein städtisches Verwaltungsgebäude fachlich prüfen. Es sei vorgesehen, bei allen Nutzungsvarianten 20 % der Brutto-Grundfläche Wohnbauzwecken zuzuführen. 3. Da das Teilprojekt Eberhardstr. 28 ohne Wohnnutzung realisiert werden solle, werde im Umkreis von 1 km durch die Signa-Gruppe eine Brutto-Grundfläche von mindestens 5.790 m<sup>2</sup> Wohnraum und damit für um die 60 Wohnungen geschaffen. Möglicherweise werde sogar eine Brutto-Grundfläche von über 7.100 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung gestellt. 4. Es werde ein Realisierungswettbewerb für das Areal Eberhardstr. 28 mit Ideenteil für das Areal Steinstr. 4 und den öffentlichen Raum durchgeführt. Der Oberbürgermeister erklärt, er plädiere für die Variante 2 einer gütlichen Einigung, da diese schnellstmöglich klare Verhältnisse schaffe und den städtebaulichen Missstand beende, die dringend notwendige städtebauliche Reparatur und Aufwertung herbeiführe, die Nutzung des Grundstücks Steinstraße für seit langem angestrebte städtische Projekte eröffne, innerstädtischen bezahlbaren Wohnraum in beachtlichem Umfang schaffe und einen ausgewogenen Kompromiss darstelle.

Für StRin Rühle (90/GRÜNE) kann eine gütliche Einigung im Interesse der Stadt sein, allerdings komme es auf die Voraussetzungen an. Die bisherige Entwicklung, seitdem der Gemeinderat das Mandat zur Beilegung des Rechtsstreites erteilt habe, sei ein "Trauerspiel". Im Frühjahr habe OB Dr. Nopper noch die Ursprungsfassung dieser Vorlage verteidigt, worin komplett auf Wohnungsbau bzw. die Grundlagen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) verzichtet und bestehende Beschlüsse ignoriert worden seien. Erst durch die mehrheitliche Ablehnung dieser Ursprungsfassung und das Beharren, keine vagen Zugeständnisse zu machen, sei Wohnungsbau gegenüber dem Investor Signa nun durchgesetzt worden. Für viele Mitglieder des Gemeinderates sei Wohnen nur dann ein Thema, wenn es um Bauen auf der grünen Wiese gehe, aber nicht bei Nachverdichtung oder wenn es darum gehe, Investoren zur Einhaltung von Auflagen und Vorgaben zu verpflichten. Ihre Fraktion erwarte nun, dass die Verwaltungsspitze darauf ein besonderes Augenmerk habe. Als zweiten wichtigen Punkt in einer Einigung definiert die Stadträtin die Vorgaben und Ziele des Sanierungsgebietes, denen die heutige Vorlage mitnichten gerecht werde. An diesem wichtigen Standort müsse im Sinne der Stadt agiert werden. In den Sanierungszielen werde für die City eine noch stärkere gemischte Nutzung mit Büro- und Handelsflächen, Angeboten für Kultur und Freizeit und Wohnen als zukunftsfähig deklariert. Insbesondere große Neubauvorhaben sollten mit flexibel nutzbaren Einheiten als gemischt genutzte Stadtbausteine versehen werden, wovon gerade bei der Eberhardstraße in den Planungen nichts zu finden sei. In benachbarten Gebieten sei diese gemischte Nutzung gegeben, weshalb sich ihr die Frage stelle, warum dies der Signa-Gruppe nicht zugemutet werden könne.

In ihren weiteren Ausführungen greift StRin Rühle das Teilprojekt Eberhardstraße 28 auf, für das ausschließlich ein Nutzungskonzept aus Handel und Büro vorgesehen sei, da das Raumprogramm der Deutschen Bundesbank eine Wohnnutzung ausschließe. Diese Planung diene nicht der Stadt. Die Notwendigkeit einer gemischten Nutzung mit Wohnanteil schließe die vom Investor geplante Nutzung aus. Man könne nicht Sanierungsgebiete festlegen und Satzungen erlassen und gleichzeitig die Bedingungen des Investors akzeptieren. Es könne einem Investor zwar nicht vorgeworfen werden, im eigenen Sinne zu handeln, aber es könne Verwaltung und Oberbürgermeister vorgeworfen werden, in den Verhandlungen die Interessen der Stadt hinten angestellt zu haben.

Der getroffene Kompromiss sei nicht der beste für die Stadt, weshalb ihre Fraktion die Vorlage ablehne. Es werde auf Jahrzehnte ein unbefriedigender Zustand zementiert, anstatt die Chance auf eine wirkliche Entwicklung zu nutzen. Sie appelliert an die Ausschussmitglieder, diese Chance zu nutzen und für das Projekt zu kämpfen. Die rechtliche Stellungnahme betone lediglich die Risiken, nicht aber die Chancen, weshalb sie am weiterhin geltenden Vorkaufsrecht festhalte. In der Begründung sei weiterhin von der Weiterverfolgung der Entwicklung des Projektes Eberhardstraße 28 ohne eine verpflichtende Wohnbebauung die Rede. Sie gehe davon aus, dass die Anpassung der Begründung vergessen worden sei und es "im Projekt" heißen müsse. Des Weiteren sei im Zusammenhang mit der Entwicklung vage davon die Rede, dass Wohnbebauung im Umkreis von 1.000 m zu realisieren sei, hält StRin Rühle fest. Dank des Antrages sei man mittlerweile weiter und es seien endlich konkrete Projekte vorgestellt worden, die den Anforderungen von SIM entsprächen. Auch dies sollte in der Begründung noch angepasst werden. Den Satz "Auch die Lage des Grundstücks an der Eberhardstraße spricht für typische Kerngebietsnutzungen" (GRDRs 268/2022 Neufassung, S. 4, oberer Abschnitt) sieht sie kritisch, denn es handle sich um ein Mischgebiet mit Sanierungszielen, die Wohnbebauung explizit nennen. Wenn dieser Satz erhalten bleibe, würden die eigenen Beschlüsse ad absurdum geführt.

Positiv bewertet sie die Entwicklung der Steinstraße, für die erfreulicherweise keine "Schnellschüsse" mehr vorgesehen seien. Es müssten zunächst die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Grundstück geklärt werden; es bedürfe Untersuchungen für Nutzungsmöglichkeiten, und die rechtlichen Auflagen müssten geprüft werden. Vor allem sei jedoch ein offenes Verfahren mit Bürgerbeteiligung wichtig. Diesbezüglich stelle sich die Frage nach der Vereinbarkeit mit dem ebenfalls im Beschluss aufgeführten zeitnahen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die Steinstraße 4 und den öffentlichen Raum. Von der Signa-Gruppe sei im letzten Jahr ein nicht sehr realistischer Projektplan vorgestellt worden.

Zur vollständigen Herstellung des Gebäudes Steinstraße 4 durch die Signa-Gruppe möchte sie wissen, ob die technischen und baulichen Abhängigkeiten zwischen den beiden Grundstücken nicht so weit wie möglich beseitigt werden sollten, um beide Teilprojekte auch unabhängig voneinander bebauen und nutzen zu können. Der städtebauliche Missstand hänge nicht nur am Parkhaus, sondern auch an den Verkehrsflächen und Zufahrtswegen, die neu geordnet werden und eine Aufwertung der urbanen Aufenthaltsqualität erfolgen solle. In der Vorlage sei dazu nichts enthalten. "Konnte wenigstens erreicht werden, dass die Zufahrten der umliegenden Tiefgaragen wirklich gebündelt werden können?" Die Tiefgarage scheine zum größten Teil zur Eberhardstraße zu gehören und von dieser genutzt zu werden; die Zufahrten gingen aber komplett zu Lasten der Steinstraße, wodurch das UG und Teile des EG wegfielen. Sie wolle deshalb wissen, für welche Gebäude die genannten Technikflächen und Schächte notwendig seien; das gleiche gelte für die vertikalen Erschließungskerne, die Fluchttreppen und Aufzüge. Insgesamt scheine es, dass bei unterschiedlichen Besitzverhältnissen die betrieblichen Abhängigkeiten bei den Neubauten nicht noch weiterbefördert werden sollten. Das meiste gehe leider zu Lasten der öffentlichen Flächen bzw. dem dann städtischen Grundstück. Angesichts des Klimawandels und der Stellplatzsatzung für die Innenstadt stelle sich grundsätzlich die Frage, wie viele TG-Stellplätze überhaupt noch nötig seien. Ein Parkhaus 1:1 durch eine Tiefgarage zu ersetzen, sei eine Planung von "vorgestern". Abschließend fragt sie die Entwicklung beim Personal an und ob ein mit dem Betriebsrat abgestimmtes Ergebnis vorliege, das von der Signa-Gruppe auch umgesetzt werden müsse.

Für StR Kotz (CDU) ist es wichtig, die Innenstadt zügig schöner und wertiger zu machen. Er richtet den Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre im Dorotheenquartier und rund um das Rathaus, die wirklich herausragend seien und für eine positive Veränderung der Innenstadt gesorgt hätten. Es sei erfreulich, nun einen weiteren Baustein hinzuzufügen und die Qualität der Innenstadt auf diesem Niveau weiterzuentwickeln. Zur Kritik seiner Vorrednerin an der Neufassung der Vorlage führt er aus, es sei immer schlecht, Menschen vorzuwerfen, dass sie weiterlernten, sich Entwicklungen anpassten und diese positiv umsetzten. Erfreulicherweise bleibe die Möglichkeit erhalten, das alte Kaufhaus abzureißen, das Gebiet städtebaulich aufzuwerten und die Bundesbank in Stuttgart zu halten, denn mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern komme Kaufkraft in die Innenstadt. Seine Fraktion könne sich Wohnen in der Innenstadt gut vorstellen. Die Forderung sei in der Sitzung des Ältestenrates am 27.07.2022 klar formuliert und definiert worden. Wenige Wochen danach würden nun konkrete Gebäude mit Vorkaufsrecht genannt, deren Machbarkeit von Baurechts- und Stadtplanungsamt geprüft worden sei. Keine öffentliche Hand hätte dies in dieser Schnelligkeit erreicht, weshalb er ein Lob aussprechen wolle. Zur Steinstraße führt er aus, wenn die Vorlage heute eine Mehrheit finde, werde die Stadt in der Verantwortung für die Nutzung diese selbst in die Hand nehmen. In der baulichen Abwicklung hält es der Stadtrat für richtig, den Bau der Tiefgarage und das darauf befindliche Gebäude aus einer Hand von einem privaten Bauträger nach städtischen Wünschen und Qualitätsstandards umsetzen zu lassen. Für die konkrete Nutzung gebe es verschiedene gute Ideen, und er halte das Haus der Kulturen nicht für einen Schnellschuss. Dieser Vorschlag werde beleuchtet, und der Rat werde am Ende zu einer guten Entscheidung kommen. Um in der Sache voranzukommen, sei es gut, diese Frage nun abzutrennen.

Kritik übt StR Kotz an Beschlussantragsziffer 2b und der benannten Wohnquote von 20 %. Die Sanierungsziele sprächen von einem durchmischten Gebiet mit unterschiedlichen Nutzungen. Wenn sich der Rat zum Beispiel für eine kulturelle Nutzung ausspreche, für die das komplette Gebäude benötigt werde, habe dieser selbstverständlich das Recht zu sagen, dies sei zumindest gleichwertig wie das öffentliche Ziel Wohnnutzung. Er beantrage daher, die Wohnquote von 20 % aus der Vorlage zu streichen und über die Nutzung der Steinstraße zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Überrascht zeigt sich StRin Meergans (SPD) über den zügigen Fortschritt und die überarbeitete Vorlage, die ihre Fraktion im Großen und Ganzen mittragen könne. Dadurch könne die städtebauliche Aufwertung schnell erreicht und der Rechtsstreit beigelegt werden. Der Kompromiss zeige, dass das Beharren vieler Fraktionen auf die Schaffung von Wohnraum - zumindest ersatzweise - Früchte getragen habe. Sie betont, ihre Fraktion habe als einzige eine konkrete Größenordnung für eine Zustimmung benannt. Darüber hinaus sei sie mit dem Ergebnis sehr zufrieden, weil die Schaffung von Wohnraum auch an den beiden neuen Standorten zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele beitrage. Bezüglich der baulichen Umsetzung der Steinstraße 4 hält sie es für sinnvoll, wenn die Signa-Gruppe für die Stadt mitbaue; dies gehe schneller, sei für die Stadt wahrscheinlich billiger, müsse aber im Detail noch geregelt werden. Erfreulicherweise werde die Nutzung nochmals geprüft, denn der Standort Steinstraße sei für ein Haus der Kulturen deutlich zu klein, vor allem, wenn Wohnen noch vorgesehen werde. Sie spricht sich für ein Haus der Jugend aus und erläutert diese Idee, die ein Ort werden könne, an dem Jugendliche in eigener Verantwortung partizipativ mitwirken könnten. Der Vorschlag sei einerseits mit Jugendhilfeträgern besprochen und andererseits positiv mit Jugendlichen diskutiert worden. Es gebe sehr viele junge Menschen, die bereit sei-

en, Verantwortung zu übernehmen, weshalb sie gerne ein Zeichen für die Jugend setzen wolle. Die von OB Dr. Nopper angesprochene fachliche Prüfung sei leider in der Vorlage nicht enthalten, weshalb sie diesen Auftrag an dieser Stelle festhalte. Zum Streichungsantrag von StR Kotz führt sie abschließend aus, der Rat müsse sich selbst ernst nehmen und deshalb müsse im Zusammenhang mit dem Projekt Steinstraße 4 Wohnraum entstehen. Andere Standorte sind für die Stadträtin denkbar. Im Beschluss sollte festgehalten werden, dass die Maßstäbe für die Signa-Gruppe auch für die Stadt selbst gelten.

Er habe bereits 2015 dafür plädiert, so StR Rockenbauch (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), mit der Bevölkerung und den Eigentümern eine Gesamtentwicklung für das Rathausquartier zu diskutieren. Stattdessen werde - gemäß der alten "Stuttgarter Krankheit" - Haus für Haus beraten. Dies sei maximal Städtebau in Einzelprojekten, aber keine Stadtentwicklung. Die Debatte zeige, wie wichtig und komplex es sei, konkurrierende Nutzungen wie Wohnen, Kultur, Einzelhandel und Büroflächen miteinander in Einklang zu bringen. Aus der Ad-hoc-Situation müsse nun das Beste gemacht werden. Seine Fraktion fordere seit Jahren strategische Bodenvorratspolitik, um als Hüterin des Allgemeinwohls Entscheidungen zur Stadtentwicklung direkt bestimmen zu können. Dadurch müssten am Ende keine Kompromisse gemacht werden. Darüber hinaus könne sich die Stadt angesichts der Klimakrise keinen weiteren Abriss mehr erlauben. Der Umbau von Stadtbausteinen berge Chancen und sei attraktiv. Kritisch sieht er die Bundesbank an diesem neuen Standort; der aktuelle Standort an der Königstraße liege viel zentraler, weshalb er das Argument der CDU zu Arbeitsplätzen für nicht angebracht halte. Dieser durch den Hochsicherheitsaspekt bedingte "closed job" stelle das Gegenteil eines öffentlichen Stadtbausteins dar. Aufgrund dieser Bedingungen kann StR Rockenbauch der Vorlage nicht zustimmen. Im Falle einer Mehrheit für die Vereinbarung sehe er das Haus der Kulturen in der Steinstraße, wenn die Eberhardstraße nicht möglich sei. Gegenüber den Fraktionen von 90/GRÜNE und SPD führt er aus, die Institutionen, die seit Jahren ein Haus der Kulturen forderten, könnten selbst für sich sprechen; zu viel Vorsorglichkeit zeuge von einem falschen Verständnis des Umgangs mit diesen wichtigen Institutionen. Um einen Schnellschuss handle es sich bei einem Haus der Kulturen definitiv nicht. Des Weiteren halte er ein Haus der Jugend angesichts der starken jugendpolitischen Akteure nicht für eine dringende Nutzung.

StR Dr. Oechsner (FDP) ist froh, dass heute nicht über die Nutzung der Steinstraße entschieden werde. Dafür seien eigene Termine nötig, weshalb die Beschlussantragsziffer 2b in ihrer ursprünglichen Form erhalten bleiben könne. Des Weiteren hält der Stadtrat den Begriff "Kompromiss" in dieser Thematik nicht für angemessen, denn ein Kompromiss setze zwei gleichwertige Alternativen voraus, was in diesem Fall nicht gegeben sei. Die Alternative eines Rechtsstreites berge einen für die Stadt untragbaren Zeithorizont. Somit ergebe sich kein Kompromiss, sondern lediglich eine "Anpassung" des Erstvorschlages. Wer den Eintritt in Verhandlungen fordere, müsse auch bereit sein, das Ergebnis vernünftig zu analysieren. Dies habe die SPD-Gemeinderatsfraktion dankenswerterweise getan und das Ergebnis für gut befunden. Wie StRin Rühle politisch "jetzt und für alle Zeiten" dagegen zu sein, sei keine gute Art und Weise des Umgangs mit selbst erteilten Aufträgen. Zur Vorlage führt er aus, mit der Bundesbank war und sei er "nicht besonders glücklich", dennoch sei das Argument von StR Kotz zu Arbeitsplätzen und Kaufkraft berechtigt. Erfreulicherweise sei der erste Entwurf eines Blockes ohne Zugang nun vom Tisch; stattdessen gebe es nun ein Gebäude mit Büronutzung in den oberen Geschossen. Dies könne durch die Bundesbank, aber genauso zum Beispiel durch das Liegenschaftsamt oder die Stadtkämmerei erfolgen, in die auch

nicht "öffentlich hineingegangen" werde. In den beiden Erdgeschossen sowie im 1. OG gebe es nun eine Nutzung mit Gewerbe/Gastronomie, was zur Belebung beitrage. Zum anderen sei es seiner Fraktion ein großes Anliegen, innerstädtisches Wohnen wieder zu ermöglichen. Eine Stadt lebe am Abend auch von den Personen, die dort wohnten; dies kurble zudem die Wirtschaft an. Durch die Nachverhandlung sei mit nahezu 30 % Fläche in unmittelbarer Umgebung ein hervorragendes Ergebnis erzielt worden. In der Steinstraße müsse natürlich die Vorgabe von 20 % Wohnanteil - im Gebäude oder entsprechend außerhalb mit einem erhöhten Satz - gemacht werden, wie es die Stadt vom Investor auch verlange. Die Stadt könne an sich selbst keine anderen Maßstäbe anlegen als an andere. Bezüglich der Zustimmung zur Vorlage ergibt sich für StR Dr. Oechsner die Frage nach der Geschwindigkeit. Die Eberhardstraße werde durch einen Investor entwickelt, was die Stadt unter Zugzwang setze, in möglichst der gleichen Zeit in der Steinstraße "etwas hinzustellen".

StR Puttenat (PULS) will die Gestaltungshoheit für beide Flächen in den Händen der Stadt belassen. Aus diesem Grunde sei der ausgehandelte Deal nichts anderes als ein Kuhhandel. Die Wähler\*innen von PULS wollten an diesem Standort keine Zentrale der Deutschen Bundesbank, die keinerlei Mehrwert für eine lebenswerte Innenstadt biete. Darüber könne auch nicht die EG-Nutzung hinwegtäuschen. Ebenso stehe die Tiefgarage für 475 Mitarbeiter\*innen dem Beschluss zur lebenswerten Innenstadt diametral entgegen. Der gesamte Prozess habe sich sehr zäh gestaltet, und lange Zeit habe eine deutliche Mehrheit gegen diesen Deal bestanden. Leider sei diese Mehrheit nun gefallen, was seine Fraktionsgemeinschaft außerordentlich bedauere. Die von StR Dr. Oechsner angesprochene zeitliche Perspektive habe ebenfalls zwei Seiten. Einerseits bedeute die Ablehnung des Ergebnisses Stillstand, andererseits ergebe sich kein Mehrwert für die Stadt. Für den Stadtrat zeichnen sich für die Nutzung der Steinstraße keine Mehrheiten ab; der Prozess sei noch völlig offen. Wenn noch nicht klar sei, was an diesem Standort gewünscht werde, dürfe keine Entscheidung für oder gegen 20 % Wohnanteil getroffen werden. Abschließend hinterfragt er den im Beschlussantragsziffer 4 benannten Wettbewerb und möchte darüber hinaus wissen, ob bei der Signa-Gruppe intern bereits eine Entscheidung für einen Komplettabriss mit Neubau oder eine Kernsanierung gefällt worden sei.

Ein guter Kompromiss bedingt für StR Zaiß (FW) eine gewisse Unzufriedenheit auf beiden Seiten. Ohne Frage werde bezahlbarer Wohnraum in der Stadt benötigt, dies koste allerdings auch Geld. Steuerzahler wie die Bundesbank müssten einen guten Standort in der Stadt bekommen, um zukünftige finanzielle Schwierigkeiten zu vermeiden. Die finanzielle Situation der Stadt sei momentan sehr ordentlich, dennoch drohten viele Gefahren wie die Energiekrise und Lieferschwierigkeiten. Erstaunt zeigt sich der Stadtrat über die schnelle Akquise von baurechtlich genehmigungsfähigen Wohnungen durch Signa; die Stadt hätte sich dabei sicher schwerer getan. Er plädiert dafür, die Entscheidung zur Nutzung der Steinstraße zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen und Betroffene in diese Entscheidungsfindung einzubeziehen. Der Forderung der CDU, den zweiten Satz in Beschlussantragsziffer 2b zu streichen, kann er sich anschließen. Flexibilität müsse erhalten bleiben; dies gelte im Übrigen auch für andere Bauprojekte in Stuttgart.

An die Aussagen von StR Zaiß knüpft StR Dr. Mayer (AfD) an und erklärt, die Entwicklung der kommenden Monate sei noch ungewiss. Die Stadt befinde sich fast in einem Rechtsstreit, der vermieden werden müsse. Es sei geboten, mit einem starken Investor wie Signa sorgfältig zu verhandeln. In diesem Zusammenhang dankt er OB Dr. Nopper und den beteiligten Verwaltungsmitarbeitern für ihr Verhandlungsgeschick. Das Haus

der Kulturen sei ein lang diskutiertes Thema, und der Internationale Ausschuss werde sich in einer kommenden Sitzung ausschließlich damit befassen. Bedauerlicherweise werde mit der Vorlage ein "hoffnungsfrohes Projekt" wieder verschoben. Bezüglich des Aspektes Wohnen merkt er an, durchmischte Nutzung bedeute nicht, dass jedes Gebäude oder Viertel durchmischt sein müsse, weshalb er den Änderungsantrag von StR Kotz unterstütze. Wenn Veranstaltungen durchgeführt würden, gebe es sicherlich Probleme aufgrund der TA Lärm. Insgesamt kann der Stadtrat der Vorlage zustimmen.

Den Sachverhalt Wohnen greift BVin Kienzle (Mitte) auf und verweist auf die derzeit im Bau befindlichen Wohnungen der LBBW in diesem Quartier. Das Argument der Lärmproblematik könne sie nicht stehenlassen. Natürlich sei über einen Ersatzstandort, an dem Wohnen verortet werden könne, zu diskutieren, aber die Grundtendenz - so die geschlossene Meinung des Bezirksbeirates - müsse die Vermehrung von Wohnraum sein. Dem Bezirksbeirat sei Wohnen ein wichtiges Anliegen, um die Durchmischung, das Miteinander und den gesellschaftlichen Zusammenhalt in der Innenstadt zu stärken.

An StR Kotz und StR Zaiß gerichtet betont StR Rockenbauch, die Bundesbank in der Königstraße zahle bereits jetzt schon Steuern. Er stellt klar, von privaten Investoren mit kommerziellem Interesse müsse über das Instrument SIM ein Ausgleich für das Allgemeinwohl verlangt werden. Etwas anderes sei es, wenn die Stadt selbst tätig werde und im Sinne des Allgemeinwohls ein Haus der Jugend oder ein Haus der Kulturen entwickle. Diese Differenzierung halte er für berechtigt. Bezüglich des Ideenteils im Realisierungswettbewerb möchte er wissen, ob auf eine Entscheidung des Gemeinderates gewartet werde und ob es dabei um die Nutzung oder die Gebäudehülle gehe. Er halte es für "demokratisch gefährlich" zu sagen, es sei gut, wenn ein Privater entwickle, denn dieser richte sich nur an seinen kommerziellen Interessen aus. Es dürfe nicht jahrelang die Verwaltung "zurechtgehungert" werden, um dann privaten Investoren den Vorzug zu geben. Diese Haltung zur Verwaltung und der eigenen Leistungsfähigkeit halte er für schlimm. Von OB Dr. Nopper fordert er mehr Präsenz im Rat und nicht nur dann, "wenn es um Deals mit privaten Investoren geht". Dieser sei aktuell nicht mehr Hüter des Allgemeinwohls, sondern mit einem Investor im Boot. Er wünsche sich die Beteiligung des Oberbürgermeisters auch bei strategischen Fragen der Stadtentwicklung wie der B14 und diese müsse ohne Beteiligung von Investoren vonstattengehen.

OB Dr. Nopper entgegnet, es sei von herausragender Bedeutung, an diesem Standort eine städtebauliche Aufwertung zu erhalten. Wenn er diesen städtebaulichen Stillstand beseitige, sei er sehr wohl Hüter des Allgemeinwohls. Mit Blick auf den Finanzplatz Baden-Württemberg führt er aus, es sei keine Selbstverständlichkeit, dass die Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank in Stuttgart verbleibe. Es gebe immer wieder Diskussionen, ob es in jeder Landeshauptstadt eine Hauptverwaltung der Deutschen Bundesbank geben müsse.

Den Textbaustein zur Wohnquote von 20 % hält StR Kotz für interpretationsfähig, entweder zwingend im Gebäude oder im Umkreis. Dies müsse mittels eines erläuternden Satzes geklärt und könne dann von ihm akzeptiert werden. Gegenüber StR Rockenbauch verweist er auf in erster Linie hoheitliche Aufgaben der Stadtverwaltung, die von niemand anderem erbracht werden könnten. Er stellt die Frage, wo StR Rockenbauch die Grenze ziehe, welche Leistungen von der öffentlichen Hand und welche von privaten Firmen erbracht würden. Bei diesem Projekt sei es sinnvoll, das Projekt von Signa umsetzen zu lassen. Im Zusammenhang mit Wohnen in der Innenstadt plädiert er dafür, Aspekte wie Mietrecht und Lärm ins Auge zu fassen. Vielleicht verbiege man sich

manchmal zu sehr, um dieses Ziel zu erreichen. Zur Nutzung der Steinstraße verweist er auf den einstimmigen Beschluss zum internationalen Wettbewerb für die Fläche A3, mit dem der größte Mehrwert für das Gebiet gewonnen werden solle. Wenn dieser Beschluss ernst genommen werde, könne nicht ausschließlich dort ein Haus der Kulturen gefordert werden. Er werde nicht müde, für den Standort Steinstraße zu werben, denn dies stelle eine gute und schnelle Lösung dar.

Zur Kritik, sie sei damals noch nicht Mitglied des Rates gewesen, verweist StRin Rühle auf den von ihr gestellten Antrag zu Beteiligungsprozess und Machbarkeitsstudie für das Haus der Kulturen. Nicht der Prozess an sich sei ein Schnellschuss, sondern der Vorschlag des Oberbürgermeisters, dieses in der Steinstraße herzustellen. Es müsse zuvor eine intensive Prüfung bezüglich Kubatur, Fläche, Innenräumen und Außenflächen erfolgen, denn es solle ein Leuchtturmprojekt für die Stadt werden. Die Stadträtin bestätigt den Wettbewerb zur Fläche A3, aber die Verwaltung habe auch bestätigt, dass Bedarfe einfließen und dazu auch das Haus der Kulturen gehöre. Darüber hinaus gebe es einen Suchlauf über städtische Flächen hinaus, aus dem viele Vorschläge hervorgegangen seien und die nun diskutiert würden. Gegenüber StR Rockenbach thematisiert sie die Vorgabe von 20 % SIM, die sich die Stadt für Mischgebiete in der Innenstadt selbst gegeben habe und an die sie sich auch halten müsse. Insofern müsse die Formulierung in der Vorlage erhalten bleiben. Sie verhindere nichts, zeige aber die Wichtigkeit von innerstädtischem Wohnraum.

StR Dr. Oechsner weist die von StR Rockenbach zwar nicht namentliche, aber deutliche Kritik, er sei ein Anti-Demokrat vehement zurück. Es gebe unterschiedliche Meinungen, wie Politik und Demokratie funktionierten. Die einen - wozu StR Rockenbach gehöre - sagten, der Staat müsse alles selbst und im Allgemeinwohl machen, und "wo das Geld herkommt, ist egal", denn der Staat setze es ohnehin selbst um. Die anderen - und dazu zähle er sich - wünschten einen starken Staat, der Entscheidungen in einer angemessenen Zeit treffe und diese dann ausführen lasse. Es dürfe nicht immer nur geredet werden. Steuereinnahmen erhalte man nur von Privaten, weil der Staat sich selbst keine Steuern zahle, da er über gar kein eigenes Geld verfüge.

OB Dr. Nopper schlägt vor, die Beschlussantragsziffer 2b zu ändern. Der erste Satz bleibe unverändert. Auf Anregung von StRin Meergans wird der zweite Satz wie folgt ergänzt: "Die Verwaltung wird die Eignung dieses Areals für ein Haus der Kulturen, für ein Haus der Jugend oder für ein städtisches Verwaltungsgebäude fachlich prüfen." Auf Anregung von StR Kotz und anderen werde der dritte Satz wie folgt formuliert: "Es ist vorgesehen, bei allen Nutzungsvarianten 20 % der Brutto-Grundfläche Wohnbauzwecken zuzuführen oder in Anlegung an die SIM-Regeln einen Ausgleich zu schaffen."

Für StRin Rühle bedeutet dies wieder eine Einschränkung des von der SPD geforderten offenen Prozesses. Die Festlegung auf drei Varianten halte sie für schwierig und entspreche nicht der bisher diskutierten Intention. Diese Frage, so StRin Meergans, sei bereits im Ältestenrat thematisiert und Prüfaufträge beschlossen worden. Die weitere Entwicklung müsse mit einer Beteiligung einhergehen. StR Puttenat argumentiert, wenn der Prozess für die Steinstraße offen sei, könnten in der Vorlage keine Begrifflichkeiten formuliert werden. Dieser Meinung kann sich StR Kotz anschließen. Die Entscheidung müsse zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. StRin Meergans geht es darum, durch einen Prozess klüger für die finale Entscheidung zu werden.

StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hält es gegenüber den Migrant\*innenverbänden und dem Internationalen Ausschuss, die seit langer Zeit ein Haus der Kulturen diskutierten, für respektlos, von einem offenen Prozess zu sprechen. Wer ein Haus der Kulturen an diesem Standort ablehne, müsse dies ehrlicherweise auch entsprechend kommunizieren. Häuser der Jugend gebe es in Stuttgart genug. Es müsse der Realität ins Auge geschaut werden, denn es gebe nur wenige Optionen, die in kurzer Zeit ein Haus der Kulturen ermöglichen. Der Ausschuss setze mehrheitlich alles daran, dieses in der Steinstraße zu verhindern, obwohl Untersuchungen eine ausreichend große Fläche für das Konzept festgestellt hätten.

Lediglich wegen der Nutzung der Steinstraße will StR Zaiß die Vorlage nicht blockieren und plädiert für eine offene Formulierung. StR Dr. Mayer will umgekehrt vorgehen und die von OB Dr. Nopper vorgeschlagene Formulierung zu den drei Varianten um die Option "oder eine andere mögliche Nutzung" ergänzen. Für StR Kotz ist es klarer, sämtliche Nutzungen wegzulassen. Die Verwaltung müsse weiterhin den Auftrag erhalten, einen Vorschlag zum Verfahren zu unterbreiten. Dieser letztgenannten Vorgehensweise kann sich StRin Rühle anschließen, denn im Endeffekt gehe es darum, die Auswirkungen am Standort zu prüfen. Sich auf eine konkrete Nutzung festzulegen, sei nicht im Sinne des Prozesses, der offen und transparent sein müsse. Gegenüber StR Pantisano betont sie, die Steinstraße sei in diesem Bereich nicht in der Diskussion gewesen. Es habe einen langen, offenen Prozess mit Beteiligung gegeben. Das Konzept zum Haus der Kulturen passe nur deshalb in die Steinstraße, weil zahlreiche Flächen weggefallen seien. V. a. der Wegfall der Außenflächen und die reduzierte Küchenfläche fielen stark ins Gewicht. Im Internationalen Ausschuss müsse zunächst der Inhalt und dann erst der Standort diskutiert werden. Es bedürfe einer intensiven Prüfung und keiner Vorfestlegung. Auch StRin Meergans kann sich dem Vorschlag von StR Kotz anschließen. Sie wolle lediglich dafür Sorge tragen, dass ihre Idee Berücksichtigung finde. Denn Vorwurf der Respektlosigkeit von StR Pantisano weist die Stadträtin zurück. Dieser riskiere lieber einen zeitlich nicht kalkulierbaren Rechtsstreit, der eine weitere Entwicklung auf lange Zeit blockiere.

OB Dr. Nopper greift erneut die Formulierung der Beschlussantragsziffer 2b auf und hält die Unstrittigkeit des ersten Satzes fest. Satz drei könne wie folgt lauten: "Es ist vorgesehen, bei allen Nutzungsvarianten 20 % der Brutto-Grundfläche Wohnbauzwecken zuzuführen oder in Anlehnung an die SIM-Regeln einen Ausgleich zu schaffen." Als zweiten Satz schlägt er folgende neue Formulierung vor: "Die Verwaltung wird beauftragt, baldmöglichst einen Verfahrens- und Nutzungsvorschlag zu unterbreiten." Auf Nachfrage von StR Kotz sagt der Vorsitzende mündlich zu, einen Verfahrensvorschlag noch im Jahr 2022 und einen Entscheidungsvorschlag im 1. Quartal 2023 vorzulegen.

Zur Frage von StRin Rühle nach dem Personal führt BM Fuhrmann aus, in zwei Gesprächen mit dem Betriebsrat und Vertretern von ver.di habe er eine sozialverträgliche Lösung stets betont. In einem Schreiben habe sich Herr Benko (Signa) persönlich zu einer sozialverträglichen Lösung bekannt. Diese werde nach Abstimmung mit dem Betriebsrat Bestandteil der vertraglichen Regelung sein. Die Frage von StR Puttenat nach Abriss oder Erhalt des Warenhauses wird BM Fuhrmann klären.

In der Frage der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Tiefgaragenzufahrt verweist BM Pätzold auf Beschlussantragsziffer 4 und den Realisierungswettbewerb mit Ideenteil. Da die Nutzung der Steinstraße noch offen sei, werde der Ideenteil vorgesehen, um Vorstellungen von einer Planung zu haben. Ziel des Rahmenplans sei es, den

öffentlichen Raum aufzuwerten, woraus sich die Grundlage für den Bebauungsplan ergebe. Falls vor dem Wettbewerb eine Entscheidung für die Steinstraße falle, werde der Realisierungswettbewerb über die gesamte Fläche gefasst. Des Weiteren führt er aus, es sei nur eine Tiefgaragenzufahrt in der Steinstraße vorgesehen und die Zufahrten damit gebündelt. Dies richte sich auch danach, ob es ein gemeinsames Projekt werde oder nicht.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen mehr ergeben, stellt OB Dr. Nopper die GRDRs 268/2022 Neufassung mit folgender modifizierter Beschlussantragsziffer 2b zur Abstimmung:

**2b) Über die Nutzung des Teilprojekts Steinstraße 4 entscheidet der Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt. Die Verwaltung wird beauftragt, baldmöglichst einen Verfahrens- und Nutzungsvorschlag zu unterbreiten. Es ist vorgesehen, bei allen Nutzungsvarianten 20 % der Brutto-Grundfläche Wohnbauzwecken zuzuführen oder in Anlehnung an die SIM-Regeln einen Ausgleich zu schaffen.**

Der Vorsitzende stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem modifizierten Beschlussantrag bei 9 Ja- und 7 Gegenstimmen mehrheitlich zu.

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen stimmt dem modifizierten Beschlussantrag ebenfalls bei 9 Ja- und 7 Gegenstimmen mehrheitlich zu.

OB Dr. Nopper sagt mündlich zu, einen Verfahrensvorschlag bis Ende 2022 und einen Nutzungsvorschlag im 1. Quartal 2023 zu unterbreiten.

Zur Beurkundung

Schmidt / th

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
weg. GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat SWU  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
  3. BVin Mitte
  4. Amt für Revision
  5. L/OB-K
  6. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. *CDU-Fraktion*
  3. *SPD-Fraktion*
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. *FDP-Fraktion*
  6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  7. *Fraktion FW*
  8. *AfD-Fraktion*

*kursiv = kein Papierversand*