

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	496
		TOP:	9
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	12.12.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Frau Althanns, Herr Holch (beide ASW)		
Protokollführung:	Frau Zetzsche / fr		
Betreff:	"Konzertforum auch unter Aspekten der Stadtentwicklung diskutieren" - Antrag Nr. 301/2023 vom 24.11.2023 (PULS) - mündlicher Bericht -		

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform angehängt.

StRin Köngeter (PULS) erläutert kurz den Inhalt des Antrages Nr. 301/2023 und konstatiert, der Zusammenschluss des Kammerorchesters mit der TRIAS GmbH habe die Entwicklung des Areals beschleunigt. Die kürzlich beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet sollten vor Beschlussfassung im Haushalt zwingend in die Überlegungen zum Rilling-Areal miteinfließen. StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) ergänzt, auch seine Fraktion habe einen Haushaltsantrag diesbezüglich gestellt und möchte darüber informiert werden, wie man im Rahmen der angestrebten Public Private Partnership gedenkt, die Rechte für die Philharmoniker zu sichern. Zudem sei eine Debatte inhaltlicher Natur dahingehend zu führen, welche Rolle das Konzerthaus im Gesamtkonzept der großen Kulturbauten hinsichtlich Baukostensteigerung, zukünftigen Investitionen, Priorisierung angesichts anderer notwendiger Ausgaben wie Klimaanpassung, Mobilitäts- und Wärmewende etc. spiele. BM Pätzold merkt an, rechtliche Fragen wür-

den aktuell geprüft, die gesamtkonzeptionellen Aspekte müssten im Rahmen der Haushaltsberatungen diskutiert werden. Der Rat sei frei, seine Beschlüsse zu ändern.

Frau Althanns (ASW) und Herr Holch (ASW) beantworten die im Antrag aufgeworfenen Fragen. Zunächst wird deren Vereinbarkeit mit den städtischen Zielen erläutert, anschließend geht Herr Holch auf sanierungstechnische Belange ein.

Frau Althanns fasst zusammen, das Stuttgarter Kammerorchester plane im ehemaligen Rilling-Areal eine neue Wirkungsstätte mit integriertem Konzertsaal mit Proben- und Büroräumen sowie einer Hotelnutzung. Auf Folie 2 der Präsentation ist eine attraktive Ufergestaltung mit Treppenstufen augenfällig. Das Areal befinde sich in einer markanten städtebaulichen Lage, am Eingangsbereich zur Neckarvorstadt direkt gegenüber dem historischen Stadtkern von Bad Cannstatt, verbunden über die Brückenstraße und die Wilhelmsbrücke zur Marktstraße. Das neue Konzerthaus im Inneren des Quartiers solle über die Brückenstraße erschlossen werden können. Das Produktionsgebäude der Sektkellerei an der Neckartalstraße solle erhalten bleiben und als Foyer mit gastronomischem Angebot dienen, in den Obergeschossen würden Büros eingerichtet. Die Erschließung für Kfz werde von Osten her über die Neckartalstraße/Remscheider Straße erfolgen, im weiteren Verlauf sei ein Hotelneubau geplant. Im nördlichen Bereich am Hermann-Metzger-Platz sei ein privatwirtschaftliches Gebäude vorgesehen, weitere gewerbliche Bauten ergänzten die Straßenfluchten an der Brückenstraße. Anschließend erläutert die Berichterstatterin die Vereinbarkeit des Konzerthauses mit den städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Zielen (vgl. Folie 4), indem die aktuellen den geplanten Gegebenheiten gegenübergestellt werden: das identitätsprägende Gebäude an der Neckartalstraße bliebe erhalten, Gebäude im Quartiersinneren würden zugunsten des Konzerthauses, eines Hotels und gewerblicher Mischnutzung an der Brückenstraße (Hausnummern 6, 10, 12) bzw. Remscheider Straße (Hausnummern 5, 7) abgebrochen. Folie 5 erläutert, wie sich dies an der Straßenansicht darstellt: Umnutzung des Rilling-Gebäudes, gebäudehohes Vordach anstelle Brückenstraße 6, die abgebrochenen Gebäude im weiteren Verlauf der Brückenstraße werden ergänzt durch etwas höhere giebelständige Gebäude. Zwischen den Gebäuden sei die Anlieferung für den kompletten Konzertbetrieb geplant. Folie 6 verdeutlicht die Grundstücksgrenze der Projektentwicklerin Trias Verwaltungs GmbH, der das gesamte Grundstück gehöre. Bei der Frage, wie sich das Vorhaben auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts realisieren lasse, sei der Bebauungsplan Neckartal-/Brückenstraße aus 1965 (vgl. Folie 7) maßgeblich, der ein Kerngebiet mit Handelsnutzungen sowie zentrale Einrichtungen für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung sowie 3 - 5 Vollgeschosse festsetze. Die aktuelle Baugrenze sei nicht kongruent mit der momentanen Straßenflucht in der Brückenstraße; in den 60er-Jahren sei eine Verbreiterung der Brückenstraße geplant worden, was nicht umgesetzt worden sei. Nichtsdestotrotz gelte diese Baugrenze weiterhin in diesem Bereich. Festgesetzte städtebauliche Kennzahlen seien eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 (vgl. ebenda). Mit Blick darauf, wie sich das Vorhaben mit der planungsrechtlichen Situation vereinbaren lasse, müsse nach Art (1) und Maß (2) der Nutzung unterschieden werden. Hinsichtlich (1) könne eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit vorerst bejaht werden. Angesichts des Maßes der Nutzung sei mit einer Überschreitung hinsichtlich Geschossigkeit, Baugrenze sowie in Bezug auf die städtebaulichen Kennzahlen zu rechnen. Diesbezüglich lägen jedoch noch keine verlässlichen Plangrundlagen für eine verlässliche Prüfung vor. Da es sich um ein Sanierungsgebiet handle und man planungsrechtlich auf den Bebauungsplan von 1965 habe reagieren wollen, sei im Juli 2023 einem Aufstellungsbeschluss zugestimmt worden (vgl. Folie 9). In Bezug auf die Ziele der Verkehrs- sowie Landschafts-

planung sei geplant, in der ersten Stufe des Verkehrsstrukturplanes (vgl. Folie 10) eine Einbahnstraßenregelung stadteinwärts in die Neckartalstraße sowie stadtauswärts in die Haldenstraße vorzunehmen. Fußgänger und Radfahrer fänden dann direkt in Ufernähe eine angenehmere Situation vor. In einem zweiten Schritt sei eine Fußgängerzone an diesem Abschnitt der Neckartalstraße vorgesehen. Die Landschaftsplanung betreffend sei gemäß dem Wettbewerb "Neckarknie" zwischen Rosensteinbrücke und Wilhelmsbrücke ein Stadtbalkon beabsichtigt (vgl. Folie 11). Folie 14 fasst die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Areals zusammen.

Im Anschluss berichtet Herr Holch, angelehnt an Ziffer 2 des Antrages (vgl. Folie 13), von Defiziten, die mit der Entwicklung des Areals behoben werden könnten. Kaum ein Gebiet würde aktuell eine Sanierung und städtebauliche Förderung mehr verdienen als die Neckarvorstadt. Die Insellage, eine in weiten Teilen marode und energetisch hochproblematische Bausubstanz, die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mangelnde Vernetzung in die Grünbereiche, eine massive Verkehrsbelastung mit den entsprechenden Folgewirkungen, summa summarum ein massiver Trading-down-Effekt, zeichneten das Gebiet aus. In den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet (vgl. Folien 15 - 16) sei festgestellt worden, dass kaum geeignete Wohnflächen für Familien vorhanden seien, damit zusammenhängend sei eine ungewöhnlich hohe Fluktuation im Gebiet augenscheinlich, was wiederum mit einem unzureichenden Angebot für wachsende Haushalte sowie Gemeinwesen-Einrichtungen (Kinderbetreuungsangebote etc.) zusammenhänge. Die vorbereitenden Untersuchungen hätten keine konkreten Maßnahmen für das Rilling-Areal unterbreitet, da man 2001/2002 noch davon ausgegangen sei, dass es in privater Hand bleiben würde. Nach dem Eigentümerwechsel 2022/2023 habe man es nach reiflicher Überlegung in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Sanierungsziele von damals deckten sich weitgehend mit denen von Frau Althanns formulierten Zielen im Bebauungsplan: eine Erhöhung des Wohnanteils, ein gemischtes Wohnungs- und Bewohnergefüge, soziale und kulturelle Nutzungen, eine an der Umgebung orientierte städtebaulich verträgliche Körnung, sowie eine bessere Anbindung zwischen Neckarvorstadt und dem Neckar. In Richtung der Kirche St. Martin sei der öffentliche Raum so zu gestalten, dass am Hermann-Metzger-Platz ein städtebauliches Zentrum als Quartiersplatz entstehen könne. Folie 17 der Präsentation geht darauf ein, inwiefern das geplante Konzertforum diese Sanierungsziele torpedieren könne, Folie 18 verdeutlicht, welche Projekte aufrechterhalten werden könnten. Hinsichtlich Ziffer 3 des PULS-Antrags (vgl. Folie 19) werden Antworten gefunden, welche Möglichkeiten die Stadt und die Verwaltung im weiteren Prozess haben, um auf die Entwicklung des Areals einwirken zu können: ein städtebaulicher Wettbewerb könne städtebauliche, soziokulturelle und Gemeinwesen-Aspekte integrieren (vgl. Folie 20). Sollte ein solcher Wettbewerb in Kooperation mit dem Eigentümer nicht möglich sein, sollte auf Grundlage der städtischen Ziele ein städtebaulicher Vertrag mit der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) folgen. Zum heutigen Zeitpunkt lasse sich noch nicht konkretisieren, ob dazu Planrecht notwendig sei. Die letzte Folie der Präsentation (vgl. Folie 21) zeigt die anvisierte Zeitschiene zur Realisierung des Areals. Ein Baubeginn vor 2027 sei nicht möglich, eine Anpassung der Sanierungsziele durch Satzungsänderung im Verlaufe des Prozesses hingegen schon. Weiterhin müssten das Projekt und seine Teilprojekte nach den heutigen rechtlichen Sanierungssatzungen versagt werden, schließt Herr Holch.

Unter Verweis auf die Aussage von EBM Dr. Mayer, dass viele Themen mit der Sanierung der Neckarvorstadt verknüpft seien, die sich positiv auf die Gesamtstadt auswirken würden (z. B. Gustav-Siegler-Haus), betont StRin Königter (PULS) es sei wichtig, die

Sanierungsziele für die Neckarvorstadt nicht zugunsten des Konzertforums abzuschwächen. Sie plädiert dafür, den Beschluss im Haushalt unter der Prämisse zu fassen, möglichst viele dieser Ziele umzusetzen. In Paris habe man vor einiger Zeit gezielt Kulturinstitutionen und andere öffentliche Einrichtungen an die Stadtränder verlegt, um positive Effekte für die Öffentlichkeit (begehbare Dächer, öffentliche Terrassen) zu schaffen. Käme es zu einem Wettbewerbsverfahren, müssten daraus positive Effekte für den Stadtteil generiert werden, da das Konzerthaus auch negative Auswirkungen für die ansässige Bevölkerung haben werde. Wenn der jetzige Entwurf nicht in den vorhandenen Bebauungsplan passe, "wäre es dann nicht möglich, den Wettbewerb auch gegen den Willen des Projektentwicklers zu forcieren?", fragt die Stadträtin und betont, das Rilling-Areal sei eine zentrale Stelle, was die "Stadt am Fluss" sowie die Verknüpfung Neckarvorstadt und Altstadt betreffe.

Auch StR Peterhoff (90/GRÜNE) zeigt sich überrascht von der neuerlichen Entwicklungsperspektive für die Neckarvorstadt. Seiner Fraktion sei wichtig, dass das Projekt ins Quartier hineinwirke, er begrüße daher die Herstellung eines Quartiersplatzes sowie eine Verkehrsberuhigung der Brückenstraße. Städtebaulich sei bedeutsam, wie sich die Randbebauung (vgl. Folie 3, in grün) in Richtung des Platzes öffne, andererseits sei die Quartiersnutzung durch Schaffung öffentlicher Gemeinschaftsflächen auszubauen, was bei der Projektumsetzung mitgedacht werden müsse. Im Rilling-Areal habe es kleine Einzelhandelsflächen gegeben, deren Revitalisierung sollte im Zuge der Qualitätssicherung bedacht und durch Gespräche mit dem Investor abgesichert werden, ebenso Querungsmöglichkeiten über den Neckar. Nach Änderung des Bebauungsplans sei eine erneute Diskussion diesbezüglich notwendig.

StRin Bulle-Schmid (CDU) lobt das Areal mit Potenzialen für ein Leuchtturmprojekt, die sie auch für die ortsansässige Bevölkerung sehe. Die finanzielle Beteiligung privater Hand, die sonst fehle, werde die Realisierung beschleunigen, so die Stadträtin. Hinsichtlich der Bürgerbeteiligung müsse man aufpassen, dass das Gebäude bezahlbar bleibe; auch einem Wettbewerb steht ihre Fraktion kritisch gegenüber, Vorzug habe der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages. Ähnlich zustimmend äußern sich die StRe Serwani (FDP), Schrade (FW) und Dr. Mayer (AfD).

StR Conzelmann (SPD) betont, die Aufwertung des Areals bilde zusammen mit dem Wizemann und dem Wilhelma-Theater ein Kulturdreieck, auch die ÖPNV-Anbindung sei gut, ausreichend Stellplätze gäbe es am Wilhelma-Theater und im Mahle-Parkhaus. Einen Wettbewerb sehe seine Fraktion kritisch, das Einzige, was nach außen wirke, sei die Rilling-Fassade. Er stimme mit StR Peterhoff überein, dass das Gebäude am Hermann-Metzger-Platz eine Brücke ins Quartier schlagen müsse.

StR Rockenbach konstatiert, über die von der Verwaltung vorgetragene Argumente müsse man grundsätzlich nachdenken. Es werfe Fragen auf, dass man aus der Zeitung erfahren habe, dass die Rettung von Rilling Sekt nicht funktioniere und darauf bereits der jetzige Eigentümer festgestanden habe. Der Stadtrat betont seine Skepsis gegenüber Leuchtturmprojekten. Stadtentwicklung entfalte sich nicht an einem herausragenden Projekt, sondern erfolge in der Fläche in Resonanz mit den Menschen im Stadtteil. Folie 17 der Präsentation zeige die gravierenden Defizite der durchaus charmanten Visualisierung der Planung. Die Diskussion über den kompletten Wegfall von Wohnungen - eines der Notstandsthemen der Stadt - müsse ebenso engagiert geführt werden, wie bei den Benko-Immobilien. Es erschließe sich seiner Fraktion nicht, wieso das Konzerthaus zwingend mit einem Hotel geplant werden müsse, die Rahmenbedingungen des

Eigentümers sollten fundiert diskutiert werden. Auch die Verdrängungseffekte, die klimatische Verschärfung, die Zunahme an Verkehr etc. (vgl. ebenda) seien Indikatoren für einen notwendigen städtischen Wettbewerb, der das gesamte Gelände inklusive Konzerthaus umfasse. All diese Fragen könnten nicht in einem Vertrag abgesichert werden; die städtebauliche Qualität müsse durch durchdachte räumliche Entwürfe gesichert werden. Die anvisierte öffentliche Investition von 50 Millionen Euro, die vermutlich nicht reichen werde, könne seine Fraktion ohne städtebaulichen/architektonischen Wettbewerb nicht mittragen.

EBM Dr. Mayer erklärt, die Details darüber, wie die Public Private Partnership ausgestaltet werden solle, seien bislang noch nicht final besprochen worden. Ein solches Modell könne jedoch nur funktionieren, wenn eine gemeinsame Vorstellung von den städtebaulichen Zielen, zeitlichen Abläufen und Kosten bestünde und man dies vertraglich im Konsens festzurre. Dabei müsste auch auf manches verzichtet werden, denn je mehr Verfahrensschritte man in ein Projekt einbringe, desto schwieriger gestalte sich die Umsetzung.

BM Pätzold stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Zetzsche / fr

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. *Referat AKR*
Kulturamt
 3. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 4. *BezA Bad Cannstatt*
 5. Amt für Revision
 6. L/OB-K
 7. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. CDU-Fraktion
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION*
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
 5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 6. *FDP-Fraktion*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*
 9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

kursiv = kein Papierversand