

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	84
		<b>TOP:</b>	11
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	488/2017
		<b>GZ:</b>	StU
<b>Sitzungstermin:</b>	21.07.2017		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	EBM Föll		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Fricke (ASS)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Entwicklung des "Quartiers am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung</b>		

Vorgang: Ausschuss für Umwelt und Technik vom 11.07.2017, nicht öffentlich, Nr. 322  
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 29.06.2017, GRDRs 488/2017, mit folgendem

Beschlussantrag:

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des "Quartiers am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) in S-Feuerbach ist eine Grundsatzvorlage erforderlich. Diese dient im Weiteren als Grundlage für Verfahren der Grundstücksvergabe und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Das "Quartier am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) wird mit folgenden Maßgaben entwickelt:
  - a) Baufeld Nord Mischgebiet (MI3) mit 20 % Wohnen und 80 % Nichtwohnen
  - Baufeld Süd Mischgebiet (MI1, MI2) mit 80 % Wohnen und 20 % Nichtwohnen

Weiteres, insbesondere zum Maß der Nutzung, regelt der Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251), Planstand Entwurf vom 14.02.2017.

- b) Eckdaten zum Wohnungsgemeinde  
(insgesamt ca. 150 WE in den Baufeldern Süd und Nord), davon  
im Baufeld Nord  
ca. 7 WE (frei finanziert, zzgl. 2 Pflege-WGs)  
im Baufeld Süd  
100 WE für den geförderten Wohnungsbau  
(75 SMW, davon 50 % mittelbar belegt sowie 13 MME, 12 PWE)  
mind. 40 WE für Baugemeinschaften  
(frei finanziert, optionale Förderung)
- c) Wohnraumbedarfe des Sozialamts (Inklusives Wohnen, Bedarfsgruppen der Freien Wohlfahrtspflege und Eingliederungshilfen, 25 nach LWoFG Baden-Württemberg förderfähige Wohnungen (im Baufeld Süd) und zwei betreute Wohngemeinschaften (im Baufeld Nord s. o.)
- d) Einzelhandel/Nahversorgung: Anbindung des C-Zentrums Feuerbach mit dem Quartier am Wiener Platz und dem Feuerbacher Bahnhof. Nutzungen und Sortimente werden für festgesetzte Erdgeschosszonen im Bebauungsplan (Entwurf) konkretisiert.
- e) Gemeinbedarf:  
Kindertagesstätte mit 4 Gruppen (Baufeld Süd),  
Beratungszentrum des Jugendamts für Feuerbach und Weilimdorf (Baufeld Nord)
- f) Mobilitätskonzept:  
Festlegung von 0,75 Stellplätze/WE bei einer Wohnfläche ab 60 qm (ausgelegte Kapazität der Tiefgarage im Baufeld Süd), weitere Reduzierung auf 0,50 Stellplätze/WE bis zu einer Wohnfläche von 60 qm möglich (autoarmes Wohnen). Stellplätze für Car-Sharing in der Tiefgarage werden in diesem Schlüssel nicht mit angerechnet. Dadurch soll ein Anreiz für ein verändertes Mobilitätsverhalten gegeben werden.
- g) Energiekonzept:  
Energieversorgung über ein Biomethan-BHKW, Elektro-Wärmepumpe (Flächenkollektor/Abwasserwärme) und Gas-Spitzenlastkessel in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik.  
Die Stadtwerke Stuttgart sind als lokaler Energiedienstleister vorgesehen.  
Gebäudeenergiestandard bei Wohngebäuden KfW 55 (EnEV 2014) als Mindestvorgabe, bei Nichtwohngebäuden "EnEV 2016 minus 35 %".
- h) Qualitätssicherung für Baugrundstücke:  
- Durchführung Mehrfachbeauftragung (GRDRs 906/2015 - Neufassung),  
- Konzeptverfahren für Bauträger (in Anlehnung an GRDRs 853/2015) zum Festpreis,  
- Konzeptverfahren für Baugemeinschaften zum Festpreis (GRDRs 383/2012); unter Beteiligung des Stuttgarter Gestaltungsbeirats.

i) Grundstücksvergabe:

Vermarktung der Baufelder Nord (1 Baulos) - europaweite Ausschreibung an Bauträger und Süd (3 Baulose an Wohnungsunternehmen im "Stuttgarter Bündnis für Wohnen", 4 Einzelparzellen an Baugemeinschaften) jeweils mit Tiefgarage mit folgenden Maßgaben an die Projektentwicklung:

Baufeld Nord an Bauträger (Tiefgarage, BHKW, Erstellung Beratungszentrum des Jugendamts, zwei Pflegewohngemeinschaften des Sozialamts, ansonsten frei finanziierter Wohnungsbau),

Baufeld Süd Baulos 1 an Bauträger (60 SMW, davon 50 % mittelbar belegt), Verpflichtung zum Bau der Gemeinschaftsanlagen im Gesamtareal: Begrünter Innenhof und LBO-Spielplatz, Blockdurchwegung, Koordination der Tiefgarage für Baulose 1-3)

Baulos 2 an Bauträger (Kita, 13 MME, 15 SMW, davon 50 % mittelbar belegt)

Baulos 3 an Bauträger (12 PWE)

4 Einzelparzellen an Baugemeinschaften (parzelliert, Eigentum sowie bei Bedarf gemeinschaftliche Vermietungsoptionen und Förderung).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der Sommerpause die Vergabeverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften für weitere Beschlüsse vorzubereiten.

Grundlage für die dann durchzuführenden Vergabeverfahren soll der Bebauungsplan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 251) in S-Feuerbach sein, für den im 3. Quartal 207 ein Auslegungsbeschluss zu fassen ist.

3. Vom Rahmenterminplan mit Fristen wird Kenntnis genommen (siehe Anlage 11).

Zunächst stellt Herr Fricke die Planung anhand einer Präsentation vor, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

In seinem Vortrag macht Herr Fricke deutlich, dass Ziffer 1 e) des Beschlussantrags ergänzt werden müsse, da zusätzlich zum Eigenbedarf des Quartiers von 4 Kita-Gruppen ein Bedarf aus dem Stadtteil an 2 weiteren Gruppen bestehe. Eine Prüfung habe ergeben, dass die Realisierung von 6 Gruppen möglich sei. Hierzu gibt es aus dem Ausschuss keine Einwendungen.

EBM Föll ergänzt, der Bezirksbeirat Feuerbach habe der Vorlage ohne Gegenstimmen zugestimmt.

Die Vertreter der Fraktionen danken für den Bericht.

Insbesondere in Kenntnis der starken Kontaminierung des Gebiets begrüßt StR Bott (CDU) im Namen seiner Fraktion die Entwicklung des neuen Quartiers.

Auch StR Winter (90/GRÜNE) wertet das Vorhaben im Namen seiner Fraktion als großen Schritt für Feuerbach. Dankbar sei er dem Land, das die Beseitigung der Altlasten mit einer großen Summe unterstützt habe, auch wenn es mehr als ärgerlich sei, dass die Sanierungskoten in Höhe von 20 Mio. € letztendlich an der öffentlichen Hand hängenblieben. Dafür entstehe nun ein Pilotprojekt mit einem sehr guten Mobilitätskonzept. Es sei gut gewesen, dass die Stadt das Grundstück habe erwerben können, um es zu entwickeln.

Voll des Lobes ist auch StR Lutz (SPD). Er begrüßt insbesondere den einmaligen Wohnungsmix, der auch mit der mittelbaren Bindung zusammenhänge. Dieses "kleine Leuchtturmprojekt" in Bezug auf die Mobilität demonstriere, was man aus einer schwierigen Industriesituation machen könne.

StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS) würdigt ausdrücklich die funktionale Integration von Wohnen und Gewerbe mit den aktiven Erdgeschosszonen. Hier entstehe qualitätsvoller urbaner Raum, auch gestalterisch, und die Wegebeziehungen seien auch für Fußgänger optimiert ausgebildet. Von grundlegender Bedeutung sei auch, dass der Bahnhof Feuerbach als Mobilitätsknotenpunkt weiterentwickelt werde. Beim Energiekonzept hätte seine Fraktionsgemeinschaft erwartet, dass man im Hinblick auf das Projekt "100 % Klimaschutz" Plus-Energie-Gebäude plane, mindestens aber Passivhausstandard festlege.

Die Stellplatzvorgaben abzusenken sei seiner Fraktionsgemeinschaft sehr wichtig. Hier verweist er auf den bisher unbearbeiteten gemeinsamen Antrag seiner Fraktionsgemeinschaft und der Fraktion 90/GRÜNE. Er hält eine Grundsatzdiskussion für notwendig, wie die Quellverkehre in Konversionsarealen vermindert werden könnten. Dies müsse im Umfeld solcher Mobilitätsknoten geschehen.

Der Veräußerung der Grundstücke zum Festpreis bzw. mit gemindertem Festpreis bei gefördertem Wohnungsbau könne seine Fraktionsgemeinschaft nicht zustimmen. Er appelliert an das Gremium, strategische Bodenbevorratung zu betreiben. Der Boden müsse einer Nutzung zugeführt werden, nicht aber einem Besitz, mit dem spekuliert werden könne. Denn wenn die Bindungen ausliefen, fielen diese Wohnungen an den normalen Markt. Deshalb bitte er, Ziffer 1 i) des Beschlussantrags so zu modifizieren, dass die Areale in Erbpacht vergeben werden.

Letzterem werde er nicht zustimmen, erklärt StR Zaiß (FW). Er wünscht dem Projekt viel Erfolg.

StR Klingler (AfD) begrüßt das Vorhaben ebenfalls. In einem nächsten Schritt müsse das frühere Postgebäude integriert werden. Abweichend von der Vorlage sehe er dort keinen Bedarf an kleineren Läden für die Nahversorgung. Es gebe bereits einen Lidl, einen Aldi, und auch der Marktkauf sei zu Fuß in zwei bis fünf Minuten zu erreichen. Die Parksituation im öffentlichen Raum sei bereits sehr kritisch, weshalb man dort mehr Stellplätze schaffen sollte.

Zweifel hegt StR Conz (FDP) daran, ob die Zusammensetzung der Wohnungen mit einem sehr hohen Anteil an Sozialmietwohnungen, einem kleineren Anteil an Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher und ein paar Wohneinheiten im PWE funktionieren werde. Schließlich handele es sich nicht um "eine der Top-Wohnlagen von Feuerbach". Auch die deutliche Reduzierung der Parkplätze sehe er kritisch. Er befürchte, dass dies dann dazu führe, dass - wie dies beim Milaneo der Fall sei - in den umliegenden Wohngebieten geparkt werde und "völlige Parkplatzanarchie" herrsche. Seine Gruppierung werde der Vorlage mit Vorbehalten zustimmen.

EBM Föll führt aus, das Areal sei auf der Grundlage all der Grundsatzbeschlüsse des Gemeinderats entwickelt worden. Nun sollten nicht wieder einzelne Aspekte herausgegriffen und erneut diskutiert werden, sondern man sollte die in den letzten ein bis zwei Jahren gefassten Grundsatzbeschlüsse endlich konkret umsetzen.

Die Verwaltung habe wiederholt erläutert, dass in diesem Gebiet insgesamt maximal 50 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau - einschließlich MME und PWE - erstellt würden, und die Einkommensgrenzen bei Letzteren zeigten, dass es sich bei diesen Mietern oder Käufern mitnichten um Randgruppen, sondern um die Mitte der Gesellschaft handle. Er halte es auch für richtig, gerade an diesem Standort die Möglichkeiten der LBO in Bezug auf die Stellplatzabsenkung zu nutzen.

An StR Ozasek wendet er sich mit dem Hinweis, dieses Areal sei ein Beispiel für die Bodenvorratspolitik der Landeshauptstadt. Als die Frage des Erwerbs im Raum gestanden habe, habe es von der Fraktionsgemeinschaft kritische Stimmen gegeben. Er werde über Ziffer 1 i) separat abstimmen lassen, weise aber darauf hin, dass es sich hier um Grundsatzbeschlüsse des Rates handle. Mit Blick auf das Energiekonzept legt er dar, die Verwaltung habe die Thematik Plus-Energie/KfW 55 im Rahmen des Bündnisses für Wohnen mit der Wohnungswirtschaft erörtert. Wenn man über KfW 55 hinausgehen wolle, werde man keine Baugenossenschaft und kein Wohnungsunternehmen finden, die dort investierten.

Zur Nahversorgung merkt Herr Fricke an, allein mit dem Schoch- und dem Krempel-Areal schaffe man 250 bis 300 zusätzliche Wohnungen. Auch der Bosch-Campus entwickle sich mit mehreren hundert Arbeitsplätzen. Da es dort keinerlei Nahversorgung gebe, halte er es für wichtig, im Umfeld des Bahnhofs etwas anzubieten.

StR Ozasek weist darauf hin, dass die Erbpacht in den Grundsatzbeschlüssen des Gemeinderats als optionale Variante zum Verkauf verankert sei. Zum Energiekonzept erklärt er, die Klimawandel-Folgekosten für die Stadt würden ungleich höher ausfallen, als die hier erforderlichen Mehrinvestitionen, um auf einen entsprechenden Energiestandard zu kommen. Seine Fraktionsgemeinschaft bleibe bei ihrem Wunsch nach einer Vergabe in Erbpacht.

EBM Föll macht deutlich, die Ausschreibung werde gemäß den Grundsatzbeschlüssen so formuliert, dass sowohl der Erwerb als auch ein Erbbaurecht möglich seien. Er stellt fest:

Der mündliche Antrag von StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS), die unter der Ziffer 1 i) des Beschlussantrags genannten Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben, wird bei 3 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Der gesamten GR Drs 488/2017 stimmt der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen einmütig zu.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

## Verteiler:

- I. Referat StU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. UTA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR  
Rechnungsprüfungsamt  
OB/82
  3. S/OB  
S/OB-Mobil
  4. Referat WFB  
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)  
Stadtkämmerei (2)  
SWS
  5. Referat JB  
Jugendamt (2)
  6. Referat SI  
Sozialamt (2)
  7. Referat T  
Tiefbauamt (2)  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)
  8. BezA Feuerbach
  9. L/OB-K
  10. Hauptaktei
  
- III.
  1. CDU-Fraktion
  2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  3. SPD-Fraktion
  4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
  5. Fraktion Freie Wähler
  6. AfD-Fraktion
  7. Gruppierung FDP
  8. Die STAdTISTEN