

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	324
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	05.10.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Dr. Maier		
Berichterstattung:	Herr Berlepp (LBBW Immobilien)		
Protokollführung:	Herr Häbe, Frau Klemm / pö		
Betreff:	Bauliche Entwicklung Königstraße 1 - 3 - mündlicher Bericht der LBBW -		

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.

Der Antrag Nr. 307/2021 vom 01.10.2021 (SPD) ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Herr Berlepp, Sprecher der Geschäftsführung der LBBW Immobiliengruppe, stellt einführend ausführlich die Ideen seines Hauses zu dem Gebäudeensemble Königstraße 1 - 3 (Königstraße 1C, ehemals Karstadt Sport / Königstraße 1B, Bürogebäude mit großflächiger, vom Hauptbahnhof aus sichtbare Werbung der Fa. Bosch / Königstraße 3, überwiegend BW Bank-Nutzung) entsprechend der Präsentation dar. Er betont, die wesentlichen Punkte, die in der Vergangenheit mit dem Stadtplanungsamt und letztlich auch mit dem Gemeinderat ausgearbeiteten Punkte, sollen übertragen werden. Insbesondere gehe es dabei um die Verbindung zwischen der Königstraße und dem Schlossgarten durch eine Öffnung/Durchwegung, um eine Belebung des Schlossgartens (Gastronomie in EG-Flächen), um das Freistellen der einzelnen Gebäude sowie um das Herausarbeiten des Charms des Hotels am Schlossgarten. Als eine große Herausforderung erachtete er es, die Gebäude nachhaltig in eine neue Zukunft zu bringen. Versucht werde für alle Gebäude ein Gesamtkonzept zu entwickeln. Ziel sei, und deshalb auch die heutige Präsentation, die Theaterpassage wie die anderen Passagen weitestgehend/komplett aufzulösen, um die Gebäude freizustellen. Vom Prinzip her, so

Herr Berlepp, bewege sich das Angedachte baurechtlich im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes. Die Umnutzung von einem Einzelhandelsgebäude (Königstraße 1C) zu einem Bürogebäude sei in Form einer Bauvoranfrage positiv beschieden worden, mit dem Hinweis, dass der Abriss der Theater- und der Schillerpassage über eine Befreiung möglich wäre. Somit bestehe also eine relativ einfache und zeitnahe Möglichkeit, die Vorstellungen zu realisieren. Der Projektträger habe den Wunsch möglichst zügig einen Bauantrag für das Gebäude Königstraße 1C einzureichen. Dieser Bauantrag werde die Umnutzung von Einzelhandel in Büronutzung, im Erdgeschoss in Gastronomie und Einzelhandel, den Abriss der Theaterpassage sowie die Überarbeitung des Hotels beinhalten. Nachgelagert werde die Überarbeitung des Gebäudes Königstraße 1B. Mit den dortigen Mietern würden Gespräche geführt. Mit der Fertigstellung des neuen Bahnhofes sollte das heute vorgestellte Projekt weitestgehend realisiert sein. Eventuell ausgenommen seien die Freiflächenplanung und der Tiefgaragenzugang.

Nicht nur im Hinblick auf die Einsparung von grauer Energie, sondern auch angesichts deutlich verkürzter Bauzeiten äußern sich StRin Rühle (90/GRÜNE), StR Kotz (CDU) und StRin Königter (PULS) positiv zu der geänderten Konzeption. StRin Rühle hebt zudem den verbesserten Parkzugang hervor. Bezugnehmend auf die ursprünglich verfolgte Konzeption erinnert StR Kotz an Ideen, dort ein architektonisches Highlight unterzubringen. Die nun verfolgten planerischen Überlegungen seien jedoch nachvollziehbar. Bezogen auf den Bestand spricht StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) von einer angemesseneren Vorgehensweise als beim ersten, nun überholten Konzept. Dennoch müssten noch Fragen im Rat besprochen werden. Die Konzeption Shoppen und Arbeiten in der Innenstadt müsse und werde an Bedeutung verlieren. Seine Fraktionsgemeinschaft könne sich an dieser Stelle Gespräche über die Entwicklung eines öffentlichen Bausteins vorstellen. Von StR Serwani (FDP) werden die verkürzte Realisierungszeit, der verbesserte Parkzugang sowie der Erhalt des Schlossgartenhotels begrüßt. Weiter wünscht er sich auf den Außenflächen zum Schlossgarten und zur Königstraße Außengastronomie. Von StR Schrade (FW) wird ergänzt, die vorgestellte Konzeption habe ihm insgesamt sehr gut gefallen. Nach Einschätzung von StR Goller (AfD) kann sich diesem Konzept niemand verweigern. BVin Kienzle (Mitte) bedankt sich bei Herrn Berlepp für den kommunikativen Umgang mit diesem stadtbildprägenden Projekt.

Die Einplanung kultureller Elemente würde StRin Rühle begrüßen. Zudem bezeichnet sie den Fortbestand des Theatershops in der Theaterpassage sowie die Unterbringung eines Clubs als wünschenswert. StR Kotz sieht Kultur eher in dem zur Beratung anstehenden Areal verortet, als in einem öffentlichen Haus der Kulturen gegenüber dem Tagblattturm. Durch StRin Kletzin wird an die ursprüngliche Planung sowie an die damals angedachte Nutzungsmischung erinnert. Der Aspekt, dass bestimmte Bedürfnisse der Stadtgesellschaft abgebildet gehörten, müsse ebenfalls mit der Stadt abgestimmt werden. Laut StR Rockenbauch ist deutlich mehr an Kultur, Öffentlichkeit und soziokultureller Nutzung als derzeit angedacht erforderlich. Demgegenüber befürworten StR Serwani und StR Schrade, dass die künftige Nutzung den Gebäudeeigentümern überlassen wird. Seitens der Region, so StR Serwani, sei erst vor Kurzem erklärt worden, dass Büroflächen im Raum Stuttgart immer noch gesucht würden. Diese Einschätzung teilt Herr Berlepp, wobei er auf den benachbarten Hauptbahnhof und die damit optimale verkehrliche Schienenanbindung hinweist.

Im Verlauf der Aussprache betont Herr Berlepp weiter, die zur Beratung stehenden Gebäude würden sich im Eigentum der Bahnhofplatzgesellschaften (Schlossgartenbau

AG, Industriefabrik AG, LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH), also einer Aktiengesellschaft mit Fremddaktionären, befinden. Er sei heute auch im Ausschuss in seiner Eigenschaft als Aufsichtsratsvorsitzender der Schlossgartenbau AG und als Dienstleister für diese Gesellschaft.

Zum Kulturthema merkt er an, mit der Architektenkammer würden ergebnisoffene, aber "ganz gute" Gespräche geführt. Nächste Woche solle dabei ausgelotet werden, ob über eine Interimsnutzung für Ausstellungen etc. nachgedacht werden könne. Bekanntlich stehe momentan das Gebäude Königstraße 1C leer.

StRin Rühle, StRin Kletzin, StR Serwani und StRin Köngeter sprechen sich, nicht zuletzt im Sinne einer Verkehrsberuhigung, für eine gemeinsame Einfahrt über die Bolzstraße in die dortigen Tiefgaragen aus. StR Rockenbauch stellt sich in diesem Zusammenhang eine deutliche Reduzierung der Kfz-Parkierungsflächen vor.

Die Meinung, dass es vom Bahnhof über das Hotel in den Schlosspark einer guten Verbindung bedarf, vertreten StRin Rühle und StR Kotz. Diese Aufgabe, so StRin Kletzin, müsse in enger Zusammenarbeit mit der Stadt angegangen werden. Entsprechend äußert sich StR Rockenbauch. Herr Berlepp schließt sich diesen Äußerungen an. Eine Win-win-Situation für alle Beteiligten könnte daraus abgeleitet werden, wenn alle Beteiligten beispielsweise über einen Freiflächenplan im konkurrierenden Verfahren nachdenken. Den Wegfall der Spindel betrachtet der Bezirksbeirat, so BVin Kienzle, als Parkerweiterung. Von StRin Kletzin werden im Verlauf der Aussprache die Inhalte des von ihrer Fraktion gestellten Antrags Nr. 307/2021 "Wettbewerbskonzeption für den Gebäudekomplex Königstraße 1 - 3" erläutert. Dabei betont sie, angesichts der Zeitschiene müsse beim weiteren Vorgehen mit unterschiedlichen Verfahren gearbeitet werden. Unabdingbar sei jedoch, dass mit der Stadt, nicht zuletzt angesichts der Nachhaltigkeitsdiskussion, gemeinsam eine Wettbewerbskonzeption (über einen Fassadenwettbewerb hinausgehend) entwickelt werde. Dazu bittet sie um ein Feedback seitens der LBBW Immobilien und der Stadtverwaltung. Ein Wettbewerbsverfahren fände die Unterstützung von StR Rockenbauch und StRin Köngeter. StR Rockenbauch sieht eine historische Chance. StR Schrade fragt nach, wie sich ein Wettbewerb auf die zeitliche Realisierungsschiene auswirkt. Nach Aussagen von BVin Kienzle stellt sich der Bezirksbeirat Mitte aufgrund der Lage und des öffentlichen Interesses einen Wettbewerb vor. Auch müssten die Landesbehörden hinsichtlich der Parkertüchtigung und hinsichtlich verbesserter Übergänge beispielsweise zur Stauffenbergstraße einbezogen werden. Zudem sollte der „Fußballkäfig“ vom Königin-Katharina-Stift irgendwann wieder verschwinden, um dort eine Turnhalle für Kinder erstellen zu können".

Das Unternehmen, so Herr Berlepp, setze grundsätzlich keine Projekte ohne Wettbewerb, ohne konkurrierende Verfahren, um. Bei der Zeitschiene für das Gebäude Königstraße 1C werde aber davon ausgegangen, und diese Einschätzung teile er, dass dieses Gebäude nicht Teil eines Wettbewerbs sein sollte, da es sich direkt an das Gebäude Königstraße 3 anschließe. Insbesondere werde aber das Entrée zur Stadt vom Hauptbahnhof (Blick auf das Schlossgartenhotel) dergestalt thematisiert, ob man dort beispielsweise Innenarchitekten etc. mit einbeziehe. Dort sei angesichts laufender Mietverträge die Zeitschiene länger, weshalb hier ein konkurrierendes Verfahren vorstellbar sei. Bedeutsamer sei für ihn die Einbindung des Landes als Eigentümer des Schlossgartens. Gebeten wird von Herrn Berlepp in der Folge, das Gebäude Königstraße 1C vorziehen zu können sowie um die Erteilung einer Freigabe für eine Befreiung von der Bauleitplanung.

Herr Oehler (ASW) bekräftigt, die Gesamtplanung des Bereiches Klettpassage/Schillerstraße/Königstraße 1 bis 3 bis hin zum Schlossgartenhotel werde selbstverständlich koordiniert und als Einheit mit entsprechender Durchwegung gedacht.

StRin Kletzin interessiert die Haltung der Verwaltung zur Wettbewerbskonzeption, während StR Körner (SPD) sich mehr Informationen zu der Haltung und aktuellen Diskussionslage der Stadtverwaltung bei diesem wichtigen Projekt wünscht. Eine schriftliche Beantwortung zu Punkt 1 des Antrags sowie regelmäßige Berichte im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) zum Sachverhalt sagt BM Dr. Maier zu.

Man befinde sich in konstruktiven Gesprächen mit der Verwaltung, so Herr Berlepp. Während er von einem reinen Fassadenwettbewerb nicht viel halte, könne man sich für die Gebäude Königstraße 1A und 1B ein konkurrierendes Verfahren durchaus vorstellen. Wünsche und Anregungen aus den Reihen des Gemeinderats nehme man auf, sofern sie im Realisierungszeitraum bis 2024/2025 umsetzbar seien, was bei offenen europäischen Wettbewerben nicht gesichert sei. Um den Charme des Schlossgartenhotels herauszuheben, komme für ihn auch eine Zusammenarbeit zwischen Innenarchitekten und Architekten infrage. Danach bringt er ein Gremium in Form eines Gestaltungsbeirats zur Begleitung des Projekts ins Spiel. Ausdrücklich verwehrt er sich gegen die seiner Meinung nach die Realität verzerrende Aussage von StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), die Verwaltung habe mit der LBBW schlechte Erfahrungen bei der Gestaltung von Gebäuden gemacht. Unter anderem erinnere er an die gelungene Realisierung des Lautenschlagerareals. Er finde es schwierig, mit einem solchen Misstrauen in die Zukunft zu gehen. StR Kotz bekräftigt, der Gemeinderat sei froh, dass der Eigentümer der Königstraße 1 bis 3 ein in Stuttgart ansässiges Unternehmen sei. Die Ansicht von StR Pantisano, Gestaltungsvorschläge könnten innerhalb weniger Monate erarbeitet werden, teile er nicht.

Gegenüber StR Serwani schildert Herr Berlepp die nächsten Schritte, zunächst in Form eines Gesprächs mit der Verwaltung über die Vorgehensweise beim Abriss der Zäune, gefolgt vom Bauantrag für die Königstraße 1C Anfang 2022.

BM Dr. Maier stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Häbe Klemm / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 3. Referat SOS
Amt für öffentliche Ordnung
 4. Referat T
Hochbauamt (2)
Tiefbauamt (2)
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)
 5. BVin Mitte
 6. Rechnungsprüfungsamt
 7. L/OB-K
 8. 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