

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	244
		<b>TOP:</b>	2
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	477/2020
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	14.07.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	der Vorsitzende		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Entwicklung NeckarPark in S-Bad Cannstatt Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung - Einbringung -</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 02.07.2020, GRDRs 477/2020, mit folgendem

#### Beschlussantrag:

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung der Baugrundstücke des NeckarParks in Stuttgart-Bad Cannstatt entsprechend den Bebauungsplänen Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) und den daraus resultierenden Baufeldern, nachfolgend Quartiere (Q) genannt, ist eine Grundsatzvorlage erforderlich. Diese dient im Weiteren als Grundlage für die Verfahren der Grundstücksvergabe und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Der NeckarPark wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) nach den Maßgaben der Anlagen 1 und 2 entwickelt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeverfahren für Quartiere Q 2a, Q 3a und Q 6 im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) und für die künftigen Quartiere im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) für weitere Beschlüsse vorzubereiten.

3. Von der zeitlichen Verfügbarkeit der Baufelder, die dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen, wird Kenntnis genommen:

Entscheidend für die Aufnahme der Wohnnutzung ist aus Gründen eines ausreichenden Lärmschutzes die Errichtung der südlichen Randbebauung auf Q 14.1, Q 16.1, Q 17 und Q 18 sowie der Lärmriegel des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1).

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

Die Tagesordnungspunkte 2 "Entwicklung NeckarPark in S-Bad Cannstatt, Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung" und 3 "Entwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS-Betriebshof in Stuttgart-Nord, Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung" werden gemeinsam aufgerufen. Die Aussprache ist in NNr. 244 wiedergegeben.

Da es um die Frage von Verkauf und Erbbaurecht geht, wünscht StR Peterhoff (90/GRÜNE) eine Beratung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen. Es handle sich um zwei entscheidende Vorlagen, denn es seien in beiden Arealen jeweils 500 Wohnungen betroffen. Die Entwicklung in beiden Quartieren dürfe nicht gebremst werden. Er plädiert für eine verstärkte Vergabe in Erbbaurecht und eine Reduktion von Verkauf und fordert die Stadt auf, die Flächen, die nicht an das Bündnis für Wohnen gingen - und dies sei beim NeckarPark deutlich mehr als die Hälfte -, in Erbbaurecht zu vergeben. Außerdem müssten die Zinssätze angepasst werden. Er verweist auf den Grundsatzbeschluss GRDRs 906/2015, in dem explizit das Angebot der Wahlfreiheit festgelegt worden sei. Daher sei für die heutige Diskussion kein großer Handlungsspielraum gegeben. Zukünftig müsse das Erbbaurecht attraktiver gestaltet werden. Nichtsdestotrotz seien im vorliegenden Fall die meisten Wohnungen Baugenossenschaften und der SWSG zugehörig, was seine Fraktion begrüße.

StRin Bulle-Schmid (CDU) verweist darauf, dass heute lediglich die Einbringung der GRDRs stattfinde und zunächst die Sitzung des Bezirksbeirates abgewartet werden solle. Eine vorweggenommene Beratung sei nicht richtig. Grundsätzlich begrüßt die Stadträtin die Vorlage, durch die der NeckarPark endlich Form annehmen könne. Gegenüber dem Bündnis für Wohnen müsse die Stadt eine "gewisse Verlässlichkeit" zeigen, um Auflösungstendenzen entgegenzuwirken. Es sei richtig, dass Baugemeinschaften und -genossenschaften zum Zuge kämen. Positiv stellt sie die Möglichkeit der Bedürfnisanpassung der künftigen Nutzer heraus. Abschließend hinterfragt sie die konkrete Verkehrserschließung im NeckarPark und bittet um Nennung des geplanten Zeitfensters. Auf diesem Areal würden zahlreiche soziale Projekte umgesetzt, die dringend in der Stadt benötigt würden.

Auch StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) bestätigt die Wichtigkeit der beiden GRDRsn. Gegenüber StR Peterhoff verweist er auf die für das erste Quartal 2021 angekündigte Grundsatzdiskussion zur Bodenpolitik. Die beiden betroffenen Areale seien die größten, aber auch zwei der wenigen Flächen in städtischer Hand, die in Zukunft entwickelt würden. Aufgrund dieser Wichtigkeit erfolge die Grundsatzdiskussion in 2021 zu spät und müsse für diese beiden Flächen zum jetzigen Zeitpunkt geführt werden. Beim Bürgerhospital liege eine klare Ausrichtung auf ein klimaneutrales Quartier vor, was er sehr begrüße. Beim NeckarPark werde hingegen mit

alten Standards aus der Zeit vor dem Aktionsplan Klimaschutz gearbeitet. Dieser müsse ernstgenommen werden; der KfW-Standard 55 sei nicht ausreichend. Des Weiteren fordert er eine erneute Beratung über die Stellplätze; er sei mit den Vorgaben nicht zufrieden. Wenn der Bau von Stellplätzen verboten würde, spare dies enorme Baukosten. Hinsichtlich der Bodenpolitik hält er die Beschlüsse aus dem Jahr 2015 für überholt. Für städtische Flächen müsse die Prämisse gelten, dass diese in städtischer Hand verblieben. Um diesen Sachverhalt attraktiv zu gestalten, verweist er auf die Vorgehensweise anderer Städte, die bei Erbbaurecht nicht den Verkehrswert als Bezugswert für die Verzinsung ansetzen. In Zürich würden 25 % der Herstellungskosten der Gebäude automatisch als Bodenwert angesetzt. Darauf könne die vergünstigte Verzinsung für soziale Förderung ausgegeben werden. Wenn ein Verkauf unter dem Verkehrswert möglich sei, müsse dies auch beim Erbbau gelten. Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass diese Vorgehensweise auch für das Bündnis für Wohnen attraktiv ist. Die Förderung von preiswertem Wohneigentum sei nicht mehr zeitgemäß; es brauche mehr Mut, den Wohnungsmix deutlich in Richtung Sozialwohnungsbau zu verschieben.

Den Anteil an geförderten Wohnungen sowie den Wohnungsmix insgesamt bewertet StR Körner (SPD) positiv. In der Tat "nicht optimal" sei die Verfahrensweise bei der Vermarktung mit dem Hinweis auf den Zielbeschluss zu bodenpolitischen Grundsatzfragen, der im 1. Quartal 2021 erfolgen werde. Er schlägt vor, der Arbeitskreis möge im Laufe der Beratungen zu dieser GRDRs nochmals berichten. Bei der Bodenfrage gehe es im langfristigen - "also über Belegungsbindungen hinaus" - Ergebnis darum sicherzustellen, dass auf diesen Grundstücken zu fairen Bedingungen gewohnt und gearbeitet werden könne. Dafür sei ein Instrument die von StR Peterhoff angesprochene Erbpacht. Ein weiteres sei das preislimitierte Wiederkaufsrecht der Stadt, das bei Weiterveräußerungen zum Tragen kommen könne. Dies könne die Kaufpreise auf ein bezahlbares Niveau bringen. Er rechne mit Interesse seitens der Unternehmen im Bündnis für Wohnen und bitte um entsprechende Prüfung des Wiederkaufsrechts durch die Verwaltung.

StR Serwani (FDP) möchte die Beratungen des Bezirksbeirates abwarten. Den Wohnungsmix halte er für ausreichend. Er schließt sich den Äußerungen von StRin Bulleschmid und StR Körner an.

Die privaten Eigentümer in der Reichenbachstraße spricht StR Zeeb (FW) an. Er wolle wissen, ob diese den Vereinbarungen zugestimmt hätten. Das Wiederkaufsrecht sei für die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Thema; er bitte ebenfalls um Prüfung, denn dies schade dem Wohnungsbau selbst nicht, erleichtere aber manchem Unternehmen die Investition. Gegenüber StR Rockenbauch merkt er an, der Gemeinderat müsse glaubhaft bleiben und sich an bestehende Beschlüsse halten.

Dieser Auffassung schließt sich StR Goller (AfD) an. Kritisch sieht er die Planungen zur Verkehrsinfrastruktur und die Möglichkeit der Reduktion von Stellplätzen. Deutschland belege in Europa den vorletzten Platz in punkto Wohneigentum. Den Bodenwert "marktentkoppelt" festzulegen, sei dabei nicht hilfreich. Der Begriff fairer Bedingungen müsse gegenüber dem Steuerzahler mit Bedacht eingesetzt werden.

BM Pätzold verweist auf die GRDRs 906/2015 als Grundlage der Diskussion. Er halte den Wohnungsmix für verträglich. Damit sei ein deutliches Zeichen für bezahlbaren und geförderten Wohnraum gesetzt worden, der 80 % der Wohnungen ausmache. Über das Thema der sozialen Mischung sei sehr lange und explizit beraten worden. In der Frage

der Erschließung verweist er auf die Verlängerung der U19 zumindest bis zum Werk Untertürkheim, die nach der EM 2024 erfolgen solle. Eine Busverbindung sei Thema des Nahverkehrsentwicklungsplanes. Dies müsse mit der SSB diskutiert werden. In der Frage des Energiekonzeptes merkt er gegenüber StR Rockenbauch an, in der Vorlage sei die im Mai 2020 beschlossene Fortschreibung der Energierichtlinien enthalten. Diese besage, dass bei Wohngebäuden die Anforderungen von KfW 55 gälten, eine PV-Pflicht für die Dächer bestehe und es eine Anschlusspflicht an die Nahwärmeversorgung geben müsse. Letztere bestehe darin, die Abwärme des Abwasserkanals zu nutzen. Die Thematik der Bodenpolitik liege bei BM Fuhrmann. Der Vorsitzende wird die Anfrage dazu weiterleiten. Zur Umlegung (Reichenbachstraße) ergänzt Frau Schneider (ASW), diese sei noch nicht rechtskräftig, aber die Stadt bereits im Besitz der Verkehrsflächen. Für die Quartiere Q2, Q6 und Q6.1 gebe es vollumfängliche Einigkeit, an Q3 werde noch gearbeitet. Bis Ende 2020 werde mit der Rechtskräftigkeit des Verfahrens gerechnet.

Die Kritik an seinen Aussagen greift StR Rockenbauch auf. Der Extremismus des Status quo im Sozialen und beim Klima sei einer der gefährlichsten. Wenn anerkannt werde, dass es zu wenig bezahlbaren Wohnraum gebe, sei es nicht falsch, erneut mit den Partnern zu verhandeln. Um sich dem Ziel dauerhaft sozial gesicherten Wohnraumes anzunähern, könne ein neues, attraktives Angebot zur Erbpacht gemacht werden. Er wolle darüber diskutieren, dies grundsätzlich als Vorgabe zu definieren, ohne dass die Partner daraus Schaden nehmen. Kritisch sieht er den Vorschlag zum Wiederkaufsrecht, wenn sich dieses am Verkehrswert orientiere. Der NeckarPark sei Beispiel dafür, wie die Verkehrswerte explodiert seien. Wenn heute im Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht vereinbart werde, das sich am aktuellen Wert orientiere, sei dies ebenso wie die Erbpacht ein Eingriff in das Eigentumsrecht. Durch die Wegnahme der Bodenspekulationsgewinne sei dieses Instrument ebenso attraktiv wie Erbpacht. Dies müsse präzise formuliert werden.

BM Pätzold empfiehlt ein Gespräch mit Vertretern des Bündnisses für Wohnen. Die Stuttgarter Baugenossenschaften wollten das Erbbaurecht nicht in Anspruch nehmen, hätten aber klar mitgeteilt, Bestandhalter zu sein. Beim Erbbau sei nicht nur der Erbbauzins entscheidend, sondern das nachfolgende Finanzierungsmodell. Für den NeckarPark könne nicht gesagt werden, man hätte sich keine Gedanken über Energie und soziale Mischung gemacht. Der Vorsitzende benennt die zahlreichen sozialen und kulturellen Einrichtungen des Areals. Wenn er dieses Projekt außerhalb Stuttgarts vorstelle, seien die Leute "bass erstaunt, was wir hier in Stuttgart eigentlich machen". Das Projekt dürfe nicht schlechtgeredet werden. Es sei wichtig, die Grundsatzvorlagen auf den Weg zu bringen, um in den Bau einsteigen zu können. Mit der GRDRs 906/2015 sei eine Absprache getroffen worden, die auf die Grundstücke angelegt und erfüllt werde. Des Weiteren erklärt er, die Diskussion um die Stellplätze sei unnötig, denn die Baugenossenschaften hätten Wert darauf gelegt, die Möglichkeit zur Stellplatzreduktion zu bekommen. Dies sei beispielsweise für die Baugenossenschaften von Q6 wichtig.

StR Goller bestätigt, dass die Erstellung von Stellplätzen im Tiefbau kostspielig sei. Es liege auf der Hand, dass Bauträger dies verhindern wollten. Daher seien Stellplätze vorgeschrieben und nicht verboten. Der nachfolgende Parksuchverkehr liege in der Verantwortung der Stadt.

Er habe Verständnis dafür, so StR Rockenbauch, dass es als Kritik aufgefasst werde, wenn die Latte höher gesetzt werde. Selbstverständlich seien viele positive Punkte im

Projekt NeckarPark enthalten, er sei jedoch der Meinung, dass mehr möglich sei. Um keine Zeit zu verlieren, könnten heute und im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen höhere Standards für die Bodenvergabe beschlossen werden.

Auf die vorliegenden Beschlüsse verweist StR Goller. Zudem würden soziale und ökologische Standards sogar übererfüllt. Wer seine eigenen Entscheidungen negiere, sei nicht verlässlich. Möglicherweise sei es sinnvoll, wenn die Stadt heute so viele Flächen wie möglich verkaufe und in 20 Jahren zurückkaufe, denn ein weiteres Ansteigen der Preise sei nicht unbedingt abzusehen.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen mehr ergeben, stellt der Vorsitzende die GRDrSn 477/2020 und 478/2020 zur Abstimmung und stellt fest:

Die GRDrSn 477/2020 und 478/2020 sind einggebracht (je 1 Enthaltung).

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Amt für Umweltschutz  
Baurechtsamt (2)  
weg. WA, STA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister  
SSB
  2. OB-PR
  3. OB/82
  4. OB-KB
  5. S/OB  
S/OB-Mobil
  6. Referat AKR  
Haupt- und Personalamt  
Kulturamt (2)
  7. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWS  
SWSG
  8. Referat SOS  
Amt für öffentliche Ordnung  
Amt für Sport und Bewegung (2)
  9. Referat JB  
Schulverwaltungsamt (2)  
Jugendamt (2)
  10. Referat SI  
Sozialamt (2)  
SI-BB  
ELW (2)
  11. Referat T  
Tiefbauamt (2)  
Tiefbauamt/SES (3)  
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)
  12. BezA Bad Cannstatt
  13. Rechnungsprüfungsamt
  14. L/OB-K
  15. 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