

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	56
		TOP:	9
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	08.03.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Frau Achilles (ASW)		
Protokollführung:	Frau Schmidt / pö		
Betreff:	S-Ost, Ostend-Areal - mündlicher Bericht zu Entwicklungszielen -		

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.

Frau Achilles (ASW) berichtet im Sinne der Präsentation und gibt dazu einige Ergänzungen:

- Folie 3: Die gelb dargestellte Fläche befindet sich vollständig im Besitz der SSB, wobei es sich um ein gut funktionierendes Quartier mit verschiedenen Einrichtungen wie Gewerbe, Wohnen etc. handle.
- Folie 4: Die SSB stelle sich momentan 110 - 130 Personalwohnungen vor.
- Folie 7: Zwischen den blau ausgewiesenen Baufeldern sehe der Bebauungsplan einen freien Platz vor, der nach wie vor für richtig gehalten werde. Sie betont, aufgrund des aktuellen B-Plans seien Wohneinheiten (WE) nur in den obersten Geschossen und im Dachgeschoss und somit nur 20 WE möglich. Wenn das Gebiet nach den Vorstellungen der SSB entwickelt werden sollte, müsse der B-Plan geändert werden.
- Folie 8: Aus städtebaulicher Sicht könnten punktuelle Anpassungen in der Höhe oder im Baufenster vorgenommen werden. Wichtig sei der Erhalt des Quartiersplatzes, da er für die Öffentlichkeit eine hohe Qualität aufweise (Wochenmarkt etc.).
- Folie 10: Die SSB gehe davon aus, die WE in komplettem Umfang erstellen zu können und sei einem Pflegestandort nicht komplett abgeneigt. Für die Stadt sei die Einrichtung von Pflege sehr wichtig, was aber zu Lasten der Wohnungen gehe. Auch für eine Öff-

fentlichkeitsbeteiligung sei die SSB offen, die jedoch vor einem Wettbewerb stattfinden müsse, um die Ergebnisse einbringen zu können.

Für StRin Rühle (90/GRÜNE) ist das Thema schon seit vielen Jahren virulent und bedarf dringend einer schnellen Umsetzung. Dieses extrem wichtige Nachverdichtungsprojekt weise eine sehr gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung auf; auch die soziale Einbindung sei hervorragend. Sie richtet den Blick auf die Jakob-Holzinger-Gasse mit vielen kleinen Geschäften und dem Wochenmarkt und erklärt, ihre Fraktion könne sich auch im Erdgeschoss Wohnungen vorstellen, um dem bestehenden Einzelhandel nicht zusätzliche Konkurrenz zu machen. Des Weiteren möchte sie wissen, ob anhand des aktuellen B-Planes 110 - 130 WE möglich seien und wie sich eine Änderung sowie eine Aufstockung auf die Zahl der WE auswirke. Für sie schließe sich Pflege und Wohnen nicht aus. Mit der Caritas als Partnerin könne Pflegewohnen gut realisiert werden. Die Stadträtin betont die Wichtigkeit von SIM-Wohnungen, hält aber den Stellplatzschlüssel von 0,5 angesichts der guten ÖPNV-Anbindung für zu hoch. Zustimmung äußert sie zur Öffentlichkeitsbeteiligung, und ebenso müssten der Bezirksbeirat und der Gemeinderat intensiv eingebunden werden. Durch die Planung müsse eine gute Durchmischung von Pflege, Kita, Wohnen und Gewerbe entstehen.

Die sich ständig verzögernde Entwicklung eines Quartiers, das sich vollständig in städtischer Hand befindet, kritisiert StR Kotz (CDU). Mit Blick auf die Mobilitäts- und Energiewende stimme es ihn nicht hoffnungsvoll zu sehen, wie schleppend die Stadtverwaltung und ein städtisches Unternehmen bei diesem Projekt nur vorankämen. Von der Verwaltungsmitarbeiterin möchte er wissen, ob aufgrund des aktuellen B-Planes die Kubatur der Gebäude bereits möglich sei und es nur um die Erhöhung der Zahl der WE gehe. Sollte dies der Fall sein, regt er angesichts des hohen zeitlichen Aufwands an, stattdessen mit einer Befreiung zu arbeiten. Wenn der hohe zeitliche Aufwand von drei Jahren zur Änderung des B-Plans betrieben werde, müsse ein deutlicher Mehrwert, also höhere Gebäude, "herausspringen". In seinen weiteren Ausführungen betont StR Kotz den hohen Druck bei den Themen Pflege und Wohnen. Bevor eine Entscheidung zur anteiligen Verteilung getroffen werde, wünsche er zunächst eine Darstellung der Pflegesituation und -bedarfe in Stuttgart-Ost. Abschließend hält er fest, es sei der falsche Weg, wenn die SSB die Gebäude selbst baue. Dies müsse der SWSG überlassen werden, die über die Expertise von schnellem, erfolgreichem Wohnungsbau unter Einhaltung des Kostenrahmens verfüge. Selbstverständlich verbleibe das Projekt als Eigentum bei der SSB, die dann auch für die Vergabe der Wohnungen sorgen könne.

Die zuletzt von StR Kotz angesprochene Diskussion will StR Körner (SPD) nicht nochmals führen, da sich dadurch das Projekt erneut verzögere. Vor allem die Mitarbeiter*innen der SSB legten Wert darauf, dass die SSB das Objekt selbst erstelle, um dringend benötigte Fachkräfte nach Stuttgart zu holen. Der Kritik seines Vorredners an den zeitlichen Abläufen kann sich der Stadtrat vollumfänglich anschließen. Eine Fertigstellung der über 100 WE mit hervorragender Anbindung in jeglicher Hinsicht erfolge nun erst 2030, was angesichts der Wohnungsnot in Stuttgart "unfassbar" sei. Die Stadtspitze müsse sich fragen, welche Lehren sie aus einem derartigen Vorgang konkret ziehe. Den Hinweis von StR Kotz auf die Möglichkeit der Befreiung halte er für interessant, denn das Bauland-Mobilisierungsgesetz lasse erhebliche Vereinfachungen für Befreiungen zu. Für StR Körner ist es sehr wichtig, dass sämtliche WE für alle Einkommen bezahlbar seien; dies müsse von der Stadt über die SIM-Quote und weitere Förderprogramme sichergestellt werden. Des Weiteren signalisiert er Offenheit für pflegenahes Wohnen; für die Bezahlbarkeit sei auf Antrag seiner Fraktion im Haushalt ein Etat von

50 Mio. Euro vorgesehen. Skeptisch ist er bei der Einrichtung von WE im Erdgeschoss der Gebäude; er wünsche sich aus dem Beteiligungsverfahren Ideen und Anregungen zur attraktiven Gestaltung der EG-Zone.

Angesichts der langen Vorlaufzeit der Planung müsse sich jeder "an die eigene Nase fassen", so StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). SWSG, SSB, der SSB-Aufsichtsrat und verschiedene Personen und Gruppen hätten sich in der Frage, wer die Umsetzung übernehme, gegenseitig blockiert. Der Ausschuss müsse pragmatischer sein und stärker auf einen schnellen Bau drängen. Erfreulicherweise bekomme die SSB nun Unterstützung durch die städtische Verwaltung. Priorität müsse sein, so viele WE wie möglich zu erstellen, wobei er jedoch im Erdgeschoss für eine vernünftige Mischung von Wohnen und kleinen Büros (z. B. Start-ups) plädiere. Er schlägt vor, soziale Infrastruktur für ärmere Menschen zu schaffen. Unbedingt bedacht werden müsse die Planung von Pflegewohnungen, die ähnlich wie bei SIM einer gewissen Quote bedürften. Nicht nachvollziehen kann er die heute dargestellte lange Planungszeit von weiteren acht Jahren. Die einzelnen Phasen könnten sicherlich stärker parallel durchgeführt werden.

Der massiven Kritik seiner Vorredner an der Zeitschiene schließt sich StR Serwani (FDP) an. Die Innenstadtverdichtung sei ein wichtiges Thema, speziell für den Stuttgarter Osten. Pflegeplätze seien nötig, könnten aber eventuell auch "im Umkreis" realisiert werden. Den Stellplatzschlüssel hält er nicht für zu hoch, da die Mitarbeiter der SSB in Schichtarbeit auch zu ihrem Arbeitsplatz kommen müssen. Die Diskussion, wer das Projekt umsetze, habe zu einer großen Verzögerung geführt; die SSB trage hier eine Mitschuld. Befreiungen im B-Plan hält der Stadtrat für möglich und hofft auf bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen. Bezüglich der Erdgeschosse plädiert er für eine Mischung aus Wohnen und anderen Nutzungen; der Öffentlichkeitsbeteiligung und dem hochbaulichen Realisierungswettbewerb könne er zustimmen.

StRin Königeter (PULS) hält fest, pflegenahе Wohnungen seien in der Regel kleiner als normale Wohnungen, weshalb sie wissen wolle, wie viele herkömmliche WE entfielen, wenn 50 - 60 pflegenahе Wohnungen umgesetzt würden. Da an diesem Standort eine gute Infrastruktur vorhanden sei, könne sie die Planung von pflegenahem Wohnen unterstützen. Die Möglichkeit eines Wechsels innerhalb des angestammten Quartiers befinde sie ebenfalls für gut. Für sie stelle sich die Frage, ab welcher Anzahl an WE pflegenahes Wohnen rentabel sei. Angesichts der avisierten 110 - 130 WE möchte sie wissen, ob darin für alternative Erdgeschossnutzungen Spielraum bestehe. Abschließend regt sie an, die Integration des Platzes in den Ideenteil mitaufzunehmen.

Zustimmung zum Planungsprozess äußert StR Schrade (FW), dem sich die Frage stellt, wie der passgenaue SSB-Mitarbeiter für eine bestimmte Wohnung gefunden werde.

Bedauern über die lange Realisierungsdauer teilt StR Dr. Mayer (AfD) mit. Nicht nachvollziehbar sei für ihn, warum derart viele unterschiedliche Themen nun in der Diskussion vorkämen. Es gehe vorerst darum, den B-Plan zu ändern, was aber nichts mit der Planung von Pflege etc. zu tun habe. Ihn interessiere zunächst, warum bisher nur WE in den oberen Geschossen möglich seien. Wenn es nur um diese Fragestellung gehe, sei auch für ihn ein deutlich kürzeres Verfahren denkbar.

Zu den Ausführungen der Ausschussmitglieder nimmt BM Pätzold Stellung, der zunächst auf die "nicht neuen" Ziele der Stadtplanung und des Wohnungswesens ver-

weist. Der bisherige B-Plan setze ein MK-Gebiet fest, da nur dieses bis vor einigen Jahren eine hohe Dichte ermöglicht habe, Wohnen jedoch untergeordnet sei. Der B-Plan habe die Besonderheit, Wohnen in den unteren Geschossen explizit auszuschließen. Eine Befreiung könne nur gegeben werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht betroffen seien. Er wolle jedoch die Wettbewerbsergebnisse abwarten, um dann zu prüfen, ob Instrumente der Befreiung oder eine einfache Änderung des B-Planes möglich seien. Sollte im B-Plan nur die Nutzung geändert werden - also urbanes Gebiet anstatt MK -, könne ein schnelleres Verfahren umgesetzt werden. Die Zeitschiene stelle das Maximum dar und enthalte keinen "eingerechneten Optimismus". Zudem müsse abgewartet werden, wie viel Änderung bei Bauvolumen und -höhe gegenüber dem bestehenden B-Plan aus dem Wettbewerb hervorgehe. Der Baubürgermeister betont bei städtischen Flächen die Vorgabe, eine Quote von 50 % SIM vorzusehen. Der Stellplatzschlüssel werde aufgrund der guten Lage von der Verwaltung vorgeschlagen und basiere auf der neuen Satzung. Die Auslobung des Wettbewerbs liege bei der SSB, die als Bauherrin fungiere, und die Entscheidung über die Erdgeschosszonen und die Qualität des öffentlichen Raumes könne im Rahmen des Wettbewerbs entschieden werden. Die Länge des B-Planverfahrens wiederum richte sich nach dem Umfang der Änderungen; Interesse der Verwaltung sei eine möglichst schnelle Umsetzung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung stelle einen gewissen Vorlauf zum Wettbewerb dar. Der Aufstellungsbeschluss könne sehr schnell erfolgen, wichtig sei jedoch der Auslegungsbeschluss mit der detaillierten Erarbeitung des B-Planes. Wenn keine Einsprüche erfolgten, könne die Planreife zügig erreicht werden. Dies könne derzeit jedoch noch nicht vorausgesagt werden. Zukünftig müsse in den Tochterunternehmen entschieden werden, wer die verschiedenen Unternehmungen "aufs Gleis" setze. Der heutige Bericht stelle eine erste Übersicht dar, und der Gemeinderat müsse seine diesbezüglichen Wünsche diskutieren und könne über den SSB-Aufsichtsrat Einfluss nehmen.

Die Frage nach der Anzahl der WE auf dem Areal beantwortet Frau Achilles, die erklärt, die von der SSB vorgeschlagenen 110 - 130 WE würden nach geltendem B-Plan auch in den EG-Zonen sowie bis zu einer Höhe von 6 - 7 Geschossen umgesetzt. Wenn zu diesen 130 WE zusätzlich noch weitere 50 - 60 WE für pflegenahes Wohnen eingeplant würden, überfrachte dies das Areal. Zudem stelle Wohnen nach Einplanung von 130 WE in diesem Quartier dann 37 % der Fläche, was für eine Kerngebietsnutzung (MK) zu hoch sei. Es könne geprüft werden, ob eine Änderung in urbanes Gebiet möglich sei; die Schwierigkeit bestehe darin, dafür eine Befreiung zu erteilen. Die genannten 50 - 60 WE für pflegenahes Wohnen seien noch nicht definitiv festgelegt und gegenüber einer Pflegeeinrichtung flexibler zu handhaben. Pflegenahes Wohnen käme SSB und Caritas entgegen, da sich zum einen die Caritas nicht zu lange durch einen Mietvertrag über viele Jahre binden wolle und die SSB zur Planungssicherheit benötige. Die Caritas habe mitgeteilt, eine Tagesstation sei ab 50 - 60 WE rentabel. Wenn diese Zahl umgesetzt werde, sei mit dem Wegfall von rund 40 herkömmlichen WE zu rechnen.

Kritik an den Erläuterungen von BM Pätzold zur Zeitschiene übt StR Körner. Offensichtlich habe die Stadtspitze keine konkrete Vorstellung davon, was aus diesem Verfahren gelernt werden könne. Es mangle an einer Person oder Stelle, die es als ihre ureigene Aufgabe begreife, derart wichtige Bauvorhaben voranzutreiben. Er möchte wissen, zu welchem genauen Datum die Öffentlichkeitsbeteiligung und der Wettbewerb starteten.

StR Dr. Mayer hält es für eine interessante Aufgabe des kommenden Wettbewerbs, flexible Wohnungen zu bauen, die sich sowohl für pflegenahes als auch "normales" Wohnen eigneten.

Den ein oder anderen "kleinen Hoffnungsschimmer" zur Beschleunigung des Verfahrens kann StR Kotz den Ausführungen des Vorsitzenden entnehmen. Für die Ausschussmitglieder, die zum Teil auch Mitglieder des SSB-Aufsichtsrates seien, bitte er um eine schriftliche Zusammenfassung von Aspekten, die zur Beschleunigung nötig seien. Von dem dreijährigen Bebauungsplanverfahren müsse ganz weg oder zumindest deutlich heruntergekommen werden. Wenn es Möglichkeiten zur Befreiung gebe, müssten diese Vorgaben gleich in den Wettbewerb aufgenommen werden. Ihn interessiere die Eigentümerstruktur des Areals, die rechtlich gegen eine Befreiung vorgehen könnte. Der Stadtrat kann sich der Kritik von StR Körner anschließen, wonach der zeitliche Ablauf deutlich zu langsam sei.

StRin Rühle will durch ein beschleunigtes Verfahren keinen Verlust an Potenzial für Wohnungsbau und Pflege riskieren. Ebenso dürfe es keine Gefahr für SIM geben; die 50 %-Quote müsse gesichert sein. Sie möchte wissen, wann die nächste Darstellung im Bezirksbeirat erfolge und die Bürgerbeteiligung starte.

Dringlichster Schritt ist laut BM Pätzold ein Beschluss des SSB-Aufsichtsrates inklusive der Nutzungsziele, um das Projekt zu starten. In der Folge werde der Terminplan zwischen Verwaltung, SSB und unterstützendem Büro erarbeitet. Eine Darstellung erfolge in der übernächsten Sitzung des Bezirksbeirates Ost; die Bürgerbeteiligung werde in Abstimmung mit der SSB als Ausloberin so schnell wie möglich umgesetzt. Er sagt eine Aufstellung der Möglichkeiten zur Optimierung bzw. Beschleunigung zu.

Die Terminfrage wird erneut von StR Körner thematisiert. Es sei nicht akzeptabel, dass in der heutigen Sitzung kein Vertreter oder eine Vertreterin der SSB anwesend sei, der oder die Auskunft über ein konkretes Datum geben könne.

BM Pätzold erklärt, das Thema müsse in der nächsten SSB-Aufsichtsratssitzung auf die Tagesordnung genommen werden. Er verweist auf seine Zusage in der letzten Sitzung des Aufsichtsrates, das Projekt heute im STA zu behandeln, um die Rahmenbedingungen klarzustellen. Die Forderung von StR Körner nach einem klaren Terminplan sei insofern berechtigt. Der Aufsichtsrat müsse ein klares Signal setzen und der Geschäftsführung der SSB den Auftrag zur Umsetzung erteilen. Auch die Stadt strebe eine zügige Umsetzung an, und er werde an die SSB eine entsprechende Information zu den Wünschen des Ausschusses übermitteln.

Anhand der Diskussion der vergangenen Minuten über "die SSB" kann StR Pantisano festmachen, warum bei diesem Vorhaben nichts vorangeht. Im SSB-Aufsichtsrat sitze neben Bürgermeister Fuhrmann und einigen Ausschussmitgliedern auch OB Dr. Nopper als Vorsitzender, der dafür verantwortlich sei, dass das Projekt auf die Tagesordnung komme.

Um die Abtrennung der Aufgaben zwischen Hauptorgan und Verwaltung weiß StR Kotz. In Anschluss an die Äußerungen von StR Körner möchte er wissen, ob die SSB zur Teilnahme an der heutigen STA-Sitzung aufgefordert worden sei. BM Pätzold bestätigt eine entsprechende Information der SSB. In Anbetracht der Wichtigkeit des Projektes verweist StRin Rühle auf die Möglichkeit einer Sonderaufsichtsratssitzung. Dringlich sei nun ein Auslobungstext, über den entschieden werden könne. StR Serwani informiert über die nächste Sitzung des Aufsichtsrates am 22.03.2022.

BM Pätzold sagt zu, die SSB darüber zu informieren, dass der STA auf eine schnelle Umsetzung und Aufnahme in die Tagesordnung dränge.

BM Pätzold stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. OB/82
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
 5. BVin Ost
 6. Amt für Revision
 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*

kursiv = kein Papierversand