

Protokoll:	Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	403
		TOP:	33
Verhandlung		Drucksache:	488/2017
		GZ:	StU
Sitzungstermin:	25.07.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Kappallo / de		
Betreff:	Entwicklung des "Quartiers am Wiener Platz" (ehem. Schoch-Areal) Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung		

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

Ergebnis: Einbringung

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 21.07.2017, öffentlich, Nr. 84

Ergebnis: einmütige Zustimmung

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 Maßnahmen 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 finanziertes Wohngebäude),

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).

StR Dr. Schertlen (STd) regt eine Änderung des Beschlussantrags zu Ziffer 1 g) zum Energiekonzept an: "Energieversorgung über ein Biomethan-BHKW, Elektrowärmepumpe (Flächenkollektor/Abwasserwärme) und Gas-Spitzenlastkessel in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik und Stromspeicher". Zu Anlage 10 bemerkt StR Dr. Schertlen, bei den genannten Energiedienstleistern auf der Seite 2 seien die Stadtwerke Stuttgart benannt worden, was auch in Ordnung sei. Er bittet darum, dass dieser Energiedienstleister nicht in der sogenannten Teilungserklärung auftauche, da dies im Nachgang schwer zu ändern sein werde.

Im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen sei ausführlich über diesen Tagesordnungspunkt beraten worden, informiert StR Winter (90/GRÜNE). Das Trafohaus in diesem Areal werde nicht mehr benötigt. In wie weit könne das Trafohaus gestalterisch berücksichtigt werden, interessiert StR Winter. Ein weiterer Punkt seien die Sichtwegebeziehungen beim Verlassen des Bahnhofs Feuerbach. Im Rahmen der Trafohausüberprüfung sollte auch die Überdachung der Stadtbahnen überprüft werden. Der Vorsitzende sagt eine entsprechende Überprüfung zu.

BM Pätzold stellt Vorberatung mit Maßgaben fest.

Zur Beurkundung

Kappallo / de

Verteiler:

- I. Referat StU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)
Baurechtsamt (2)
weg. 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