

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	14
		TOP:	7
Verhandlung		Drucksache:	36/2022
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	11.02.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Herr Haupt / pö		
Betreff:	Ausschreibung der Bauplätze Q14 und Q14.1 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt - Einbringung -		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 03.02.2022, GRDRs 36/2022, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Ausschreibung der zwei noch zu bildenden städtischen Bauplätze mit insgesamt ca. 3.627 m², abgehend von dem unbebauten Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4 Hanna-Henning-Straße, Benzstraße -: 11 ha 51 a 23 m²

1.1 - **Quartier Q14** Hanna-Henning-Straße ca. 12 a 16 m²

1.2 - **Quartier Q14.1** Hanna-Henning-Straße ca. 24 a 11 m²

zum Verkauf und alternativ zur Vergabe im Erbbaurecht

wird zugestimmt.

2. Den Auswahlkriterien zur Vergabe gegen Gebot und Nutzungs- und Baukonzept bestehend aus
- A1) Kaufpreisgebot (Mindestkaufpreis auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)
- und
- A2) Erbbaurechtskonditionen (Erbbauzins auf Grundlage des jeweiligen Verkehrswerts)
- sowie
- B) Nutzungs- und Baukonzept (unter Berücksichtigung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus)
- wird zugestimmt.

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

StRin Fischer (90/GRÜNE) zeigt sich erfreut, dass es bei den betroffenen Grundstücken zügig mit der Ausschreibung vorgehe. Es handle sich um Grundstücke, die für den preisgedämpften Wohnungsbau vorgesehen seien. Im vorderen Teil des Gesamtgrundstückes werde ein Gewerberiegel aufgrund der Lärmabschottung benötigt. Problematisch sei für ihre Fraktion allerdings die Verkoppelung der beiden Grundstücke. Die in der Vorlage aufgeführten Vorteile hinsichtlich der Synergieeffekte seien zwar nachvollziehbar, ebenso die mit weniger Aufwand verbundenen Absprachen zwischen verschiedenen Eigentümern bezüglich der Stellplätze, der Durchwegung und der Begrünung usw. Allerdings sehe ihre Fraktion die Schwierigkeit, dass hinsichtlich des Gewerbes in gleicher Art und Weise wie bei dem Gewerberiegel u. a. auf der Fläche Q16 verfahren werde. Bezüglich des Wohnens bestünden jedoch andere Vergaberichtlinien. Es sei daher nicht Ziel, sich an einen Gewerbetreibenden mit Verkauf anzubinden, während unklar sei, was mit dem Bereich Wohnen geschehe. Ihre Fraktion sei der Auffassung, die beiden Grundstücke getrennt voneinander auszuschreiben. Trotzdem könnten sich Gemeinschaften vor dem Hintergrund der neu zu beschließenden bodenpolitischen Vorgaben ergeben. Bei der Vergabe an verschiedene Käufer könnten diese über einen städtebaulichen Vertrag im Nachhinein zusammengekoppelt werden, damit mögliche Abstimmungsproblematiken vermieden werden könnten.

Aus der Vorlage gehe hervor, so StR Currle (CDU), dass im NeckarPark Fortschritte bei den Flächen Q14 und Q14.1 erzielt würden. Dort werde ein gewerbliches Gebäude errichtet, welches als Lärmschutzriegel diene. Dies sei positiv, da die zu erstellenden dahinterliegenden Wohnungen vor dem Lärm geschützt würden. Gleichzeitig könne mit der Fläche Q 14.1 ein Bauplatz für ein Wohngebiet ausgewiesen werden, wo sehr zügig preisgedämpfte Wohnbebauung durchgeführt werden könne. Die Kombination der beiden Flächen sei zu begrüßen, und seine Fraktion stimme der Vorlage zu.

StR Conzelmann (SPD) schließt sich den Ausführungen von StRin Fischer an. Auch seine Fraktion spreche sich dafür aus, die Flächen Q14 und Q14.1 getrennt voneinander auszuschreiben. Dies sei darin begründet, eher den ein oder anderen Interessenten

für den Geschosswohnungsbau mit 21 Wohnungseinheiten gewinnen zu können, als dass dieser zusätzlich den Gewerbeteil errichten müsse. StRin Fischer habe zudem zu Recht darauf hingewiesen, in einen Zielkonflikt mit dem bodenpolitischen Grundsatzbeschluss zu geraten: Ein Aufkäufer könne zwar beide Flächen entwickeln, erfülle jedoch nicht die städtischen Bedingungen und könne daher den Wohnanteil nicht erwerben, da er nicht unter die Vorgaben des bodenpolitischen Grundsatzbeschlusses falle. Daher äußert er die Bitte an die Verwaltung, die Stellplätze für den Wohnbereich im Quartiersparkhaus zu berücksichtigen, sodass die Tiefgarage lediglich auf die Gewerbeflächen bezogen werden könne. Insgesamt sehe er die in der Vorlage beschriebene Gefahr nicht als allzu groß an, dass es zu einem Verzug der Wohnbebauung komme. Vielmehr befinde sich der eigentliche Lärmriegel im NeckarPark in östlicher Richtung an der Daimlerstraße und in südlicher Richtung an der neu verschwenkten Straße. Die relativ kleine Fläche im Westen an der Mercedesstraße sowie eine weitere kleine Fläche in östlicher Richtung stellten keinen Lärmschutzstreifen in Richtung der Straße dar, sondern schützten eher vor Lärm in Richtung der Sportstätten.

An der Vorlage unter diesem TOP werde grundsätzlich ersichtlich, so StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), dass Kaufpreisgebot und Erbbaurecht angegeben würden. Sie sei sich bereits sicher, wie die Angebote bei der Ausschreibung ausfallen würden. Die zu beschließende Vorlage zur Bodenpolitik sehe vor, den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu berücksichtigen. Allerdings würden ebenso die Regelungen für den Sozialwohnungsbau und für die mittleren Einkommensbezieher*innen gelten. Daher wäre es vorteilhafter gewesen, für die künftigen Wohnungen bessere Konditionen bereits als Grundsatz in den bodenpolitischen Vorgaben festzulegen.

StR Schrade (FW) betont, falls die Verwaltung der Auffassung sei, die Grundstücke in einer gemeinsamen Ausschreibung besser vermarkten zu können, könne seine Fraktion dieser Auffassung folgen. Auf seine Frage nach dem aktuellen Stand der Ausschreibung der Flächen Q16.1, Q17 sowie Q18, betont Herr Zügel (LiegA), vor 14 Tagen sei die Ausschreibung erfolgt, und außer einigen Nachfragen lägen keine habhaften Angebote vor.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont hinsichtlich der auf Seite 2 der Vorlage im vorletzten Absatz aufgeführten Formulierung "... die Miethöhenbegrenzung ist beim Grundstückswert noch zu berücksichtigen", er sei bislang der Auffassung gewesen, preisgedämpfter Wohnraum sei frei finanziert. Die Formulierung bedeute allerdings eine Grundstücksverbilligung, was eine Art Förderung darstelle.

Es sei vorstellbar, die Vergabe an die SWSG oder einen anderen interessierten Bauherrn durchzuführen, so StRin Rühle (90/GRÜNE). Auf ihre Frage, ob die SWSG ebenso den Gewerbeteil errichten könne, betont Herr Zügel, die SWSG sei an Gewerbebauten wenig interessiert. Im NeckarPark sei bereits ein großer Flächenanteil für die SWSG reserviert, sodass lediglich wenige Flächen für die Bündnispartner zur Verfügung stünden.

BM Fuhrmann betont, im vorliegenden Fall liege angesichts der derzeitigen Diskussion über die zukünftige Bodenpolitik eine Diskrepanz zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung vor. Andererseits bestehe die Notwendigkeit der Errichtung eines Lärmriegels, damit die dahinterliegende Wohnbebauung realisiert werden könne. Dies stelle

eine gewisse Problematik dar. Die Verwaltung habe daher vorgeschlagen, die Flächen Q14 und 14.1 aufgrund der Tiefgarage gemeinsam auszuschreiben. Es sei unklar, ob die benötigten Stellplätze in der Quartiersgarage abgebildet werden könnten. Auf die Frage von StR Dr. Jantzer (SPD), ob es Beispiele für Gewerbetreibende gebe, die an einer gemeinsamen Ausschreibung beim Wohnbereich Interesse bekundeten, betont BM Fuhrmann, es sei auch durchaus möglich, dass sich Bauträger zusammenschließen könnten. Hierbei könne ein Bauträger den Wohnungsbau übernehmen, ein anderer den gewerblichen Bereich. Dieses Vorgehen schließe die Vorlage nicht aus.

Die Vorlage hätte bereits vor einiger Zeit erstellt werden sollen, so Herr Zügel. Sie sei wie die Vorlagen bezüglich der Flächen Q16 bis Q18 aufgrund der bodenpolitischen Grundsätze zurückgestellt worden. Auch wenn die Fläche Q14.1 lediglich einen kleinen Zwickel darstelle, habe sie die Funktion eines Lärmriegels und müsse bebaut sein, bevor der dahinterliegende Wohnbau realisiert werden könne. Diese klare Vorgabe sei im Bebauungsplan beinhaltet. Auf die Flächen Q16 bis Q18 sowie Q14.1 wirke der Lärm aus der Benzstraße direkt ein. Die Verwaltung wolle die Flächen gemeinsam ausschreiben, da hierdurch einige Synergien erwartet würden. Ein Bauträger, welcher Gewerbebau betreibe, sei in keinem großen Maße den vielen Wettbewerben bezüglich Wohnbau interessiert. Falls die Bebauung aus einer Hand erfolgen würde, würde der Bauträger in seiner Kalkulation intern eine gewisse Quersubventionierung vornehmen. Der Gewerbeanteil werde weniger Erträge als der Wohnanteil abwerfen, auch wenn dies preisgedämpfte Wohnungen sein würden. Bei der Fläche Q9 bestehe bereits eine gewerbliche Nutzung und eine Wohnnutzung. Preislimitierte Wohnungen reduzierten den Verkehrswert, was die Verwaltung berücksichtige. Daher habe sie den Verkehrswert definiert und auf dieser Grundlage Angebote eingefordert. Im Falle einer gemeinsamen Ausschreibung werde das Ergebnis dem Gemeinderat vor der Vergabe vorgelegt. Der Investor falle unter Ziffer 3.1.d) der Vorlage 146/2021 mit der dort aufgeführten Formulierung.

Angesichts dessen, dass die Vorlage am 24.03.2021 im Gemeinderat behandelt wird, erkundigt sich StRin Fischer nach dem Zeitpunkt, wann die ersten Angebote eintreffen werden. Bei einer getrennten Ausschreibung der beiden Flächen solle die Maßgabe erfolgen, auch Partnergemeinschaften für den Wohnbau und den Gewerbebau zuzulassen. Der Umfang der Parkierung hänge vom gewerblichen Anteil ab, und es stelle sich die Frage, ob die Tiefgarage überhaupt benötigt werde. Herr Zügel betont, falls die Ausschreibung beschlossen werde, werde diese im April durchgeführt, und die Angebote seien bis August 2022 abzugeben. In der Sitzung des WA am 18.11.2022 werde die Verwaltung einen Vergabevorschlag unterbreiten. Nach Abschluss der Wettbewerbe werde der Vertragsabschluss Ende 2023 erfolgen. Der Baubeginn sei für Ende 2024 oder Anfang 2025 geplant.

Falls die Ausschreibung getrennt erfolge, so StR Conzelmann, wäre ein Interessent für Wohnbau und Gewerbebau nicht daran gehindert, für beide Bereiche ein Angebot abzugeben. Bei einer gemeinsamen Ausschreibung würden diejenigen Interessenten wegbrechen, die lediglich den einen oder den anderen Bereich übernehmen wollten.

Der Vorlage sei nicht zu entnehmen, dass die beiden Grundstücke nur gemeinsam erworben werden könnten, so StR Currle. Entweder ein Interessent alleine oder gemeinsam mit Partnern könne beide Flächen gemeinsam erwerben. StR Conzelmann bestätigt die Auffassung von StR Currle, die Vorgabe einer gemeinsamen Vergabe der Grundstücke lasse sich aus dem Beschlussantrag nicht entnehmen. Erst auf Seite drei

der Vorlage ergebe sich aus der Begründung, beide Quartiere sollten gemeinsam angeboten und veräußert werden.

StRin Rühle betont, es handle sich um zwei unterschiedliche Grundstücke. Während die Fläche Q14 für Geschosswohnungsbau vorgesehen sei, stelle die Fläche Q14.1 ein gewerbliches Grundstück dar und besitze eine zusätzliche Lärmriegelfunktion. Wie von Herrn Zügel erwähnt falle diese Fläche unter Ziffer 3.1.d) der Vorlage 146/2021, nicht aber das Wohnungsgrundstück. Dieses falle unter die anderen Verkaufskriterien. Es könne das Problem entstehen, einen Bieter zu finden, der die Kriterien für einen Teil des Grundstücks nicht erfülle.

Die Verwaltung, so Herr Zügel, habe bewusst auf Seite 3 der Vorlage aufgeführt, beide Quartiere sollten gemeinsam angeboten und veräußert werden, wobei sich auch Bietergemeinschaften bewerben könnten. Als Beispiel sei die gemeinsame Tiefgarage genannt worden. Es ergebe sich eine Aufwandsreduzierung bei der Beauftragung der Architekten. Bei einer gemeinsamen Vergabe erübrige es sich, die Wettbewerbe abzustimmen. Im Falle zweier verschiedener Ausschreibungen müsse konsequenterweise zunächst der Gewerbebauplatz ausgeschrieben werden und die zweite Fläche erst zu einem späteren Zeitpunkt. Falls die Flächen gemeinsam vergeben würden, werde dagegen frühzeitig eine gemeinsame Baugenehmigung erteilt. Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Zeitverzögerung der Projekte im NeckarPark würde eine getrennte Vergabe daher eine zusätzliche Zeitverzögerung darstellen.

StRin Fischer schlägt eine Formulierung in der Art vor, dass die Flächen getrennt ausgeschrieben werden, aber Bietergemeinschaften erwünscht seien. Auf die Frage von Herrn Zügel, wie bei Nichtvorliegen von Bietergemeinschaften vorgegangen werden solle, betont StRin Fischer, in diesem Fall müsse dieses im Hinblick auf Gewerbe oder Wohnen so kommuniziert werden.

BM Fuhrmann schlägt eine gemeinsame Vergabe der Flächen mit der Maßgabe einer Formulierung "Bietergemeinschaften sind erwünscht" vor. StRin Rühle betont, es müsse zusätzlich ein Hinweis auf den bodenpolitischen Grundsatzbeschluss zum Wohnungsbau erfolgen.

BM Fuhrmann schlägt zudem einen Hinweis auf den Gewerbeanteil und den Wohnanteil vor. Bezüglich des Wohnanteils müsse ein Verweis auf die zu beschließende bodenpolitische Grundsatzvorlage aufgeführt werden.

Mit diesen Maßgaben stellt BM Fuhrmann die Beschlussvorlage zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen lehnt bei 7 Ja-, 7 Gegenstimmen und einer Enthaltung die Vorlage ab.

BM Fuhrmann ergänzt, aufgrund der ablehnenden Abstimmung könne keine Ausschreibung der Flächen durchgeführt werden. Die Verwaltung werde einen neuen Vorschlag unterbreiten.

Es könne nicht angehen, so StRin Fischer, dass die Ausschreibung des dringend benötigten Gewerberiegels und des ebenso dringend benötigten Wohnraums nun auf unbestimmte Zeit verschoben werde.

BM Fuhrmann sagt eine juristische Prüfung des weiteren Vorgehens zu. Es sei über die Vorlage mit der Maßgabe abgestimmt worden, dass Bietergemeinschaften erwünscht seien und dass eine Aufteilung zwischen Wohnteil und Gewereteil erfolge. Zudem sei im Wohnbereich ein Hinweis auf die bodenpolitische Grundsatzvorlage erfolgt. Es handle sich um einen Änderungsantrag, den die Verwaltung übernommen habe und über den abgestimmt worden sei. Dieser Änderungsantrag sei abgelehnt worden. Nun könne über die Gesamtvorlage abgestimmt werden.

StRin Fischer äußert an die Mitglieder des WA die Bitte, ohne Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes in die folgende STA-Sitzung zu gehen. BM Fuhrmann schlägt daraufhin vor, diesen TOP in der heutigen Sitzung lediglich einzubringen und ihn in der WA-Sitzung am 18.03.2022 erneut aufzurufen. Am 24.03.2022 sei die Beratung dieses TOPs im Gemeinderat vorgesehen.

Die mit den Maßgaben abgestimmte Vorlage sei abgelehnt worden, so StR Rockenbach. Wäre der Änderungsantrag abgestimmt worden, hätte dies einen anderen Sachverhalt dargestellt. Seine Fraktion lehne einen Verkauf der Flächen ab. Nach Auffassung des Stadtrats hat die Maßgabe eine Verbesserung der ursprünglichen Vorlage dargestellt. Falls zunächst der Änderungsantrag abgestimmt worden wäre, wäre diesem zugestimmt worden und die Vorlage wäre abgelehnt worden. Da jedoch der Änderungsantrag mit der Vorlage kombiniert worden sei, sei eine interessante Allianz bei der Abstimmung entstanden.

StR Dr. Jantzer bekräftigt die Ausführungen von StR Rockenbach: Die Verwaltung habe die Änderungen in die Vorlage übernommen, und diese sei zur Abstimmung gestellt worden. Hierbei hätten 7 WA-Mitglieder für eine Verlängerung des Verfahrens gestimmt. Die Art der Abstimmung habe dazu geführt, das Thema erneut behandeln zu müssen.

BM Fuhrmann betont, er habe die Änderungen bzw. die Maßgaben übernommen. Es handle sich um einen Änderungsantrag, da er nicht mit dem ursprünglichen Antrag übereinstimme. Dieser Antrag habe keine Mehrheit gefunden. Nach Auffassung des Bürgermeisters sei daher die Ursprungsvorlage erneut abzustimmen. Er verweist auf seinen vorherigen Vorschlag, die Vorlage in der heutigen Sitzung lediglich einzubringen und mit dem Verfahrenslauf zu beginnen. In der Sitzung des WA am 18.03.2022 solle die Vorlage erneut behandelt werden.

StR Dr. Jantzer erklärt sich mit der Sitzungsleitung als nicht einverstanden, da einige Stadträte*innen bei einem anderen Abstimmungsablauf anders gestimmt hätten. Wäre der Änderungsantrag separat zur Abstimmung gestellt worden, wäre ein anderes Ergebnis entstanden.

Die Verwaltung habe die Vorschläge aufgenommen, um einen Kompromiss zu erzielen, so BM Fuhrmann. Er bekräftigt erneut seinen vorherigen Vorschlag. StR Rockenbach bekräftigt ebenso seine vorherigen Ausführungen bezüglich des Abstimmungsverlaufs. StRin Rühle betont, der Verweis von BM Fuhrmann auf die Weiterbehandlung des Themas in der Sitzung des WA am 18.03.2022 sei sinnvoll. Zuvor werde der STA möglicherweise die ein oder andere Maßgabe der Vorlage hinzufügen. Ebenso werde der BB Bad Cannstatt mehrere Anmerkungen zu der Vorlage äußern.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

Der Vorschlag von BM Fuhrmann, die Beschlussvorlage im heutigen Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen ohne Beschluss einzubringen und sie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 15.02.2022, zusätzlich im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 18.03.2022 und regulär im Gemeinderat am 24.03.2022 zu behandeln, trifft auf Zustimmung der Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen.

Zur Beurkundung

Haupt / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
weg. STA, WA, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Rechnungsprüfungsamt
 3. L/OB-K
 4. 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