

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	189
		TOP:	2
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	23.05.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Renner (ASW)		
Protokollführung:	Frau Faßnacht / fr		
Betreff:	EnBW-Areal am Stöckach - Entwurfsstudie zur Holzbau Offensive - Antrag Nr. 117/2023 vom 25.04.2023 (90/GRÜNE) - mündlicher Bericht -		

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt. Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation wird aus Datenschutzgründen nicht im Internet veröffentlicht. Sie ist dem Originalprotokoll beigelegt.

Herr Renner (ASW) stellt mithilfe einer Präsentation ein Teilprojekt des EnBW-Areals am Stöckach vor, nämlich die Entwurfsstudie zur Holzbau Offensive Baden-Württemberg. Diese Studie werde morgen außerdem im Bezirksbeirat Ost präsentiert. Zum Zeitplan (S. 7 der Präsentation) macht er darauf aufmerksam, dass der Termin für das Preisgericht sich vom 20.10. evtl. auf den 25.10.2023 verschiebt. Es sei ein großes Anliegen, das Verfahren gemäß der Vorgabe des Ministeriums noch dieses Jahr abzuschließen.

StRin Rühle (90/GRÜNE) wie auch die auf sie folgenden Redner*innen seitens des Ausschusses danken für den Bericht. StRin Rühle hebt als zukunftsweisend bei dem Projekt hervor, dass es ohne Abriss, sondern mit Umbau des bisherigen Gebäudes in Holzbauweise gestaltet werden kann. Erfreulich sei, dass die Planungen für das Projekt weiterlaufen, trotz des "Auf-Eis-legens" des gesamten Vorhabens durch die EnBW aufgrund der bekannten Schwierigkeiten. Sie fragt, welche Bedeutung dies in Bezug auf die Förderung hat. Auch sei darauf hinzuweisen, dass im Hinblick auf die Bauphase bisher noch keine Aussagen getroffen wurden, was "Auf-Eis-legen" dauerhaft bedeutet.

Denn die Zinsentwicklung sehe nicht so aus, als würde es in nächster Zeit in die deutlich bessere Richtung gehen. Dies gelte auch für die Entwicklung der Baukosten. Damit stelle sich die Frage, wie man als Stadt mit diesem wirklich wichtigen Gesamtprojekt weiterkommt. Sie erkundigt sich, wieweit die Gespräche zwischen Stadtverwaltung und EnBW gediehen sind. Wenn die EnBW das Projekt nicht weiterbetreibt, weil sie sich auf ihr Kerngeschäft konzentriert, so müsse man schauen, ob entweder die Gesellschafter der EnBW finanziell zuschießen, um dieses zielführende Projekt zu verwirklichen, oder ob die Stadt das Projekt übernimmt und dieses Gebäude in Eigenregie baut. Keine Alternative wäre es, das Projekt auf unbestimmte Zeit auf Eis zu legen, denn es gehe nicht nur um die IBA, sondern dieses Leuchtturm-Projekt sei unglaublich wichtig, was Nahverdichtung und was Wohnungsbau angeht. Auch die Bürgerschaft habe sich intensiv eingebracht. Es müsse daher zügig umgesetzt werden. Zudem würde es auch auf die EnBW ein ganz schlechtes Licht werfen, wenn dieses Projekt nicht weitergeht.

StR Kotz (CDU) zeigt Verständnis für die Entscheidung der EnBW und geht davon aus, dass sie dem Konzern sicher nicht leichtgefallen ist. Auch er lobt die vorbildhafte Bürgerbeteiligung und den tollen Start des Gesamtprojekts, verweist jedoch gleichzeitig darauf, dass viele Auflagen gemacht worden sind, was in dem Areal alles stattfinden soll. Dafür habe man mit dem Partner EnBW die entsprechenden Wege gefunden. Seine Fraktion habe großes Interesse daran, dieses Areal zu entwickeln und die Pause so kurz wie möglich zu halten. Intensive Gespräche zu führen und dies möglichst rasch und auf hoher Ebene sei daher extrem wichtig. Er erwarte, den Rat in geeigneter Weise einzubinden, sowohl informativ wie gegebenenfalls auch im Dialog. Die Entwurfsstudie zur Holzbau Offensive finde er klasse, wobei darauf hinzuweisen sei, dass es auch hierbei ganz unterschiedliche Ausprägungen gibt. Ein Beispiel, an dem man sehen kann, wie wenig am Ende vom Bestandsgebäude übrigbleibt, sehe man derzeit beim ehemaligen Breitling-Haus. Schön wäre, wenn beim Gebäude Nr. 10 am Ende mehr graue Energie gebunden bleiben könnte. Sehr begrüßenswert finde er, dass auch Holzbauunternehmen bei den Bewerbergemeinschaften dabei sein werden. Man dürfe gespannt sein, ob sich tatsächlich fünf solcher Unternehmen einbringen werden. Aus Nachhaltigkeitsgründen sei zu wünschen, dass für die Umsetzung Holz aus der Region zum Einsatz kommt.

StRin Schanbacher (SPD) findet es ein Stückweit absurd, heute über ein Projekt zu sprechen, das eigentlich gar nicht mehr auf dem Tableau steht. "Weil wir als Stadt jedoch gegebenenfalls diejenigen sind, die das Ganze übernehmen wollen", sei es wichtig, sich Gedanken über die Entwicklung in städtischer Hand zu machen. Es sei sehr unbefriedigend, dass ein zentrales Stadtentwicklungsprojekt mit mehr als 800 Wohnungen für wahrscheinlich mehr als 2.000 Menschen auf Eis liegt. Dieser Schwebezustand sei unverantwortbar angesichts immer steigender Mieten und wachsender Wohnungsnot in Stuttgart. Klar sei, dass man zu einer schnellen Lösung kommen muss. Für die SPD-Gemeinderatsfraktion sei wichtig, dass diese Fläche in städtische Hände kommt und sie weiterentwickelt wird, nur sehe sie dafür keine Bereitschaft vonseiten der EnBW. Die EnBW sei ein Landesunternehmen. Damit sei die Verantwortung beim Land, der EnBW Geld zuzuschießen, wenn man von einer zentralen Daseinsvorsorge für die Menschen in diesem Land ausgeht. Die schwierigen Rahmenbedingungen seien allen bewusst, es gebe dennoch Handlungsspielraum. Absolut spannend sei das Thema der Studie. Auf dieses Wissen könne man als Stadt aufbauen und andere können davon lernen. Mit Blick auf die IBA stellt sie die Frage, welche Stuttgarter Projekte zur IBA tatsächlich gezeigt werden können: "Was kann man aus dieser Holzbau Offensive gegebenenfalls 2027 ausstellen, um wirklich auch dem internationalen Publikum, der interna-

tionalen Fachwelt einen Beitrag zu leisten?" Mit Blick auf das Thema Nachhaltigkeit teilt sie die Ansicht ihres Vorredners, wonach es auch darum gehe, beim Baumaterial kürzeste Wege zu haben.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) hofft, dass gute Ergebnisse aus diesem spannenden Projekt Holzbau Offensive erzielt werden. Was diesen Teil angeht, so sei er einverstanden - auch wenn der Partner EnBW noch drinsteht und alle sich fragen: "Wie lange macht die EnBW das Projekt noch? Macht sie es überhaupt noch am Stöckach?" Er teile die Meinung, dass die EnBW dort einen vorbildlichen Prozess gestartet hat mit Beteiligung auch beim Wettbewerbsverfahren. Weil es aber um eine zentrale Kernfrage gehe, die lautet: "Wem gehört das und wer baut dort?", habe er schon seit 2006 zum Stöckach beantragt, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zu machen. Dies sei die wesentlichste und wichtigste Frage in der Stadtentwicklung. Damit unmittelbar verbunden sei die Frage: "Wer bestimmt?" In diesem Beispiel bestimme die EnBW, die befürchte, dass ihr schönes Projekt nun keinen Wert bringt, wenn die Zinsen durch die Decke gehen. Auch erkenne sie nun doch an, "dass sie ein Energiekonzern ist, der mit seinen ureigenen Aufgaben genug zu tun hat und vor enormen Herausforderungen durch den Transformationsprozess steht, die finanziert werden müssen". Es fehle ihr dafür an Liquidität. Er kritisiert, als Stadt so lange zugeschaut zu haben, weil städtebaulich etwas versprochen und zudem geadelt war von der IBA. Auch mit den Anträgen aus 2017 und 2019 sei man immer wieder getröstet worden mit dem Hinweis auf den kooperativen Versuch mit der EnBW. Vor diesem Hintergrund habe man den interfraktionellen Antrag Nr. 123/2023 gestellt, dessen Anliegen er anschließend vorstellt und die Vorteile erläutert, insbesondere im Hinblick auf den Anteil an gefördertem Wohnraum und die öffentlichen Nutzungen, wenn die Stadt die Entwicklung selbst gestaltet. Würde man dort zu 100 % geförderten Sozialmietwohnungsbau - vielleicht dann nur mit 700 Wohneinheiten - herstellen, so wäre dies ein enormer Beitrag, der dauerhaft langfristig in städtischer Hand gesichert wäre.

Abschließend merkt er an, dass die EnBW das Geschäftsmodell Quartiersentwicklung als Investor und Betreiber nachhaltiger voll-digitaler Stadtteile nicht weiterbetreibt, sei richtig und gut: "Weil Stadt darf nicht ein Teil eines Geschäftsmodells sein. Nicht bei der Herstellung und nicht beim Betrieb." Vielmehr müsse es um Daseinsvorsorge gehen. Er erwarte, dass der Antrag Nr. 123/2023 zeitnah im Rat diskutiert wird - spätestens zur übernächsten Sitzung des Gemeinderates. Als Hilfskonstruktion wäre möglich, diese Diskussion im Fachausschuss zu führen.

StR Serwani (FDP) merkt an, die EnBW habe sich die Entscheidung sicherlich nicht leichtgemacht, das Projekt auf Eis zu legen. Die Gründe hierfür verstehe er. Er freue sich, dass das Verfahren in diesem Jahr schon fertig ist, wenngleich die Verwirklichung des Vorhabens noch in den Sternen stehe. Er bedauere sehr, dass es zur IBA 2027 nicht realisiert sein kann. Die Studie zur Holzbau Offensive begrüße er sehr und er gehe davon aus, dass gute Ergebnisse kommen werden. Dass Vertreter aus dem Rat nicht im Preisgericht vertreten sind, führe wahrscheinlich dazu, dass es schneller geht.

StR Dr. Mayer (AfD) meint, wer könnte dagegen sein, beim Holzbau etwas Neues, Innovatives auszuprobieren? Ihm falle in diesem Zusammenhang selbstverständlich der Begriff der Nachhaltigkeit ein, der aus der Forstwirtschaft kommt. Diese Nachhaltigkeit im Sinne von Nachwachsen des Holzes, das verbaut wird, sollte man nicht aus dem Blick verlieren. Er macht auf einen wahrscheinlichen Fehler im gezeigten Zeitstrahl aufmerksam, da in der Bearbeitungsphase die Jahreszahl 2022 auftaucht. Herr Renner

bestätigt, dass es **2023** heißen muss. Was das Projekt für das EnBW-Areal "Der neue Stöckach" angeht, so betont StR Dr. Mayer: "Der Gemeinderat hat es der EnBW nicht leichtgemacht." Es dränge sich manchmal der Verdacht auf, es könnte eine gewisse Strategie dahinterstecken, indem man es dem Investor so schwer wie möglich macht, damit er das Handtuch wirft und man dann sagen kann: "Jetzt muss die Stadt das übernehmen, jetzt gehört das in städtische Hand, jetzt machen wir das als sozialistisches Modell." Dies sei nicht die Lösung! Die Lösung sei, sich zu überlegen, wie man es diesem Investor und anderen Investoren leichter machen kann. Insofern sollte man auch über die 40 %-Quote oder mehr Prozent geförderten Wohnungsbau nachdenken.

Zum Stand des Bebauungsplans informiert Herr Renner, der nächste Schritt wäre die TÖB-Beteiligung (Träger öffentlicher Belange), danach folge der Auslegungsbeschluss. Der BPlan stehe damit in den Startlöchern, aber klar sei auch, dass es keinen Auslegungsbeschluss gibt, wenn es keinen unterschriebenen Städtebaulichen Vertrag gibt. Wenn die Stadt selber entwickeln würde, wäre natürlich kein Städtebaulicher Vertrag notwendig. Zur Frage, welche Bedeutung hat der Projektstopp für die Holzbau Offensive, teilt er mit, man werde Pläne haben, die gezeigt werden können, zur Realisierung werde es jedoch leider nicht kommen bis zur IBA 2027. Was die Frage angeht, findet man genügend Büros, die da teilnehmen, so könne er berichten, dass alle zehn Büros, die er angefragt hatte, vorläufiges Interesse bekundet haben. Im Laufe der nächsten Woche rechne man mit den schriftlichen Rückmeldungen, ob sie teilnehmen möchten. Er gehe davon aus, dass man fünf Holzbau-Unternehmen zusammenbekommen wird. Es sei wichtig, eine gewisse Bandbreite zu bekommen. Für den Hinweis in Sachen nachhaltiger Bezug des Baustoffs dankt er. Natürlich sollte das Holz nicht irgendwo aus Übersee kommen, sondern aus der Region kommen. Darauf werde man einen Fokus legen innerhalb des Verfahrens.

Mit Blick auf das Thema "zu hohe Anforderungen durch die Stadt" führt er aus, 40 % geförderter Wohnungsbau gehe den einen zu weit und den anderen nicht weit genug. Darüber hinaus seien keine kostentreibenden Gestaltungsanforderungen enthalten. Auch was Dachbelegungen und sonstige Anforderungen angeht, sei man seitens der Stadtplanung relativ moderat vorgegangen. Die öffentlichen Räume seien im Rahmenplan diskutiert worden. Sie wurden so angelegt, dass eine Erschließung des Quartiers möglich ist.

Man wolle die Planung weiterführen, unterstreicht BM Pätzold. Dies liege auch daran, dass das Vorhaben durchgeführt werden muss, um die Fördergelder zu bekommen. Die Verwaltung sei in Gespräche mit der EnBW eingestiegen und wolle diese fortsetzen. Die Federführung dafür liege beim Referat WFB. Natürlich werde man keinen Auslegungsbeschluss vorlegen, bevor nicht klar ist, wie es weitergeht, "weil in unseren Städtebaulichen Verträgen und SIM-Vor-Vereinbarungen eine Klausel drin ist, wann die Umsetzung zu erfolgen hat". Da man an diesem Punkt derzeit keine Einigkeit erzielen werde, sehe man den Gesprächen gespannt entgegen. Nach seinem Eindruck gibt es eine gewisse Offenheit, diese Gespräche zu führen. Es sei das drittgrößte Wohnungsbau-projekt und Quartiersentwicklung in Stuttgart und folglich sehr wichtig. Man habe somit ein großes Interesse, dass dieses Quartier in die Umsetzung kommt.

StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) bittet darum, in einer der nächsten STA-Sitzungen über die IBA bezogen auf Stuttgart zu sprechen unter der Perspektive, "was wir am Ende zeigen und wie wir uns auch vorbereiten". Er befürchtet, praktisch fast nichts mehr in Stuttgart zeigen zu können. Daher stelle sich

die Frage, welche Rolle spielen wir als Stadt in dieser ganzen IBA? Wenn dann auch noch die S-Bahn-Strecken gesperrt werden, so komme man noch nicht einmal in die Region.

StRin Schanbacher kommt zurück auf die Aussage des Vorsitzenden, wonach nach dessen Eindruck die Gespräche auch seitens der EnBW offen geführt werden. Dennoch sei die jetzt eingeläutete Pause nicht hinnehmbar, weil es ein maximal unbefriedigender Zustand sei. Sie fragt, ob ein Zeitplan existiert, bis wann man sich geeinigt haben möchte oder es eine Perspektive gibt, wann die Gespräche beendet werden - im Zweifel auch mit dem Ergebnis: "Es gibt kein Zusammenkommen."

BM Pätzold verweist diesbezüglich auf das für Liegenschaften zuständige Referat WFB, das die Gespräche zum Grundstückskauf führt. Er werde die Frage dorthin weitergeben. Was das Thema IBA angeht, so lade man gerne Herrn Hofer in den STA ein. Zur Rolle der Stadt könne er mitteilen, die SWSG sei weiter dabei, das Quartier in der Böckinger Straße in Zuffenhausen-Rot zu realisieren, ebenso wollen die Baugenossenschaft Zuffenhausen und das Neue Heim das Quartier am Rotweg weiterentwickeln mit großer Absicht. Darüber hinaus habe ihn der Vorstand der Baugenossenschaft Münster davon unterrichtet, dass die BG Münster weiterhin bauen will und wenigstens einen Teil davon als IBA-Projekt umsetzen. Darauf hinzuweisen sei auch, dass alle IBA-Projekte in der Region mit den gleichen Problemen zu kämpfen haben, weil die Baukosten ein bundesweites Thema sind. Er sagt zu, darzustellen, was das für die einzelnen Stuttgarter Projekte bedeutet. StR Pantisano betont, ihm gehe es insbesondere darum, welche innovativen Projekte in Stuttgart bei der IBA gezeigt werden können. Solche Leuchtturmprojekte wären beispielsweise der neue Stöckach und das Eiermann-Areal gewesen, die jedoch beide verlorengegangen sind. Er schlägt vor, gegebenenfalls im nicht öffentlichen Teil der Sitzung ehrlich darüber sprechen, was zeigen wir als Landeshauptstadt Stuttgart 100 Jahre nach Weißenhof.

BM Pätzold geht davon aus, dass StR Pantisano vielleicht nicht ganz bewusst ist, was in der Böckinger Straße gebaut wird mit dem IBA-Gebäude, mit den variablen Grundrissen und auch das Sozialkonzept im Quartier mit dem dazu gehörigen Garten usw. Darüber hinaus gebe es das Besucher- und Informationszentrum am Weißenhof, welches ebenfalls vorangetrieben werde. Zudem finde das IBA-Festival in Stuttgart statt. All diese Projekte werde man im Bericht vorstellen. In den anstehenden Haushaltsberatungen müssten dann die notwendigen Finanzmittel mit entsprechender Priorität dafür beschlossen werden.

BM Pätzold stellt fest:

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

Zur Beurkundung

Faßnacht / fr

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. OB/82
 4. S/OB
S/OB-Wohnen
Stabsstelle Klimaschutz
 5. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWSG
 6. BVin Ost
 7. Amt für Revision
 8. L/OB-K
 9. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. *CDU-Fraktion*
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 6. *FDP-Fraktion*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*
 9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

kursiv = kein Papierversand