

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	479
		TOP:	15a
Verhandlung		Drucksache:	957/2023
		GZ:	SWU, WFB
Sitzungstermin:	28.11.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Klemm / fr		
Betreff:	"Neue Mitte Leonhardsvorstadt", Weiteres Vorgehen Züblin-Areal in Stuttgart-Mitte		

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Mitteilungsvorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 27.11.2023, GRDRs 957/2023. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokoll-exemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die Anträge Nrn. 296/2023 vom 15.11.2023 (PULS) und 297/2023 vom 15.11.2023 (SPD) sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokoll-exemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Pläne zu der im Betreff genannten Angelegenheit sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Zunächst fasst BM Pätzold den bereits im Ältestenrat geäußerten Vorschlag der Verwaltung zusammen, zügig innerhalb der nächsten sechs Monate die Auslobung für die Ausschreibung vorzunehmen und den Pachtvertrag mit dem Parkhausbetreiber entsprechend zu verlängern, allerdings mit einer kurzfristigen Kündigungsfrist.

Eine grundsätzliche Zustimmung zu der Vorgehensweise signalisieren StR Peterhoff (90/GRÜNE), StR Kotz (CDU) und StR Schrade (FW).

Die Vorlage komme nicht überraschend, wehrt sich BM Pätzold gegen kritische Äußerungen von StR Kotz und StR Serwani (FDP). Schließlich habe man in einer der letzten Sitzungen des Ältestenrats den Sachverhalt bereits erläutert. Es obliege den Fraktionen, diese Informationen in geeigneter Form intern zu kommunizieren.

Mangels eines endgültigen Konzepts sei die vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung zu begrüßen, so StR Peterhoff. Der Stadtrat fragt nach der Höhe der Pachteinahmen für weitere sechs Monate und beauftragt die Verwaltung, diese Mittel für investive Maßnahmen bzw. die Zwischennutzung aufzuwenden.

StR Kotz interessiert, ob die Suche nach einem künftigen Entwickler und die Projektentwicklung erschwert werde, wenn dieser auch die Interimsnutzung verantworten bzw. durchführen soll.

Dem schließt sich StRin Schanbacher an und fragt zudem, ob sich nicht eine Beschleunigung erzielen lasse, wenn die Pioniernutzung separat ausgeschrieben werde. Mehrfach betont sie - wie auch StR Serwani -, ein Leerstand müsse unbedingt vermieden werden.

StRin Königeter (PULS) stimmt den vorhergehenden Wortmeldungen weitgehend zu. Sie geht auf eine mögliche Trennung der Ausschreibungen ein und betont, Verantwortliche einer Zwischennutzung müssten eine Option zur dauerhaften Umsetzung erhalten. Der auslaufende Kulturkiosk, so sei zu hören, könne möglicherweise von dem Projekt "100 % Mensch" übernommen werden. Sie erkundigt sich nach dem Stand der Verhandlungen und hebt hervor, die derzeitige Konzession und Infrastruktur dürften keinesfalls verloren gehen. Die Nutzung sei noch offen, stellt der Vorsitzende klar, und die Fläche stehe noch zur Interimsnutzung zur Verfügung. Ab 01.01.2024 falle das Züblin-Parkhaus in die Zuständigkeit des Liegenschaftsamts inklusive Verpachtung und Organisation. Auch deshalb werde die Mitteilungsvorlage GRDRs 957/2023 in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen (WA) behandelt. Auf die Anmerkung von StRin Königeter, es seien entscheidende - haushaltsrelevante - Prozessfragen nicht geklärt, sagt er, man habe für die Haushaltsplanberatungen Vorschläge gemacht, und es gebe eine Vorlage des Amts für Stadtplanung und Wohnen (ASW) unter anderem zum Züblin-Parkhaus mit einer entsprechenden Summe. Darin enthalten sei bereits die Unterstützung einer Interimsnutzung ebenso wie Vorschläge zum Quartiersmanagement, das StRin Schanbacher in ihren weiteren Ausführungen als notwendig anspricht.

Letztere freut sich über die Diskussion über "eines der IBA-Projekte, die wir in dieser Stadt noch haben". Die Stadträtin greift die Baustellenumfahrung im Rahmen des Hauses für Film und Medien (HFM) heraus, die ihrer Ansicht nach eine Rolle im Gesamtzusammenhang spiele (s. Ziffer 3 des Antrags Nr. 297/2023), und die das IBA-Projekt nicht torpedieren dürfe. Sie wolle wissen, wann dazu gesprochen werden könne.

Entsetzt zeigt sich StR Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierchutzpartei) und befürchtet, es werde für die Besucher der IBA'27 im Talkessel lediglich eine Baustellenumfahrung zu sehen geben. Die Vorankündigungen und Vorschusslorbeeren für die IBA'27 kehrten sich peinlicherweise geradezu um, nachdem das zur

Debatte stehende Projekt über alle Maßen gelobt worden sei. Er fordere eine Erklärung der Verwaltung zu der erheblichen Verzögerung bei der Ausschreibung. Grundsätzlich sehe er mittlerweile die Notwendigkeit eines Alternativplans für die IBA'27.

Die Vorlage sei "nichtssagend", kritisiert StR Serwani. Gleichwohl stimme er der Verlängerung des Pachtvertrages zu. Die Umsetzung von Projekten für die IBA'27 durch die Stadt Stuttgart bezweifle er und könne sich eine Baustelle am Parkhaus Züblin und obendrein eine Umfahrung durch die Esslinger Straße überhaupt nicht vorstellen. Zudem hinterfragt er die Vorgehensweise der Stadtverwaltung mit Blick auf fehlende Parkplatzflächen in dem Bereich nach Abriss des Breuninger- und dem Wegfall des Züblin-Parkhauses.

Beide Parkhäuser zusammen, ergänzt StR Dr. Mayer (AfD), böten derzeit mehr als 1.200 Stellplätze. Hinter der Lösung der Verkehrssituation stehe die Verwirklichung von Projekten für die IBA'27 deutlich zurück. Zwischen beiden Parkhäusern, so BM Pätzold, bestehe lediglich ein örtlicher, jedoch außer einigen zu verlagernden Baulasten kein Zusammenhang.

Er sehe die Lage nicht ganz so kritisch, meint StR Schrade. Ihn beschäftige vielmehr die IBA'27 als solche, vor allem vor dem Hintergrund des Ausstiegs von Wolff & Müller. Die Verschiebung des Präsentationsjahrs sei seiner Meinung nach eine Überlegung wert, zumal man im Bausektor mit einer insgesamt schwierigen Lage konfrontiert sei. Außerdem habe der Gemeinderat mit seinen Entscheidungen einen Teil zu der problematischen Situation des Züblin-Parkhauses beigetragen. Konkret bezieht er sich auf die Machbarkeitsstudie, die viel Zeit gekostet habe. StRin Schiener (90/GRÜNE) kontert, diese sei sehr interessant und ihr Ergebnis bei erfolgreicher Ausführung weitreichend für Deutschland. Des Weiteren müsse im Rahmen der IBA'27 auch der Prozess als solches gesehen und vielleicht sogar präsentiert werden, plädiert die Stadträtin für eine zeitgemäße Herangehens- und Sichtweise. Auch StR Kotz meint, die IBA'27 sei - wie im Übrigen auch der Intendant der Ausstellung, Herr Hofer, bereits verlauten habe lassen - viel mehr ein Thema von Prozessen und Entwicklungen als von der bloßen Besichtigung von Gebäuden. So könnten auch unfertige Vorhaben durchaus spannend sein, z. B. vor dem Hintergrund von erschwerten Bedingungen in der Finanz- und Bauwelt. Vielleicht müsse aber das Darstellungsjahr tatsächlich auch angepasst werden. Trotzdem, räumt der Stadtrat ein, hätte man sich bei etlichen Projekten mehr Schwung in der Verwaltung gewünscht. Entscheidungen in großen Organisationen kosteten jedoch grundsätzlich Zeit, was zuweilen leider zulasten von zeitkritischen Projekten gehe. Stelle man Prozesse vor, meint StR Rockenbauch, müsse man diese in entsprechender Form für die Gäste greifbar machen. Als Beispiel nennt er eine Pop-Up-Ausstellung mit einem Fest auf dem - dann für den Verkehr geschlossenen - City-Ring.

Die IBA in Stuttgart sei - jedenfalls für 2027 - tot, stellt StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) fest, und damit müssten ein Umgang und Alternativen gefunden werden. Wenn überhaupt, könne das Züblin-Parkhaus nur dann ein IBA-Projekt sein, wenn es erhalten werde. Die Problematik der IBA'27 in Stuttgart liege in der Verantwortung des Baubürgermeisters, wendet er sich direkt an den Vorsitzenden, der dem Gesamtprojekt seiner Ansicht nach nicht die nötige Aufmerksamkeit geschenkt habe. Schlussendlich fielen immer mehr Projekte weg, die der Rat - auch finanziell - unterstützt habe. Er fordert eine Aussage der Verwaltung zu der weiteren Vorgehensweise. Entgegen seiner eindeutigen Aussagen müsse sich der Intendant der Aus-

stellung, Herr Hofer, nunmehr gezwungenermaßen mit einem Mobilitätsthema - nämlich einer Baustelleneinrichtung - auseinandersetzen.

Ihre Fraktion, meldet sich erneut StRin Schanbacher zu Wort, glaube noch an die IBA'27. Klar sei jedoch, es müsse schnell etwas passieren, und das Projekt Züblin-Parkhaus dürfe keinesfalls aufgegeben werden.

StR Conzelmann (SPD) weist auf die große Kreativ-Szene der Stadt hin, die das Züblin-Parkhaus durchaus gut bespielen könne. Man dürfe aber lediglich einen symbolischen Mietpreis ansetzen und keine Einnahmeerwartungen hegen. Bezüglich des Pachtvertrages, der weiteren Ausschreibung und Mieteinnahmen müsse zuständigkeitshalber das Liegenschaftsamt bzw. der WA befragt werden, entgegnet BM Pätzold.

Klar erklärt er im Namen der Verwaltung, mit den IBA-Projekten werde es weitergehen. Sie seien wichtig, insbesondere die von Dritten. Vom Ausstieg der Firma Wolff & Müller sei er überrascht. Er verstehe vor allem die Aussage nicht, man steige aus, um dem Projekt Rückhalt zu geben, indem man es verbal unterstütze. Die IBA sei nicht tot, führt er die 23 Projekte, davon acht auf Stuttgarter Gemarkung, sowie unzählige Netzprojekte der Ausstellung und weitere Vorhaben in der Pipeline an. Mit negativen Mutmaßungen rede man gegen Engagements von Baugenossenschaften mit ihren Vorhaben in der Böckinger Straße (SWSG), in Zuffenhausen (Neues Heim), in Münster (BG Münster) und Untertürkheim (Bietigheimer Wohnbau). Beim Sozialen Stadtprojekt Zuffenhausen-Rot, erinnert er, habe man zwei wichtige IBA-Projekte mit sozialen Komponenten implementiert. Des Weiteren verweist der Bürgermeister auf das Projekt C1 Wagenhallen mit der Interimsoper, ebenso ein IBA-Projekt mit den zugehörigen Quartieren. Laufende Projektentwicklungen hätten das Ziel, bei der Ausstellung "etwas zu zeigen"; ziehe man sich nun zurück bestehe die Gefahr, Quartiersprojekte pausieren zu müssen oder gar zu verlieren - ein schlechtes Signal für den Wohnungsbau. Gleichwohl müsse man gewisse Wohnbauprojekte für die IBA ggfs. wegen der derzeitigen sehr engen Preiskalkulierung mit zusätzlichen Mitteln aus Fördertöpfen unterstützen, fügt er hinzu. Der Stopp des EnBW-Quartiers am Stöckach sei der aktuellen krisenhaften Lage geschuldet - man sei aber mit der EnBW im Gespräch, um zumindest einen ersten Bauabschnitt realisieren zu können. Nicht zuletzt sei das dortige Gebäude 10 auch ein IBA-Projekt. StR Rockenbauch merkt an, man habe bereits frühzeitig beantragt, das Quartier am Stöckach städtisch zu entwickeln. Wie auch beim Eiermann-Areal kämpfe man seit Jahren für Stadtentwicklung mit Bodenvorratspolitik. Es sei jetzt Zeit für die Erkenntnis, sich unabhängig von äußeren Umständen und Marktsituationen zu machen.

Entgegen der Verweise einzelner Stadträt*innen, in der Region laufe alles nach Plan, so BM Pätzold, gebe es dort nur nicht kommunale Projekte, also anders als in Stuttgart, wo die Stadt eigene Vorhaben verfolge. Beispielhaft nennt er unter anderem das Besucherzentrum am Weißenhof und betont, das sei unter dem gegebenen Zeitdruck und mit Landesbeteiligung kein einfaches Projekt gewesen. Natürlich sei das Züblin-Parkhaus ein zentrales und wichtiges Projekt, auch für die Verwaltung, aber auch das HFM sei ein IBA-Netzprojekt und hänge wiederum mit dem kurz vor der Baugenehmigung stehenden Mobility Hub zusammen (Abriss des Breuninger-Parkhauses Anfang 2024). In dem Kontext erwähnt der Baubürgermeister ein weiteres laufendes Projekt - die Leonhardsvorstadt. Zum Projekt gehöre des Weiteren die Umgestaltung des gesamten öffentlichen Raums. Die von StRin Schanbacher und StR Serwani angesprochene und kritisierte Baustellenumfahrung führe nicht um das Züblin-Parkhaus. Eine Umfahrung durch die Esslinger Straße sei zwar nicht gewünscht gewesen, stelle sich aber

wegen der Notwendigkeit einer großen Baustelleneinrichtung als unvermeidlich dar. Dazu solle seiner Ansicht nach die Verkehrsbehörde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) berichten.

Die vorgeschlagene, ergebnisoffene Variante (Erhalt, Teilerhalt oder Abriss) habe die Thematik nicht einfacher gemacht. Letzteres - der Abriss des Parkhauses - sei übrigens bereits früher für Anfang 2024 geplant gewesen. Die Schwierigkeit bestehe darin, zügig Entwickler für das Projekt zu finden, die Ideen für das Endprojekt vor Augen haben und die Interimsnutzung anpassen können. Der Idealfall sei ein Gesamtprozess mit einer Zwischennutzung, die in das endgültige Projekt übergehe. Deshalb schlage man vor, die Interimsnutzung nicht zu definieren und nicht als Stadt selbst zu verantworten. Aus der Erfahrung mit den Wagenhallen (Container-City) wolle man einem künftigen Bauherrn die Möglichkeit geben, die Fläche rund um das Züblin-Parkhaus zu entwickeln - vielleicht auch temporär. Natürlich müsse man sich überlegen, wie das Parkhaus weiter bespielt werden solle. Er erinnere an einen Vorschlag des Jugendrats, zu dem sich der Bezirksbeirat Mitte auch schon geäußert habe. Die Interimsnutzung müsse aber einerseits zum Konzept passen, andererseits aber auch zeitlich begrenzt sein. Damit gebe man bereits in der Auslobung gewisse Freiheiten bis hin zum Abriss, erwarte sich aber auch einen Benefit. In Hamburg sei z. B. ein Parkhaus entgegen ursprünglicher Planung wegen schlechter Bausubstanz bis auf das Untergeschoss abgerissen worden.

Zusammenfassend verstehe er, dass der Rat das Projekt zügiger realisiert sehen wolle. Dann aber hätten bereits im Vorfeld Ressourcen anders aufgeteilt werden müssen.

Auch die IBA-Projekte Dritter seien ihm wichtig, geht StR Rockenbauch auf die Ausführungen des Baubürgermeisters ein. Die Kritik beziehe sich auf die städtischen Projekte, die nur mühsam vorangingen. Er sehe die IBA'27 als ein Stadtentwicklungsprojekt und wende sich gegen Verantwortungsdiffusion und Verweise auf jeweilige Zuständigkeiten. Vielmehr bedürfe es neben einer anderen Priorisierung genug an Personal und einer Projektsteuerung, um die Aufgabenstellungen zu bündeln. Die verschiedenen Fachausschüsse seien jeweils mit allen Fraktionen besetzt und könnten insofern Themen wie Projekte der IBA querschnittsübergreifend innerhalb der Gesamtstadtverwaltung behandeln. In der Bürgermeisterrunde habe OB Dr. Nopper die Richtung vorgegeben. Außerdem sei die Mitteilungsvorlage gemeinsam von den Referaten SWU und WFB erstellt worden, um das Projekt in den zuständigen Gremien voranzutreiben. StR Kotz verpflichtet StR Rockenbauch bei und schlägt für große Projekte eine Projektausschussstruktur aus Verwaltung und Rat vor, um Impulse und Beschlüsse in weitere Gremien zu transportieren. Vielleicht mache es Sinn, räumt der Vorsitzende ein, eine Gesamtschau der Projekte rund um das Züblin-Parkhaus mit einem zeitlichen und organisatorischen Ablauf im STA zu präsentieren. In der Tat müsse man weiter überlegen, wie über so komplexe Projekte in den Ausschüssen künftig berichtet werde bzw. einen Unterausschuss ins Auge fassen. Es biete sich dazu eine Neuaufstellung der Unterausschüsse in der kommenden Amtsperiode an. Ein neues Gremium findet hingegen StR Rockenbauch nicht notwendig. Projektbezogene Zusammenkünfte in Anwesenheit aller Beteiligten genügen. Es könne aber nicht sein, dass der Beginn einer Ausschreibung ein Jahr lang dauere. Man Sorge sich, das 2027 womöglich lediglich Projektpläne vorlägen. Auch sein Ziel sei es, sagt BM Pätzold, einen Prozess darzustellen, in dem bereits einzelne Teile gezeigt werden, die Initiativen eingebunden seien und anhand dessen man die künftige Entwicklung der Leonhardsvorstadt erkennen könne. Leonhards- und Bohnenviertel würden durch ein Projekt miteinander verbunden. Genau deshalb sei ein Projektentwickler für eine End-Idee für das Züblin-Parkhaus vonnöten.

Sie könne das Ansinnen, den Interims- vom Endprozess nicht zu trennen, nachvollziehen, meldet sich StRin Schanbacher zu Wort. Damit gehe jedoch die Gefahr von Leerstand und einem Scheitern der Initiativen vor Ort einher. Diesen wolle sie jedoch eine Perspektive für zumindest einen Teilbereich mit klaren Absprachen für ein Enddatum geben. Die komplexen Projekte auf kleinem Raum habe seinerzeit ein Prozessvorschlag strukturiert, den man nicht angegangen sei. Jetzt müssten sich die Bürgermeister mit dem Großen und Ganzen beschäftigen und Lösungen vorschlagen. Der Vorsitzende weist auf den existierenden Lenkungskreis "Kulturelle Bauten" mit Bürgermeistern und zuständigen Ämtern hin, der genau diese Themen abstimme und diskutiere.

Abschließend sagt BM Pätzold zu, den Vorschlag von StR Kotz, einen Fraktionsvertreter zu einzelnen Verwaltungsrunden einzuladen, sowie die weiteren, geäußerten Wünsche mitzunehmen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt der Vorsitzende fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von der GRDRs 957/2023 Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Klemm / fr

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)
weg. WA

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. BVin Mitte
 3. Amt für Revision
 4. L/OB-K
 5. 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