

## Protokoll zur Sitzung der AG HWS/ Stöckachplatz

vom 10. September 2018, 18:00–20:30 Uhr

im Stadtteil- und Familienzentrum, Metzstraße 26, 70190 Stuttgart

Teilnehmerinnen und Teilnehmer \*

Name	Dienststelle/Büro/Adresse/Funktion
Herr Boettger	AG HWS
Frau Frei	Anwohnerin
Frau Dr. Grobe	DIALOG BASIS
Herr Holch	Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Frau Müller	DIALOG BASIS
Herr Murgia	Stadt Stuttgart
Herr Rockenbauch	BB Ost, AG Miete und Wohnen / Anwohner
Frau Rockenbauch	Anwohnerin
Frau Schulz	Amt für Liegenschaften
Frau Schütz	Jugendamt
Frau Schwerdtfeger	Bezirksbeirat Ost
Frau Steeb	Raphaelhaus
Herr Trüdinger	BB Ost, AG Villa Berg
Frau von Wietersheim	Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Frau Wimmer	Kindergruppe Nikolausstraße
Herr Wörner	AG Miete und Wohnen/Anwohner

**\*Hinweis Datenschutz-Grundverordnung:** In einer Einverständniserklärung wurden die Teilnehmenden vorab befragt, ob sie das Protokoll per Mail zugeschickt bekommen möchten und ob sie im Protokoll namentlich erwähnt werden wollen. Teilnehmende, die gerne nachträglich das Protokoll zugeschickt bekommen, oder im Protokoll aufgenommen werden möchten, können dies mit einer kurzen Mail an: [Stadtteilassistentz.Stuttgart29@dialogbasis.de](mailto:Stadtteilassistentz.Stuttgart29@dialogbasis.de) beantragen.

<b>Sitzungsagenda</b>		
<b>TOP 1</b>	Begrüßung	Ingrid Schwerdtfeger (AG HWS), Dr. Antje Grobe (DIALOG BASIS)
<b>TOP 2</b>	Wo stehen wir? Stand Vergabeverfahren Hackstraße 2	Martin Holch und Wiebke von Wiertersheim (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung), Jana Schulz (Amt für Liegenschaften und Wohnen)
<b>TOP 3</b>	Wie kann aus der HWS auch gestalterisch ein Referenzprojekt werden? Diskussion um Handlungsoptionen der Stadt	Alle
<b>TOP 4</b>	Wie geht es weiter? Diskussion zu Einflussmöglichkeiten und Handlungsoptionen	Alle

### **TOP 1: Begrüßung, Ingrid Schwerdtfeger, AG HWS**

Frau Schwerdtfeger begrüßt die Teilnehmenden der AG HWS zur Sitzung. Anlass des Treffens sei die dem Bezirksbeirat im Juni vorgelegte Beschlussvorlage zur Bebauungsplanänderung der Hauswirtschaftlichen Schule. Dass der Bebauungsplan geändert werden muss, sei nicht strittig, da Wohnungen zu bauen seien. Doch wird in der Begründung zur Planungsänderung die Möglichkeit aufgeführt, in einem Investorenauswahlverfahren an einen Investor zu verkaufen. Dies hat Anstoß gegeben, „Halt zu sagen“, da der Bezirksbeirat befürchtet, dass Umsetzung, Nutzung und Gestaltung im Sinne der Bürgerschaft und der Stadt nach Vergabe an einen Investor nicht gesichert seien. Frau Schwerdtfeger verweist nochmals darauf, dass die Vergabe vom Bezirksbeirat anders geplant und gewollt war. Anlass zur kritischen Haltung des Bezirksbeirats spielten auch die Diskussionen um das geplante grüne Hochhaus im Milaneo-Viertel. Der Siegerentwurf sah eine Fassadenbegrünung des Gebäudes vor und wurde unter anderem deshalb als Siegerentwurf des Wettbewerbs prämiert. Nun wird die Fassadenbegrünung aber nicht umgesetzt, da, so die Argumentation, die Brandschutzbestimmungen zu kompliziert seien.

## TOP 2: Wo stehen wir? Stand Vergabeverfahren Hackstraße 2 - Martin Holch und Wiebke von Wietersheim (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung), Jana Schulz (Amt für Liegenschaften und Wohnen)

### Formaler Prozess – Vergabeverfahren

*Martin Holch* stellt zu Beginn klar, dass es im Bezirksbeirat nur um den Bebauungsplanung, aber ein Entschluss letztendlich zum Verfahren gefallen sei. Das Vergabeverfahren kommt erst noch in die Gremien und war eigentlich nicht Gegenstand der Beschlussvorlage.

Zudem führt Herr Holch an, dass Konzeptverfahren bei der Vergabe von öffentlichen Aufträgen in der Regel erst ab achtzig Wohnungen aufwärts städtisch festgelegt sind. Aufgrund der Besonderheit am Stöckach und des jahrelangen, intensiven Bürgerbeteiligungsprozesses hat sich das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung jedoch dafür eingesetzt, dass die Verfahrensart an der HWS dennoch zum Tragen kommt, obwohl nur ca. vierzig Wohneinheiten vorgesehen sind.

Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. In einem ersten Schritt ein Interessensbekundungsverfahren mit Nachweis von Referenzen finanzieller Art, in einem zweiten Schritt ein Konzeptverfahren für die ausgewählten Büros.

Wenn sich für das Interessensbekundungsverfahren eigens eine Gesellschaft gründet und somit als juristische Person fungiert, die aber keine Referenzen inhaltlicher Art vorzuweisen hat, dürfte dies kein Problem darstellen, da die Leistungsfähigkeit finanzieller Art nicht inhaltlicher Art angefragt wird.

### Umsetzung der Ideen aus der Bürgerbeteiligung im Konzept

*Jana Schulz* vom Amt für Liegenschaften und Wohnen betont zu Beginn, dass die Ausschreibung auf der Machbarkeitsstudie und natürlich auch auf den Anregungen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs beruhen. Alle Anforderungen, im vorangegangenen Prozess festgelegt wurden (Nutzungen und Städtebau), sind als verpflichtende Aufgaben im Inhalt aufgeführt. So wurde bspw. eine Kita, Invia, Stadtteil- und Familienzentrum, Stadtteilhaus etc. gefordert. Diese Inhalte wurden als Ausschlusskriterium aufgenommen. Wenn ein Investor dies in seinem Konzept nicht umsetzt, wird er aus dem Verfahren ausgeschlossen.

### Zeitplanung

Die Vermarktungsvorlage wurde durch die Verwaltung erarbeitet, am 05. Oktober soll sie im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen behandelt werden, am 09. Oktober im Ausschuss für Umwelt und Technik und am 25. Oktober dann im Gemeinderat. Erst dann kann mit einer Veröffentlichung der Ausschreibung für Ende Oktober gerechnet werden.

Am 25. Oktober findet die Gemeinderatssitzung zum Vergabeverfahren statt. Die Ausschreibung soll anschließend in den Zeitungen veröffentlicht werden. Zudem wird die Ausschreibung im Amtsblatt publiziert.

Das Verfahren selbst ist dabei zweistufig aufgebaut. In einem ersten Schritt wird die Leistungsfähigkeit über Referenzprojekte abgefragt, die anschließende Prüfung und Rückmeldung soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Ende Januar soll dann voraussichtlich ein Rückfragekolloquium der teilnehmenden Bauherren stattfinden. Geplant ist, dass bis zum 15. März die Angebote abgegeben werden. Die Prüfung und Auswahl durch Verwaltung

und Preisgericht soll dann bis zur Sommerpause erfolgen. Nach derzeitigem Stand rechnet man mit der Dauer der Baugenehmigungsphase von Herbst 2019 bis Frühjahr 2020. Wenn alles optimal läuft und die Baugenehmigung da ist, könnte dann mit dem Abbruch begonnen werden. Die voraussichtliche Bauzeit beträgt zwei Jahre, so dass nach derzeitigem Stand mit einer Fertigstellung 2021/2022 gerechnet werden kann.

### **Vergabekriterien**

Die Bewertung der Konzepte gliedert sich in die Bewertung des angebotenen Kaufpreises (50 Prozent) und die Bewertung des inhaltlichen Konzepts (50 Prozent). Der Investor hat die Wahl zwischen Erbbaurecht oder Verkauf.

*Frage:* Preis und Konzept 50/50 – Gab es da auch schon mal eine andere Mischung?

*Schulz:* Das Olga-Areal ist bislang das einzige Konzeptverfahren mit einem 50/50 Verhältnis. Das beste Konzept bekommt 500 Punkte, die Punkte aller anderen Konzepte werden entsprechend ins Verhältnis gesetzt. Aus der Summe Bepunktung Kaufpreis sowie Konzept ergibt sich dann die Reihenfolge. Dort hat dies gut funktioniert.

### **Weiterführung des Beteiligungsprozesses**

Der Investor wird verpflichtet, die Bürgerbeteiligung weiterzuführen, Der Konzeptentwurf soll durch den zukünftigen Investor präsentiert und mit der Bürgerschaft diskutieren werden. Das Beteiligungskonzept wird durch Stadt gewahrt, der Investor hat die Beteiligung durchzuführen (Bestandteil des Konzeptverfahrens).

### **Umsetzung des Gewinnerkonzeptes durch Investor**

Mit dem Angebot verpflichtet sich der Investor, die Ausschreibung vollständig umzusetzen. Er darf hiervon nicht abweichen. Die Konzeptqualitäten werden durch Vertragsstrafen gesichert, der Investor muss das Konzept einhalten. Falls er dies nicht tut, kommt die Vertragsstrafe zum Tragen. Die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen sind gesichert, egal, wer baut. Jeder, der die Referenzen zur Teilnahme am Wettbewerb erfüllt hat, d.h. der bereits Projekte im ähnlichen Umfang durchgeführt hat, wird zum Verfahren zugelassen. Die Stadt ist projektsteuernd tätig, mit dem Kaufvertrag ist der Investor weisungsgebunden: „Wir haben stark ein Auge auf die Projekte“, so Frau Schulz.

*Rückfrage:* Kann man das schriftlich haben?

*Antwort:* Es gibt bislang keine Vermarktungsvorlage, die wird erst dann zur Verfügung gestellt, wenn sie freigegeben ist. Sie wird vor Tagung des Bezirksbeirats fertig sein.

*Rückfrage:* Kontrolliert die Stadt nach dem Bau, ob alles wie gefordert umgesetzt wurde?

*Antwort:* Durch die Weisungsgebundenheit und durch den Vertrag über die Umsetzung der von der Stadt geforderten Bedingungen überprüft die Stadt selbstverständlich den Bau und die Fertigstellung. Zum Beispiel: Ein Investor hat die Fassade in beige zu bauen, die Stadt muss kontrollieren, ob er es so gemacht hat. Falls nicht, wird die Vertragsstrafe solange gezogen, bis er es richtig umgesetzt hat. Die Landeshauptstadt blickt bisweilen auf positive Erfahrungen beim Olga-Areal: Es wurde 1:1 das gebaut, was vorgeschlagen wurde und es gab keine Abweichungen vom Konzept

### **Auswahl des Siegerentwurfs und Preisgericht**

Zunächst muss die Ausschreibung abgewartet werden. Anschließend ist es die Aufgabe der Verwaltung, die Angebote hinsichtlich der geforderten Bedingungen zu überprüfen. Ein Preisgericht ist dann für die Bewertung der Vorschläge zuständig. Es wird empfohlen, auch nicht stimmberechtigte Bürger aus der Arbeitsgruppe im Preisgericht zu integrieren (z.B. analog wie städtebaulicher Ideenwettbewerb). Wenn sich das Preisgericht für einen Entwurf entschieden hat, hat es die Möglichkeit, dem Investor Nebenbestimmungen zu diktieren. So kann er z.B. dazu aufgefordert werden, dieses oder jenes zu überarbeiten. Dieser Aufforderung muss der Investor nachkommen.

Die städtebauliche Qualität soll so weit wie möglich gesichert werden. Daher empfiehlt die Stadtverwaltung einen Wettbewerb. Dadurch, dass unterschiedliche Bauherren unterschiedliche Konzeptvorschläge auf Basis der Ausschreibung einreichen, wird die Qualität erhöht. Das Preisgericht und die Bürgerschaft werden die Konzepte diskutieren und können ggf. Überarbeitungen einfordern. Dennoch gilt, dass die Kriterien, so wie sie definiert sind, eingehalten werden müssen, da es sonst zu einer Verzerrung des Wettbewerbs käme.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Grundvoraussetzungen im Sanierungsgebiet andere sind als beim zuvor genannten Negativ-Beispiel am Milaneo. Erweiterte Genehmigungspflichten gewähren der Stadt zusätzlichen Einfluss.  
Die.

*Rückfrage:* Es ist der Gruppe ein Anliegen, dass die direkte Projektentwicklung durch die Stadt geprüft werden sollte. Die Erwartung des Bezirksbeirates war es, dass die Stadt stärker die Steuerung und Planung des Vorhabens übernimmt und eben nicht alles an Investoren übergibt. Warum wird das ausgeschlossen?

*Antwort Jana Schulz:* Bei einem Investorenauswahlverfahren ist die Stadt steuernd über den Kaufvertrag hinaus tätig und anschließend für die Prüfung der Umsetzung des Vertrages verantwortlich. Sie überprüft, inwiefern die festgelegten Bedingungen des Konzeptes umgesetzt wurden oder nicht. Werden die Bedingungen nicht wie gefordert umgesetzt, wird die Vertragsstrafe solange gezogen, bis die Bedingungen erfüllt sind.

*Rückfrage:* Wer vergibt die Punkte zur Bewertung?

*Antwort:* Das Preisgericht vergibt die Punkte und nicht die Verwaltung. Die Verwaltung prüft lediglich, ob alle Anforderungen aus der Ausschreibung erfüllt sind. Die Verwaltung prüft objektiv.

*Frage:* Wer sitzt im Preisgericht?

*Antworten:* Vorgeschlagen sind dieselben Personen, die auch schon städtebaulichen Ideenwettbewerb 2014 Teil des Preisgerichtes waren. Vertreter der Fraktionen des Gemeinderats, Bürgermeister, Bezirksvorsteher sowie zwei Bürger und externe Fachpreisrichter (Verfahren aus HWS in gleicher Form).

*Holch:* Es empfiehlt sich, mit zwei ehrenamtlichen Vertretern der Gruppe weiterzumachen. Die Gruppe sollte demnächst entscheiden, welche zwei Personen als Vertreter der Bürgerschaft mit ins Preisgericht kommen.

## **Erbbaurecht**

*Frage:* Wir haben gefordert, angesichts der Situation, dass wir die Struktur des Stöckachs erhalten wollen, Mieten und Sozialstruktur sollen so bleiben: Wir wollen eine ehrliche Untersuchung zur Erbbauvariante, da dies heutzutage anders diskutiert wird. Inzwischen hat sich Erbbauvariante positiv auf Mieten ausgewirkt bei zeitgleicher starker Beteiligung von Genossenschaften. Investoren machen in der Regel keine Erbbaupacht, weil sich dies für sie nicht finanziell rentiert. Wir wünschen uns daher auch, dass das Grundstück in städtischer Hand bleibt. Wer trifft die Entscheidungen? Wer hat das so entschieden? Wir wollten das Soziale anders machen. Warum wird auf ein Investorenauswahlverfahren hingearbeitet?

*Antwort Schulz:* Investorenauswahlverfahren schließen Baugenossenschaften nicht aus, sie bekommen genauso das Grundstück angeboten. Die Frage ist: Ist man fähig, dass Projekt so zu machen? Der, der das baut, muss leistungsfähig sein. Es spielt keine Rolle, ob es irgendein Bauträger oder Genossenschaften ist. Vom Referat wurde entschieden, die Auswahlmöglichkeiten anzubieten. Sowohl Erbbaurecht als auch Verkauf. Sollten sich politische Gremien dagegen aussprechen, Erbbaurecht und Verkauf anzubieten, wird das so umgesetzt. Der Gemeinderat entscheidet im Endeffekt. Das Liegenschaftsamt sieht nur Erbbaurecht anzubieten, nicht sinnvoll an, deshalb bieten sie beides an.

*Holch:* Der UTA hat beschlossen, dass er es prüfen lässt, ob der Verbleib in städtischen Eigentum möglich ist, hat dann aber weiter auf Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen verwiesen. Aber die Stadt hat auch bei einem Investor und beim Verkauf die Möglichkeit der Einflussnahme auf das Projekt: Zum einen über die Bürgerbeteiligung, die wir vorschreiben, Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung des Konzeptes sowie die allgemeinen Steuermöglichkeiten über das Sanierungsgebiet. Letzteres ist dabei als ein scharfes Instrument der Steuerung zu verstehen: Es bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Bauantrag. Das heißt, es wird überprüft, ob Sanierungsziele, so wie wir sie definiert haben, umgesetzt werden. Zum Verfahren: Es können sich auch Baugemeinschaften auf das Grundstück bewerben. Diese können auch gezielt von Bürgerinnen und Bürgern auf die Ausschreibung aufmerksam gemacht werden.

## **Umsetzung freier, gestalterischer Aspekte**

*Frage Schwerdtfeger:* Die Stadt soll so viel Eingriffsmöglichkeiten wie möglich bewahren, nicht nur bei der Nutzung, auch in der Gestaltung. Ganz viele Details sind noch nicht festgelegt. Wie sieht es mit der Frage der Architekten aus? Es soll nicht nur einen städtebaulichen, sondern auch einen gestalterischen Wettbewerb geben. Welche Alternativen zur Umsetzung könnten vorgelegt werden? Wir hätten es gut gefunden, wenn verschiedene Architekten Vorschläge zur Gestaltung bringen können. Wie wird abgesichert?

*Antwort Schulz:* Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Beteiligungs- und Infokultur über Gestaltung, die zeitliche Umsetzung etc. fortzusetzen. Bauträger bewerben sich mit einem Architekten. Jeder Investor hat seinen Architekten und dieser entwirft etwas. Das geht dann ins Preisgericht, also verschiedene Bauträger und verschiedene Architekten. D.h. da findet dann auch eine Diskussion der unterschiedlichen gestalterischen Entwürfe statt. Nach Zuschlagserteilung hat der Investor den Bürgerbeteiligungsprozess fortzusetzen.

*Holch:* Der Investor verpflichtet sich, die Bürgerbeteiligung fortzusetzen. Die Begleitgruppe kann bestimmen, in welchem Prozess das geschehen kann.

In einem anderen Projekt im Stuttgarter Westen wurden Investoren verpflichtet, Materialien zu zeigen. Dem AfSS war es dort wichtig, dass nach Baugenehmigung ein Bauherren-Jour Fixe stattfindet, in dem die angebotenen Materialien vorgestellt und über die Farbgestaltung und die Materialproben vertiefend diskutiert wurden. Dies wurde an das Baurechtsamt weitergegeben und die Baukontrolle hat dies überprüft.

### **Fassadengestaltung**

*Wietersheim:* Um eine breite Sensibilisierung zur Fassadenthematik zu erreichen, wird es am Stöckachfest in Zusammenarbeit mit dem Reallabor die Universität Stuttgart eine Flyer-Aktion geben, mit welcher Ideen der Bürgerschaft zur Gestaltung gesammelt und anschließend in einer Dokumentation zusammengefasst werden. Dies stellt ein unverbindliches, niedrigschwelliges und spielerisches Angebot dar. Die Dokumentation wird den Bauherren zur Verfügung gestellt. Ziel ist es, den Bauherren zu zeigen, wie wichtig das Thema in der Bürgerschaft ist. Diverse Materialien werden zum Collagieren mitgebracht.

*Schulz:* Es wäre wünschenswert, den Bürgerinnen und Bürger im Rahmen dieser Flyer-Aktion baurechtsamtliche Vorgaben mitzugeben. Es soll darauf geachtet werden, was nach Bebauungsplan rechtlich möglich ist. Begrünung bspw. ist grundsätzlich möglich, aber ist eine wirtschaftliche Sache.

Wünschenswert wäre es zudem auch, dass man vor dem Wettbewerb prüft, ob der Brandschutz bei einer Fassadenbegrünung gewährleistet ist oder nicht.

*Holch:* Das ökologische Thema ist nicht aus der Ausschreibung herausgefallen: Wichtige Punkte der Ökologie sind als Mindestpunkte der Ausschreibung definiert, aber eben keine Fassadenbegrünung als verpflichtender Teil. Dies heißt aber nicht, dass eine Fassadenbegrünung nicht möglich ist. Dies hat der Bauherr in seinem Entwurf selbst zu entscheiden.

### **TOP 3: Wie kann aus der HWS auch gestalterisch ein Referenzprojekt werden? Diskussion um Handlungsoptionen der Stadt**

*Frage:* Es kommt der Hinweis auf, dass die Internationale Baustellung (IBA) im Jahr 2027 in Stuttgart ansteht. Bis dahin müsste das Projekt am Stöckach umgesetzt sein. Könnte die Umgestaltung am Stöckach, wenn das Projekt gelingt, ein Referenzprojekt für die IBA werden?

*Antwort:* Dies jetzt festzulegen, ist noch nicht möglich. Im Nachhinein wäre dies aber durchaus möglich.

### **TOP 4: Wie geht es weiter? Diskussion zu Einflussmöglichkeiten und Handlungsoptionen**

Herr Holch schlägt der Arbeitsgruppe vor, die Initiative Olgäle einzuladen, um aus ihren Erfahrungen zu berichten. Auch wäre es denkbar, Bezirksvorsteher Reinhard Möhrle einzuladen, um über den Prozess beim Olga-Areal zu berichten.

#### **Finanzierung/Sozialer Wohnungsbau**

*Frage:* Ist die Finanzierung so abgesichert, dass auch günstiger Wohnraum entsteht?

*Antwort:* Durch den geförderten Wohnungsbau gibt es eine Deckelung von 25 Jahren Bindungsfrist. Danach entfällt die Bindungsfrist. Insgesamt sind ca. vierzig Wohneinheiten möglich, davon darf der Investor zwanzig freifinanziert erstellen, die anderen zwanzig unterteilen sich in zehn Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher und die anderen zehn in allgemeinen sozialen Wohnungsbau.

Protokoll: Caroline Müller DIALOG BASIS