

Frage 2:

Neues Stadtviertel Rosensteinquartier:

Im Zuge der Realisierung des Bahn- und Stadtentwicklungsprojekts *Stuttgart 21* wird ein 100 Hektar großer neuer Stadtteil mit Park entstehen. Alle bisher hierzu vernehmbaren Stimmen wünschen eine **Stadtentwicklung der neuen Art**, bei der Fehler in der Dimensionierung und Mischung neuer Nutzungen, wie sie bei anderen Entwicklungsflächen auch im Zuge von *Stuttgart 21* schon vorkamen, vermieden werden sollen. Ein denkbare Modell könnte sein, im Verfahren sog. *An-die-Handgabe-Vereinbarungen* (Informationen beiliegend) den Grundstücksverkauf nicht an den Anfang, sondern an das Ende eines Planungsprozesses des Investors zu stellen und z.B. rechtsverbindliche Zielvorgaben für Vermarktungspreise zu machen. Ein anderes Modell wäre die Vermarktung der Flächen ausschließlich oder teilweise im Wege von Erbbaurechten anstelle der Übertragung des Volleigentums.

Welche Position nehmen Sie diesbezüglich ein bzw. werden Sie im Falle Ihrer Wahl zum Grundsatz Ihrer diesbezüglichen Entscheidungen machen? Sind Sie ggf. bereit, über die bereits vorliegenden Rechtsgutachten hinaus weitere Rechtsmeinungen z. B. aus der Lehre einzuholen?

Antwort Bettina Wilhelm:

In diesem Quartier kann eine Art „ideale Stadt“ gebaut werden, wo der Mensch im Vordergrund steht und ökologische vor ökonomischen Interessen stehen. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind ausgesprochen groß. Denn die Stadt besitzt die Grundstücke und die Planungshoheit. Die Zeit bis zur Realisierung muss genutzt werden, um die Bürgerschaft frühzeitig, bereits schon bei der Aufstellung grundlegender der Planungskriterien einzubeziehen. Erst danach folgen städtebauliche, landschaftsplanerische und architektonische Wettbewerbe und letztlich die Vergaben. Dabei sollte auf größtmögliche Transparenz geachtet werden. Der Verkauf darf erst nach der Planung stattfinden. Dies hat sich auch bereits bei der Hamburger HafenCity bewährt. Es bringt die Investoren dazu, das zu halten, was sie versprochen haben. Die Vergabe von Erbbaurechten ist ebenfalls ein geeignetes Mittel, besonders dann, wenn die Erbbaurechtsverträge unmissverständliche Regelungen enthalten. Ziel sind Wohnungen für jeden Geldbeutel und jeden Bedarf - für jung, alt, Singles, Familien, WG's sowie generationenübergreifendes Wohnen. Baugemeinschaften und Baugenossenschaften sind besonders zu begrüßen. Es soll eine ausgewogene Mischung aus Eigentum, Mietwohnungen entstehen, wobei Sozialwohnungen besonders zu fördern sind.

Ich werde auch auf die Parzellierung der Grundstücke achten. Kleinere Grundstücke führen zu mehr Lebendigkeit. Welches Verfahren in welchem Bereich angemessen ist, muss in der weiteren Diskussion über das Rosensteinviertel entschieden werden. Neue Rechtsgutachten sind nach meiner Kenntnis nicht erforderlich, da das rechtliche Instrumentarium geklärt ist.

Antwort Sebastian Turner:

Ganz grundsätzlich muss die Möglichkeit der Beteiligung vor einer endgültigen Entscheidung gegeben sein. Das Anhandgabeverfahren kann so eine Maßnahme sein. Das Beispiel der Hafencity in Hamburg zeigt, dass es sich um ein erfolversprechendes Instrument handelt. Auch der (teilweisen) Vermarktung der Flächen anhand von Erbbaurechten stehe ich offen gegenüber. Einen großen Vorteil beim Rosensteinquartier sehe ich darin, dass die Stadt Stuttgart mit der Vermarktung der Flächen nicht den höchstmöglichen Preis erzielen muss. Das geeignete Instrument zur Vermarktung der Flächen will ich aber ebenfalls zum Gegenstand des in Antwort 1 beschriebenen Beteiligungsverfahrens machen. Hier ist noch alles offen. Somit besteht hinsichtlich der Flächen kein Zeitdruck.

Antwort Fritz Kuhn:

Ich bin mir nicht sicher, ob die Bahn in der Lage ist, Stuttgart 21 gerade um Bezug auf das Mineralwasser und den Kostenrahmen zu bauen. Auch treibt mich noch immer die Sorge um, ob der geplante unterirdische Bahnhof die versprochene Kapazität auch dann bringt, wenn Verspätungen den Sonnenscheinbetrieb unterlaufen. Natürlich brauchen wir auch eine gute Betriebsqualität für die Kundinnen und Kunden. Dies muss in der Praxis und nicht in gerechneten Simulationen belegt sein. Deshalb schlage ich vor, dass die Infrastruktur des Kopfbahnhofes nach Inbetriebnahme des unterirdischen Bahnhofs noch einen Fahrplanwechsel erhalten bleibt, bis klar wäre, ob der neue Bahnhof sich bewährt.

Gebaut werden kann das „Rosensteinviertel“ frühestens in 10-12 Jahren. Die Planungsprozesse müssen so angelegt sein, dass gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern überlegt wird, was in diesem Quartier geschehen soll und wie es geschehen soll. Gute Erfahrungen finden wir zum Beispiel bei der geplanten Bebauung des Olgäle im Stuttgarter Westen.

Wenn erste Ideen für das Rosenstein vorliegen, benötigt es etwa mehr Wohnungen, Büros, Geschäfte und Schulen, muss überlegt werden, wie die Grundstücke parzelliert und welche Investoren mit einer Bebauung beauftragt werden. Unter Investoren verstehe ich ausdrücklich auch Baugemeinschaften. Wenn das Rosensteingelände bebaut wird, dann mit Sicherheit mit einem Schwerpunkt beim familienfreundlichen Wohnen. Außerdem sollte das Quartier sowohl unter Energie- als auch Verkehrsgesichtspunkten Baugeschichte schreiben können.