

Kleine Anfrage

der Abg. Katrin Steinhülb-Joos und Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Bauvorhaben „Der neue Stöckach“ der EnBW im Stuttgarter Osten

Kleine Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Welchen Wert misst die Landesregierung dem Bauvorhaben der EnBW von 800 Wohnungen am Stöckach vor dem Hintergrund des Wohnraummangels in Stuttgart zu?
2. Wie bewertet sie, auch im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung Stuttgart 2027, die Verschiebung des Bauvorhabens durch die EnBW auf unbestimmte Zeit?
3. Welche Möglichkeiten sieht sie, um eine zügige Realisierung des Projekts bis zum Beginn der oben genannten Ausstellung zu unterstützen?
4. Wie schätzt sie die Möglichkeit eines Umbaus im Bestand mit Teilabriss statt eines kompletten Neubaus ein?
5. Wie schätzt sie die Entwicklung der Gesamtprojektkosten in den nächsten fünf Jahren ein?
6. Mit welcher Summe wird das Projekt „Der neue Stöckach“ bisher durch das Land gefördert?
7. Sieht das Land eine Notwendigkeit, angesichts stark steigender Baukosten die offensichtlich nicht ausreichende Wohnraumförderung durch das Land zu erhöhen, damit der von Stadt und Land gewünschte hohe Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen kann?
8. Bis wann rechnet sie mit einer Entscheidung, wie es mit dem Bauvorhaben „Der neue Stöckach“ weitergeht?

9. Ist die Landesregierung willens, ihre Einflussmöglichkeiten, die ihr durch die indirekte Beteiligung an der EnBW (47,5 Prozent) zur Verfügung stehen, dahingehend zu nutzen, dass die EnBW das vorrangige Ziel der Landesregierung – die Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum – zukünftig unterstützt und nicht konterkariert?
10. Wie bewertet sie die Option, dass das Grundstück durch die Stadt erworben wird und sich das Land daran finanziell beteiligt, unter Angabe, ob darüber Gespräche geführt werden?

17.5.2023

Steinhilb-Joos, Born SPD

Begründung

Mit „Der neue Stöckach“ liegt ein zentrales Wohnungsbauvorhaben durch die EnBW in Stuttgart auf Eis. Die Verschiebung des Projekts auf unbestimmte Zeit belastet den angespannten Wohnungsmarkt in Stuttgart noch mehr. Des Weiteren ist „Der neue Stöckach“ als Vorzeigequartier für die Internationale Bauausstellung 2027 (IBA'27) zu einem offiziellen Projekt der Ausstellung benannt worden. Vor diesem Hintergrund versucht diese Kleine Anfrage zu erörtern, inwiefern das Projekt in Anbetracht der aktuellen Herausforderungen zügig realisiert werden kann und welche Rolle die Landesregierung einnimmt, um Lösungen zwischen Land, Stadt und der EnBW zu finden. Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist die Landesregierung als Großaktionärin der EnBW in einer Situation, in der sie ggf. mittelbar Einfluss auf die Planungen im Hinblick auf das ehemalige Betriebsgelände des Energiekonzerns EnBW am Stöckach nehmen kann.

Antwort

Mit Schreiben vom 7. Juni 2023 Nr. MLW23-25-4/435 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt.

1. Welchen Wert misst die Landesregierung dem Bauvorhaben der EnBW von 800 Wohnungen am Stöckach vor dem Hintergrund des Wohnraummangels in Stuttgart zu?

Zu 1.:

Die quantitativ und qualitativ hochwertige Versorgung der Menschen mit bezahlbaren Wohnungen ist ein vorrangiges landespolitisches Ziel, nicht nur in Stuttgart, sondern in ganz Baden-Württemberg. Insofern können Projekte wie „Der neue Stöckach“ zu einer Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum beitragen. Sie stehen jedoch wie alle anderen gleichartigen Projekte vor der Herausforderung, dass in den vergangenen Jahren die zuvor steigende Bautätigkeit aufgrund verschiedener nicht vorhersehbarer Entwicklungen wie der Coronapandemie, Zinssteigerungen, Inflation, gestörte Lieferketten oder des Kriegs in der Ukraine stark gebremst wurde. Die erheblichen globalen wirtschaftlichen Veränderungen der jüngeren Vergangenheit, die das Bauen aktuell erheblich verteuern, kann die Landesregierung nicht beeinflussen.

Derzeit ist beim Projekt der EnBW von einem „Pausieren“ die Rede. Es ist demnach davon auszugehen, dass das Bauvorhaben zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wird und die geplanten Wohnungen entstehen, welche auch dann noch einen Beitrag zur Bedarfsdeckung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt leisten können.

2. Wie bewertet sie, auch im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung Stuttgart 2027, die Verschiebung des Bauvorhabens durch die EnBW auf unbestimmte Zeit?

Zu 2.:

Wie die IBA'27 selbst in einem Statement von Intendant Andreas Hofer und Geschäftsführerin Karin Lang auf ihrer Homepage abbildet, stellt die EnBW als Projektträgerin eines IBA'27-Projekts einen Sonderfall dar: „Das Projekt wird nicht abgebrochen, sondern bis zur Baureife weitergeplant und unter den dann aktuellen Bedingungen beurteilt. Die EnBW hat für ihr Großprojekt einen sorgfältigen partizipativen Prozess durchgeführt und sich anspruchsvolle Nachhaltigkeitsziele gesetzt. Weder diese Ziele noch Anforderungen der IBA'27 spielen für die wirtschaftlichen Betrachtungen eine Rolle. Im Gegensatz zu anderen Projektträgern steht die EnBW aber vor einer doppelten Herausforderung: Neben der Entwicklung von Quartieren stehen in ihrem Kerngeschäft der Energieversorgung dringliche und kapitalintensive Projekte an. Die Mitteilung der EnBW ist somit auch ein Signal, dass sie ihren Beitrag zur Energiewende leisten will und dafür bereit ist, Prioritäten zu setzen. Dies macht den Stöckach zu einem Spezialfall, der auf andere Projekte nicht übertragbar ist.“

„Der neue Stöckach“ gehört zu den ersten 13 Vorhaben, die der Aufsichtsrat der IBA'27 am 27. Juli 2020 zu so genannten IBA'27-Projekten ernannt hatte. Trotz dem Pausieren bei dem Projekt laufen die Planungen wie bisher weiter, insbesondere wird das Bebauungsplanverfahren seitens der Stadt Stuttgart weiter fortgesetzt, um das Projekt im Falle einer Entspannung der Rahmenbedingungen unmittelbar fortführen zu können. Das Projekt bleibt als IBA'27-Projekt außerdem weiterhin Teil der IBA'27.

In Bezug auf die IBA'27 ist es zwar wichtig, dass im Rahmen der Abschlusspräsentation auch gebaute Beispiele gezeigt werden können. Entscheidend für den Erfolg sind aber ebenso die im Rahmen einer IBA gewonnenen Erkenntnisse zu Konzepten, Methoden und Prozessen, mitunter auch deren (zwischenzeitliches) Scheitern. So können auch aus Projekten, die im Rahmen dieses experimentellen Prozesses nicht den erhofften Umsetzungsstand erlangt haben, wichtige Erkenntnisse für zukünftige vergleichbare Projekte gewonnen werden.

„Der neue Stöckach“ hat als IBA'27-Projekt bereits jetzt erheblich zum Lernprozess der IBA'27 beigetragen, sei es durch die bereits abgeschlossenen Wettbewerbe oder den umfangreichen Beteiligungsprozess zu diesem Projekt. So wurden bei dem internationalen, offenen Realisierungswettbewerb Ende 2019 für den städtebaulichen Entwurf für das künftige Areal besonders junge Planungsbüros gefördert.

3. Welche Möglichkeiten sieht sie, um eine zügige Realisierung des Projekts bis zum Beginn der oben genannten Ausstellung zu unterstützen?

6. Mit welcher Summe wird das Projekt „Der neue Stöckach“ bisher durch das Land gefördert?

Zu 3. und 6.:

Die Fragen zu den Ziffern 3 und 6 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung unterstützt die IBA'27 in den Jahren 2018 bis 2027 im Rahmen einer institutionellen Förderung der IBA'27 GmbH. Einzelne Projekte

werden unter anderem aus Gründen der Gleichbehandlung nicht durch diese institutionelle Förderung unterstützt. Hierfür kommen je nach thematischem Schwerpunkt der Projekte die gängigen Förderprogramme des Landes wie beispielsweise die Städtebauförderung sowie im Einzelfall auch Förderungen des Bundes infrage.

4. Wie schätzt sie die Möglichkeit eines Umbaus im Bestand mit Teilabriss statt eines kompletten Neubaus ein?

Zu 4.:

Das städtebauliche Konzept für den Bereich des neuen Stöckach entstand aus einem städtebaulichen Wettbewerb, der Ende 2019 ausgelobt wurde. Den Teilnehmern des Wettbewerbs stellte die Auslobung frei, welche der bestehenden Gebäude erhalten werden. Die Jury, in der unter anderem auch Vertreter und Vertreterinnen der EnBW an der Entscheidung beteiligt waren, kürte den bekannten Entwurf des internationalen Netzwerkbüros tong+ aus Frankfurt am Main/Hanoi und Hannes Hörr Landschaftsarchitekten aus Remseck zum Sieger des Wettbewerbs, welcher nach Dafürhalten der Jury durch den besten Städtebau hervorstach und dabei große Teile des baulichen Bestandes auf dem Areal erhält.

So werden beispielsweise zwei Gebäude an der Stöckachstraße erhalten und künftig mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe genutzt. Das ehemalige Besucher- und Ausbildungszentrum soll als Sozial- und Bildungsbaustein Nutzungen wie Sportflächen oder eine Grundschule enthalten und auch zwei kleinere Gebäude im Herzen des Areals sollen künftig als Orte der Quartiersversorgung mit gemeinschaftlichen Nutzungen, Gastronomie oder einer Markthalle neu bespielt werden.

Einige Gebäude werden durch Neubauten ersetzt, da die künftigen Nutzungen in den vorhandenen Gebäudetypologien nicht oder zumindest nicht in der erforderlichen Qualität untergebracht werden konnten.

Neben den verschiedenen oberirdischen Gebäuden, die bei der Entwicklung des neuen Stöckach erhalten werden, bleiben auch zahlreiche unterirdische Bauten, so auch unterhalb von Bereichen, die neu bebaut werden sollen, erhalten.

Am Ende obliegt die Entscheidung darüber, ob ein Umbau des Bestands oder ein Abriss und Neubau stattfindet, dem Projektträger. Dabei ist aus Gründen der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung ein Erhalt von Bausubstanz grundsätzlich einem Abriss und Neubau vorzuziehen, sofern dies wirtschaftlich und konzeptionell sinnvoll ist.

Die Landesregierung geht davon aus, dass sich die EnBW als Projektträgerin mit dieser Frage befasst und eine entsprechende Abwägung durchgeführt hat.

5. Wie schätzt sie die Entwicklung der Gesamtprojektkosten in den nächsten fünf Jahren ein?

8. Bis wann rechnet sie mit einer Entscheidung, wie es mit dem Bauvorhaben „Der Neue Stöckach“ weitergeht?

Zu 5. und 8.:

Die Fragen zu den Ziffern 5 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach eigener Aussage der EnBW bedeutet die Projektpause, dass der erste Bauabschnitt nicht wie geplant zum Start der IBA'27 fertiggestellt sein wird. Die hochwertigen Zielsetzungen für das Quartier, die im bereits 2022 beschlossenen Rahmenplan festgeschrieben sind, bleiben aber unverändert bestehen.

Die Planungen laufen trotz derzeitigem Pausieren des Projekts wie bisher weiter. Insbesondere wird das Bebauungsplanverfahren seitens der Landeshaupt-

stadt Stuttgart weiter fortgesetzt, um das Projekt im Falle einer Entspannung der Rahmenbedingungen unmittelbar fortführen zu können. Das Projekt bleibt als IBA'27-Projekt außerdem weiterhin Bestandteil der IBA'27.

Die weitere bauliche Umsetzung des Projekts hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zu einem möglichen Zeitplan hat sich der Projektträger bislang nicht geäußert.

7. Sieht das Land eine Notwendigkeit, angesichts stark steigender Baukosten die offensichtlich nicht ausreichende Wohnraumförderung durch das Land zu erhöhen, damit der von Stadt und Land gewünschte hohe Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen kann?

Zu 7.:

Das Bestreben, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen, sind gemeinsame Wohnbauziele von Bund, Land und auch den Kommunen. Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen für das Bauen insbesondere auf der Finanzierungsseite (Baukosten, Zinsen, Eigenkapitalanforderungen) in der Tat deutlich verschlechtert. Die Baupreissteigerungen erhöhen allgemein das Risiko, dass Investoren neue Projekte zurückstellen, da sie als nicht mehr wirtschaftlich angesehen werden.

Das zum 1. Juni 2022 in Kraft getretenen neue Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 sieht bereits neben einer deutlichen Anhebung der in der Förderung neuen Mietwohnraums berücksichtigungsfähigen Baukosten eine Dynamisierung des maßgeblichen Festbetrags auf der Grundlage des jeweils aktuellen Baupreisindex vor, hierdurch reagiert das Programm auf das Marktgeschehen und bildet dieses bei der Förderung ab. Damit entfallen zugunsten der Antragstellenden jeweils aufwendige Anpassungsverfahren und -prozesse.

Infolge dieser Dynamisierungsregelung hat sich in der sozialen Mietwohnraumförderung der Festbetrag für die berücksichtigungsfähigen Baukosten zum 1. Januar 2023 nochmals auf aktuell 4 600 je qm Wohnfläche erhöht.

Zudem wurde das für das Förderprogramm Wohnungsbau BW zur Verfügung stehende Bewilligungsvolumen bereits im Jahr 2022 deutlich auf rund 427 Millionen Euro aufgestockt, im laufenden Jahr stehen rund 463 Millionen Euro zur Verfügung und wurden der L-Bank als Bewilligungsstelle zugewiesen. Dieser Höchststand seit 30 Jahren wird im kommenden Jahr nochmals gesteigert. 2024 werden dann 551 Millionen Euro zur Verfügung stehen – noch einmal rund 88 Millionen Euro mehr als in 2023.

9. Ist die Landesregierung willens, ihre Einflussmöglichkeiten, die ihr durch die indirekte Beteiligung an der EnBW (47,5 Prozent) zur Verfügung stehen, dahingehend zu nutzen, dass die EnBW das vorrangige Ziel der Landesregierung – die Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem Wohnraum – zukünftig unterstützt und nicht konterkariert?

Zu 9.:

Die Entwicklung des Quartiers Stöckach ist ausschließlich Angelegenheit der EnBW AG.

Auch wenn sich die Landesregierung der hohen Bedeutung der Schaffung von neuem Wohnraum bewusst ist, gilt: Die EnBW AG ist eine Aktiengesellschaft und unterliegt den entsprechenden gesellschaftsrechtlichen Bundesgesetzen. Vorstand und Aufsichtsrat sind unabhängig und weisungsungebunden, dem Wohle der Gesellschaft verpflichtet und tragen für die Gesellschaft die Verantwortung, die im Übrigen nicht nur dem Land und weiteren öffentlich-rechtlichen Aktionären gehört, sondern auch noch sonstigen anderen Aktionären.

Als Aktionär der EnBW AG hat das Land Baden-Württemberg keine Einwirkungsmöglichkeiten in Bezug auf die weitere Nutzung des Stöckach-Areals. Auch

auf den Aufsichtsrat der EnBW AG kann die Landesregierung keinen Einfluss nehmen.

10. Wie bewertet sie die Option, dass das Grundstück durch die Stadt erworben wird und sich das Land daran finanziell beteiligt, unter Angabe, ob darüber Gespräche geführt werden?

Zu 10.:

Für den Bereich der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung des Landes bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beteiligung des Landes an einem Erwerb des Areals durch die Stadt Stuttgart. Dies gilt auch für eine Beteiligung des Landes im Sinne eines direkten Teilflächenerwerbs durch das Land selbst. Die Landeshaushaltsordnung setzt für den Erwerb von Grundstücken einen Landesbedarf voraus, der derzeit und in absehbarer Zeit für das EnBW-Areal nicht erkennbar ist.

In Vertretung

Kessler

Ministerialdirigentin