

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Erhalt des denkmalgeschützten Eiermann-Campus
2. Kolloquium zum Eiermann-Campus
3. Zielbeschluss
4. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren
5. Aufstellungsbeschluss Vorlage GRDRs 214/2014 und Vorlage zum Bürgerbeteiligungsprozess Eiermann-Campus im Zuge des Bebauungsplanverfahrens GRDRs 254/2014
6. Weiteres Vorgehen/Erforderliche Gutachten und Kosten
7. Aufhebung des Planungsrechts südlich der Pascalstraße
8. Eigentumsverhältnisse
9. Zeitstufenliste Wohnen

1. Erhalt des denkmalgeschützten Eiermann-Campus

Der in den Jahren 1969 bis 1972 errichtete, vom Architekten Egon Eiermann konzipierte Campus (Pavillon 1 bis 3 sowie Kantinegebäude und Freifläche) steht seit 2000 als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Sachgesamtheit) unter Denkmalschutz. Die ursprüngliche Eigentümerin IBM hat das Grundstück im Jahr 2000 verkauft und im Jahr 2009 infolge einer Standortverlegung schließlich geräumt. Seither wird der Campus nicht mehr genutzt.

Im Jahr 2011 haben die Eigentümer Insolvenz angemeldet. Im März 2013 hat der Insolvenzverwalter Anträge auf baurechtliche Genehmigung für einen Abbruch sämtlicher Gebäude auf dem Eiermann-Campus eingereicht. Von der Stadtverwaltung wurden weitere Unterlagen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung nachgefordert, die jedoch nicht vorgelegt wurden. Am 24. März 2014 wurden die Anträge deshalb vom Baurechtsamt wegen Unvollständigkeit zurückgewiesen.

Oberstes Ziel ist, die ehemalige IBM-Hauptverwaltung in ihren denkmalkonstituierenden Teilen zu erhalten. Darüber hinaus wird auch der Erhalt des jüngeren, durch das Architekturbüro Kammerer und Belz gebauten Pavillons 4, der die Eiermann-Planung fortsetzt, angestrebt.

Bedenken gegen den mit einer zusätzlichen Bebauung verbundenen teilweisen Eingriff in die ebenfalls denkmalgeschützten Freiflächen, die nach einem Konzept des Landschaftsarchitekten Walter Rossow angelegt wurden, können möglicherweise im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden.

2. Kolloquium zum Eiermann-Campus

Um einen Weg aufzuzeigen, den Erhalt des Eiermann-Campus zu sichern, wurde ein Kolloquium unter der Leitung von Herrn Oberbürgermeister Kuhn anberaunt. Das Kolloquium umfasste eine Sequenz von 3 Sitzungen (am 2. Juli 2013, am 17. Juli 2013 und am 10. September 2013), bei denen ausgelotet wurde, welche Optionen bestehen, mit Hilfe von baulichen Ergänzungen einen wirtschaftlichen Betrieb und Unterhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestands auf dem Eiermann-Campus weitestgehend sichern zu können.

Am Kolloquium teilgenommen haben neben Vertretern der Stadtverwaltung Stuttgart, darunter der Erste Bürgermeister Herr Föll und der damalige Baubürgermeister Herr Hahn, Vertreter des Regierungspräsidiums Stuttgart (Landesamt für Denkmalpflege), des Fraunhofer-Instituts, der Architektenkammer, des Bunds Deutscher Architekten (BDA), der Egon Eiermann Gesellschaft e. V., der Ingenieurkammer, der Insolvenzverwaltung und die mit der Ausarbeitung von Konzepten beauftragten Projektplaner sowie weitere Berater. Damit wurde die Zusammenarbeit mit Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft gewährleistet.

In den 3 Sitzungen, koordiniert durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart, wurden die von den Architekten der Sorg und Frosch Projekt GmbH ausgearbeiteten und von Dress & Sommer im Hinblick auf die wirtschaftliche Machbarkeit geprüften Konzepte vorgestellt, diskutiert und entsprechend der im Kolloquium verabschiedeten Vorgaben überarbeitet bzw. weiterentwickelt.

3. Zielbeschluss

Die Vorlage „Grundsatzbeschluss zum Eiermann-Campus im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“ (GRDrs 824/2013) wurde am 17. September 2013 sowohl im Ausschuss für Umwelt und Technik als auch im Bezirksbeirat Vaihingen in nicht öffentlicher Sitzung eingebracht bzw. beraten. Da der Bezirksbeirat die Vorlage einstimmig abgelehnt hat, wurde die Vorlage am 24. September 2013 nicht nur im Ausschuss für Umwelt und Technik, sondern auch im Bezirksbeirat Vaihingen erneut beraten. Die Vorlage wurde daraufhin neu gefasst und als „Zielbeschluss zur Entwicklung des Eiermann-Campus im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“ (GRDrs 824/2013 Neufassung Beschlussantrag) am 26. September 2013 vom Gemeinderat beschlossen.

Mit dem Zielbeschluss wurde die Verwaltung mit folgenden Punkten beauftragt:

1. Für den Erhalt der vier denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen IBM Campus Vaihingen (Pascalstraße 100) des Architekten Egon Eiermann aus den Jahren 1969 bis 1972 sowie der Freiflächen im Umfeld dieser Gebäude (Rosow-Planung) die notwendigen Schritte vorzubereiten.
2. Dazu soll auf den Flurstücken 5944/1 und 5944/22 der Gemarkung Stuttgart-Vaihingen eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden, die über das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1968/61 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus geht.

Größe, Art und Dichte der Nutzung sollen durch die bisherigen Mitglieder des Fachkolloquiums, ergänzt durch politische Vertreter, entwickelt werden.

3. Im Rathaus soll eine Veranstaltung durchgeführt werden, die die Öffentlichkeit über die Bedeutung der Eiermann-Gebäude ebenso informiert wie über das angedachte Konzept zur Ausgestaltung des Geländes.
4. Der Gemeinderat nimmt die Planung des Büros Sorg und Frosch Projekt GmbH und Drees & Sommer, Variante 9 vom 6. August 2013 zur Kenntnis. Diese Planung stellt eine mögliche maximale Variante zur Entwicklung der Fläche dar.

Die Belange einer guten Anbindung durch den ÖPNV sind ebenso zu berücksichtigen wie der Erhalt der vorhandenen Waldflächen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem augenblicklichen Besitzer des Geländes und der Gebäude Verhandlung aufzunehmen, um insbesondere den weiteren Unterhalt der Gebäude bis zu einer zukünftigen Entwicklung zu gewährleisten. Ebenso entwickelt die Verwaltung einen möglichen Zeitplan für die Ideen- und Entwicklungsphase und den weiteren Ablauf sowie über die Finanzierung und Entwicklung des Eiermann-Campus.

Die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss basiert auf den ersten beiden Punkten des Zielbeschlusses. Darüber hinaus ist auf die am 27. November 2013 erfolgte Sitzung der bisherigen Kolloquiumsmitglieder mit Vertretern des Gemeinderats hinzuweisen. Auch hat die unter Beschlusspunkt 3 geforderte öffentliche Veranstaltung am 2. Dezember 2013 im Rathaus stattgefunden.

4. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

Da die gegenwärtige Beschlusslage nicht im Einklang mit den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans steht, ist ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren erforderlich. Sobald die geplanten Nutzungen konkret vorliegen - spätestens jedoch beim Auslegungsbeschluss -, wird das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet.

5. Aufstellungsbeschluss Vorlage (GRDRs 214/2014) und Vorlage zum Bürgerbeteiligungsprozess Eiermann-Campus im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (GRDRs 254/2014)

Die beiden Vorlagen Aufstellungsbeschluss und Bürgerbeteiligungsprozess wurden parallel am 6. Mai 2014 im Ausschuss für Umwelt und Technik in nicht öffentlicher Sitzung eingebracht und am 3. Juni 2014 im Bezirksbeirat Vaihingen in öffentlicher Sitzung behandelt. Die vorgesehene Beschlussfassung am 1. Juli 2014 im Ausschuss für Umwelt und Technik wurde jedoch zurückgestellt und ist nicht erfolgt. Damit gilt das bisherige rechtsverbindliche Planungsrecht aus dem Jahr 1968.

Die beiden Vorlagen (GRDRs 214/2014 und 254/2014) werden nicht mehr weiterverfolgt.

6. Weiteres Vorgehen / Erforderliche Gutachten und Kosten

Um die Ziele der Stadt Stuttgart zu sichern, soll unabhängig von den Planungen des Investors der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Das für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Gesamtkonzept sowie Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche werden sich aus der anschließenden politischen Diskussion, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie durch die Bürgerbeteiligung ergeben.

- Gesamtkonzept

Die künftige zusätzliche Bebauung soll auf Basis eines Gesamtkonzepts erfolgen. Die städtebaulichen Vorgaben sollen u. a. über eine Bürgerbeteiligung mit neutraler Moderation erarbeitet und dann in einem städtebaulichen Wettbewerb in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens ausformuliert werden. Jegliche Planung für eine Neubebauung - ggf. auch auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes - soll nur auf Basis des noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts erfolgen und sich in dieses integrieren.

- Variante 10
Die Variante 10 stellt eine Weiterentwicklung der Variante 9 dar, die Anlage des Zielbeschlusses (GRDRs 824/2013) war, der am 26. September 2013 durch den Gemeinderat gefasst wurde. In der Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (GRDRs 214/2014) wurde auf die Variante 10 Bezug genommen wird. Diese Planung stellt eine maximale Variante zur Entwicklung des Gebiets dar. Die Variante 10 soll gemäß dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie des städtebaulichen Wettbewerbs weiterentwickelt werden.
- Gutachten/Untersuchungen
Als Grundlage für die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanverfahrens und des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sind Gutachten und Untersuchungen erforderlich, insbesondere zu folgenden Themen:
Abgrenzung in Waldflächen/ggf. Ersatzmaßnahmen, Kartierung der Biotoptypen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Lärm bzw. Lärmschutzmaßnahmen, Luftschadstoffe, Altlasten, Wasserschutz, Baumbestand, Verkehrserschließung bzw. Mobilität und technische Infrastruktur. Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt zwischenzeitlich vor.
- Vertragliche Verpflichtungen gemäß SIM
Eine entsprechende Grundvereinbarung soll mit dem Eigentümer nach dem Aufstellungsbeschluss abgeschlossen werden. Regelungsinhalte sind u. a.: Kostenübernahme für Planungs- und Verfahrenskosten, für erforderliche Gutachten (siehe oben), Kostenübernahme für das Bürgerbeteiligungsverfahren, Verpflichtung zur Denkmalsanierung und zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens. Je nach künftiger Nutzung gibt es eine Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau.

7. Aufhebung des Planungsrechts südlich der Pascalstraße

Südlich der Pascalstraße wurde mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Pascalstraße (alte B 14), 1968/61, eine Gemeinbedarfsfläche „Dienststelle für die Landespolizei“ festgesetzt. Diese Nutzungsausweisung ist nicht mehr erforderlich, da die Landespolizei anderweitig untergebracht worden ist. Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich - entsprechend der vorhandenen Situation - als Waldfläche dargestellt, er liegt im Landschaftsschutzgebiet Glemswald. Eine Entbehrlichkeitsprüfung ist aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinbedarfsfläche als solche tatsächlich nie genutzt wurde obsolet. Die Fläche stellt gewissermaßen einen Sonderfall dar.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans werden Bauvorhaben künftig auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen sein. Mit diesem Steuerungsinstrument kann der Umsetzung der mit der FNP-Darstellung vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzung entsprochen werden.

8. Eigentumsverhältnisse

Im September 2015 wurden die Flurstücke 5944/1 und 5944/22 vom Insolvenzverwalter veräußert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der neue Eigentümer bauliche Ergänzungen evtl. auch auf Grundlage des bisher geltenden Rechts realisieren möchte.

9. Zeitstufenliste Wohnen

Mit der Gemeinderatsdrucksache 74/2015 - Zeitstufenliste Wohnen 2014 - Fortschreibung Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart - hat der UTA am 16. Juni 2015 davon Kenntnis genommen, dass bisher für den Eiermann-Campus mittelfristig (Zeitstufe 2) 500 Wohneinheiten (Sonderwohnformen wie z. B. für Studierende Ansatz 50% der Bruttofläche) dargestellt sind.