

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost**

**Anregungen und Stellungnahmen von Bürgern, die während der öffentlichen  
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind:**

<b>Beteiligter / Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b>Beteiligter Nr. 1 – Schreiben vom 15. März 2020</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrter Herr Bürgermeister Fuhrmann, sehr geehrter Dr. Kron, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den am 14. Februar 2020 bekannt gegebenen und öffentlich ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stgt 290 möchte ich folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Stgt 290 und die Vergabe einer städtischen Liegenschaft für dieses Vorhaben steht in einem eklatanten Widerspruch zu zentralen erklärten städtebaulichen Interessen und Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart, wie sie in dem Konzept Wohnen in Stuttgart (i.F. abg. WiS) festgehalten sind. Diesen grundsätzlichen Einwand möchte ich nachstehend erläutern und in einzelne Einwände aufschlüsseln:</p> <p>(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Stgt 290 und das darin vorgesehene Vorhaben widerspricht folgenden WiS-Zielen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WiS-Ziel: bezahlbaren Wohnraum für Familien mit Kindern schaffen,</li> <li>• WiS: die soziale Durchmischung erhalten und schaffen,</li> <li>• WiS: Trend zum Wachstum der Wohnungsgrößen entgegenwirken,</li> <li>• WiS: Wohnen und Arbeiten stärker zusammenlegen.</li> </ul> <p>Begründung: Das Vorhaben Stgt 290 sieht zwar die Schaffung von Wohnraum vor (8 Wohneinheiten (WE)) und es kommt SIM zur Anwendung. Allerdings sind lediglich 3 WE nach</p>	<p>Das SIM kommt zum Tragen. Genauere Regelungen und Anzahl der SIM Wohnungen wurden im Kaufvertrag</p>

SIM gefördert (also lediglich der Mindestanteil von 30% nach SIM). Die anderen 5 WE sind mit einer Größe von ca. gut 150 qm geplant, wenn ich dies den Planunterlagen richtig entnehme, und werden voraussichtlich im höheren Preissegment angesiedelt sein. Begründung für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ist jedoch eigentlich, dass in Stuttgart insbesondere Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen [fehlen]. Mit dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell werden Bauherren verpflichtet, einen bestimmten Anteil des Bauvolumens für Wohnungen und geförderten Wohnraum zu reservieren. Konkret müssen 30 Prozent der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung gesichert werden. Bei städtischen Grundstücken beträgt der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 50 Prozent (siehe: Wohnen in Stuttgart). Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine städtische Liegenschaft. Seit der Verabschiedung von SIM im Stuttgarter Gemeinderat in 2014 und seit Beginn der Überlegung zur vorliegenden Planung in 2016 hat sich das Wohnungsproblem noch einmal dramatisch verschärft, insbesondere auch im Innenstadtbereich und mit Blick auf die Innenentwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Liegenschaft Sickstr. 171 ist eine der ganz wenigen verbliebenen innerstädtischen Entwicklungsflächen im Eigentum der Stadt, die für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums im weiteren Innenstadtbereich zur Verfügung steht. Die Förderung bezahlbaren Wohnraums sollte oberste Priorität der Stadt Stuttgart sein.

Daher sollten alle städtischen Liegenschaften zum Erreichen dieses Ziels in der Innenentwicklung Stuttgarts eingesetzt, vergeben und genutzt werden; dies gilt insbesondere für den Innenstadtbereich. Damit wären bei einem solchen Vorhaben eigentlich 100 Prozent zumindest aber deutlich mehr als die Mindestanforderung für städtische Grundstücke von 50% der neu geschaffenen Wohnfläche für untere und mittlere Einkommen nach SIM vorzusehen. Man könnte nun argumentieren, dass die Liegenschaft ja veräußert werden soll und damit in Privateigentum wäre. Da sie aber jetzt noch in städtischem Besitz ist, ist der Maßstab für städtische Liegenschaften

vereinbart und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

anzuwenden (also mindestens 50%). Inhaltlich ist es angesichts der dramatisch zugespitzten Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht nachvollzieh- und begründbar, dass das Vorhaben nicht einmal den Mindestanteil für städtische Liegenschaften von 50% für Wohnraum für untere und mittlere Einkommen vorsieht, sondern lediglich 30%. Das widerspricht den städtebaulichen und den Zielen der Innenentwicklung der Landeshauptstadt Stuttgart (wenn das Argument fehlender Parkraum sein sollte, so lässt sich das lösen).

Weiterhin hat sich die Stadt Stuttgart das WiS-Ziel gesetzt, die soziale Durchmischung zu erhalten und zu fördern. Das Vorhaben sieht nun allerdings vor, überwiegend Wohnungen voraussichtlich im höheren Preissegment zu schaffen. Auf Stuttgart bezogen und zusammen mit den in unmittelbarer Nachbarschaft entstandenen und derzeit entstehenden Wohnungen (wie bspw. im Projekt Dreizeit) nimmt die soziale Verdrängung in dem Quartier stark zu. Zwar könnte man argumentieren, dass im Raitelsberg-Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft die Stadt den größten Teil der Belegungsrechte für die Stadt habe und daher der Anteil der Wohnungen für Bewohner\*innen mit gehobenen Einkommen gesteigert werden müsse, um die soziale Durchmischung zu stärken. Die Argumentation, die soziale Durchmischung dadurch zu fördern, dass mehr Wohnraum für Menschen mit gehobenen Einkommen geschaffen wird, ist kontraintuitiv (insbesondere mit Blick auf die Situation in Stuttgart insgesamt und angesichts des eklatanten Mangels von Wohnungen für untere und mittlere Einkommen), könnte aber plausibel sein, wenn es sich beim Raitelsberg-Quartier um einen sozialen Brennpunkt handeln würde. Das ist aber keineswegs der Fall, ganz im Gegenteil: Das Raitelsberg-Quartier ist zwar von seiner Entstehung her ein Arbeiterquartier. Aber mit dem Bau von Wohnungen im gehobenen Segment in unmittelbarer Nachbarschaft (s. Dreizeit etc.) ist der soziale Verdrängungsdruck und der Druck auf den Wohnungsmarkt im Quartier bereits stark gestiegen. Dies bekommen insbesondere Familien mit Kindern zu spüren, die sonst keine Chance auf dem Wohnungsmarkt haben. Soziale Durchmischung zu schaffen

Im Hochbunker sind Wohnungen in verschiedenen Größen vorgesehen. Zudem werden geförderte Wohnungen (SIM) vorgesehen. Hierdurch ist eine soziale Durchmischung auch innerhalb des Gebäudes gewährleistet.

würde angewandt auf die spezifische Konstellation des Raitelsberg-Quartiers bedeuten, den Anteil von Familien mit Kindern zu steigern. Angesichts der Situation in Stuttgart insgesamt und dem bereits von der Stadt selbst in 2014 festgestellten Mangel an Wohnungen für untere und mittlere Einkommen, widerspricht das Vorhaben, das überwiegend Wohnraum für Menschen mit gehobenem Einkommen schaffen wird, somit dem städtebaulichen Ziel, die soziale Durchmischung zu erhalten und zu stärken.

Es dürfte weiterhin deutlich geworden sein, dass dieses Vorhaben, welches überwiegend große Wohnungen von weit über 100 qm vorsieht, den Trend zum Wachstum der Wohnungsgrößen sehr verstärken wird anstatt ihm entgegen zu wirken, wie es die städtebaulichen Zielsetzungen eigentlich vorgeben. Das Vorhaben steht also auch in offensichtlichem Widerspruch zu diesen städtebaulichen Zielvorgaben. Gleiches gilt für das Ziel, Wohnen und Arbeiten stärker zusammen zu legen, das überhaupt nicht adressiert wird.

(2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Stgt 290 und das darin vorgesehene Vorhaben erfüllt nicht nachstehendes WiS-Ziel:

- die energetische Sanierung sozialverträglich vorantreiben.

Begründung: Zur mangelnden Sozialverträglichkeit des Vorhabens siehe oben unter (1). Die Begründung, dass die Sozialverträglichkeit u.a. deshalb gegeben sei, dass nur geringer zusätzlicher Betreuungsbedarf entstände, der durch die Raitelsberg-Schule und die Kindergärten gedeckt werden kann (also, wenn überhaupt, dann nur wenige Kinder), ist als nicht hinreichend anzusehen. Sozialverträglich meint in diesem Kontext sozialverträgliche also bezahlbare Mieten, die auch Voraussetzung für ein nachbarschaftliches Miteinander sind. Dies ist in dem Fall nicht gegeben.

Mit Blick auf die Vorgabe einer energetischen Sanierung sieht das Vorhaben nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den neuen Gebäudeteil (Aufstockung) vor, die

Durch das SIM, das zum Tragen kommt, wird das Ziel, sozialverträgliche und bezahlbare Mieten zu schaffen, weiterverfolgt.

Die Regelungen sind Standardregelungen bei der Stadt Stuttgart.

Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten. Dies ist der Effizienzhaus-Standard mit den geringsten Anforderungen, der nach Angaben der KfW bereits dann erfüllt ist, wenn das Gebäude nur ca. 25 % besser gebaut ist als es die Mindestanforderungen nach EnEV vorgegeben. Hinzu kommt, dass diese an sich schon geringe Verpflichtung nach dem Plan lediglich für die Aufstockung (und damit für den Neubau), nicht aber für die Wohnungen in dem sanierten Teil zu gelten scheint. Das Vorhaben entspricht damit nicht den Energiestandards, die heute eigentlich an Neubauwohnungen anzulegen sind. Für einen Neubau wäre unter der WiS-Zielsetzung ein wesentlich höherer Effizienzstandard wie mindestens KfW 40 für das gesamte Gebäude (oder besser noch: KfW 40 plus zumindest für den Neubauteil der Aufstockung) anzulegen. Beispiele wie das Projekt „On Top“ der Nassauer Heimstätte oder der Aktivhaus-Standard von dem Stuttgarter Architekten Werner Sobock oder Effizienzhaus Plus des Stuttgarter Fraunhofer Instituts für Bauphysik geben Beispiele, dass dies möglich ist und wie dies architektonisch umgesetzt werden kann und so auch Bestandsgebäude durch die Aufstockung so saniert werden können, dass sie insgesamt höchste Energiestandards erfüllen können. Auch sei in dem Zusammenhang mit der Ausführungsplanung für die vorgesehene Aufstockung auf die Holzbau-Initiative Baden-Württemberg hingewiesen, deren Empfehlungen keine Berücksichtigung finden.

(3) Weiterhin widerspricht das Vorhaben und insbesondere das Verfahren folgenden WiS-Zielen:

- geeignete Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung stellen,
- bei der Vergabe kommunaler Flächen nicht nur den Preis, sondern auch das Konzept entscheiden lassen.

Begründung: Die Vergabe dieser Liegenschaft ist offensichtlich seitens der Stadt als freihändige bzw. Direktvergabe geplant. Ein transparentes Vergabeverfahren, insbesondere eine Vergabe nach Qualitätskriterien (Konzeptvergabe) scheint nicht vorgesehen zu sein. Das widerspricht den

Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

städtebaulichen Zielsetzungen und den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß WiS, nämlich bei der Vergabe kommunaler Flächen nicht nur den Preis, sondern das Konzept entscheiden zu lassen, mithin kommunale Liegenschaften nach Qualitätskriterien bzw. Konzeptvergabe zu vergeben. (Hinzu kommt, dass nach meiner Kenntnis eine Wertermittlung noch nicht abschließend vorgenommen wurde.) Es ließe sich entgegen, dass, auch wenn sich die Stadt darauf verpflichtet hat, kommunale Flächen nach Qualitätskriterien bzw. nach Konzeptvergabe zu vergeben, diese Festlegung auf städtebauliche Zielsetzungen eine freiwillige Selbstbindung der Stadt sei. Allerdings sollte auch dann eine freihändige oder Direktvergabe (dann allerdings zum Verkehrswert, der m.W. allerdings noch nicht abschließend ermittelt wurde) wohlbegründet sein und nur dann erfolgen, wenn dies zur Erfüllung der stadtbaulichen Interessen notwendig, d.h. ohne Alternativen, ist. Dabei sind strenge Maßstäbe anzulegen. Dass solche Maßstäbe in diesem Fall erfüllt sind, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Es ist nicht erkenntbar, dass sich die städtebaulichen Ziele der Landeshauptstadt Stuttgart durch das gewählte Vergabeverfahren der Direktvergabe besser erreichen lassen als durch eine Vergabe nach Qualitätskriterien oder Konzeptvergabe. Ein transparentes und unparteiisches Vergabeverfahren sollte, nicht zuletzt auch mit Blick auf Europarecht und das Diskriminierungsverbot und eine Ungleichbehandlung, für die kein sachlicher Grund besteht, unbedingt durchgeführt werden.

Wenn das Argument sein sollte, dass es alternativlos sei und die Direktvergabe an den Vorhabenträger die einzige Möglichkeit zur Realisierung städtebaulicher Interessen und zur Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung dieser Liegenschaft sei, sei darauf verwiesen, dass dies keineswegs der Fall ist: der Sickbunker ist zwar eine komplexe Liegenschaft, von der Größe und Struktur her jedoch ideal und in höchstem Maße für eine Baugruppe oder ein genossenschaftlich organisiertes Wohnprojekt oder Baugenossenschaft geeignet. Angesichts des Umstands, dass Stuttgart führender Architektur-Standort in Deutschland ist, ist auch kein Alleinstellungsmerkmal des Vorhabenträgers

Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

hinsichtlich einer architektonisch hohen Qualität der Planung und Ausführung gegeben. Die Vergabe an einen Investor widerspricht dem WiS-Ziel, geeignete Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen. Projekte wie das IBA 2027-Projekt Kesselhof e. V. in Stuttgart Botnang und das Mietshäuser-Syndikat zeigen, dass und wie es geht. Auch die Umnutzung von Hochbunkern ist durchaus durch eine Baugruppe oder ein genossenschaftlich organisiertes Wohnprojekt zu realisieren, wie beispielsweise die Hausgemeinschaft Grübelbunker in Nürnberg zeigt. Diese Beispiele zeigen, dass diese Liegenschaft in höchstem Maße geeignet für eine Baugemeinschaft ist und es durchaus möglich ist, ein solch komplexes Projekt getragen von Bürger\*innen zu realisieren wenn sie von der Stadt die Chance dazu bekommen.

(4) Schließlich sei noch auf einige weitere Aspekte hingewiesen, die bei einer Ermessensentscheidung berücksichtigt werden sollten: Der Hochbunker in der Sickstr. 171 steht zwar nicht unter Denkmalschutz. Die Denkmalwürdigkeit des Hochbunkers sollte aber dringend geprüft werden, da er einer der letzten und wahrscheinlich der am weitestgehenden original erhaltenen Bunker in der Gestaltung von Paul Bonatz in Stuttgart ist. Ein Antrag um Aufnahme in die Denkmalliste nach §2 DSchG wurde scheinbar nicht gestellt, wäre aber sicher nicht ohne Erfolgsaussichten. Daher sollten denkmalpflegerische Aspekte bei der Umgestaltung des Hochbunkers angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wies das Landesamt für Denkmalpflege während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange daraufhin, dass es sich bei dem Hochbunker um ein Kulturdenkmal handeln könne. Im März 2020 wurde die Denkmaleigenschaft durch das Landesamt für Denkmalpflege bestätigt und darauf verwiesen, dass daher gegen den Bebauungsplanentwurf denkmalfachliche Bedenken bestehen. Um eine Entscheidung zugunsten der Schaffung von Wohnraum herbeizuführen, wurde die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Genehmigungsbehörde mit einer denkmalschutzrechtlichen Voranfrage hinzugezogen.

<p>Weiterhin sind angesichts der Zielgruppe der geplanten großen Wohnungen Konflikte mit der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Schule wegen schulischen Lärms tagsüber vorhersehbar. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei der derzeitigen Konzeption mit einer erhöhten Verkehrsbelastung durch den zusätzlichen automobilen Anwohner*innenverkehr zu rechnen ist. Schließlich sieht das Vorhaben vor, zwei Bäume zu fällen, die nach Baumschutzsatzung geschützt sind. Ist das zwingend notwendig?</p>	<p>Die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart stellte fest, dass aus denkmalfachlicher Sicht die Wohnnutzung mit ihren spezifischen Belangen grundsätzlich nicht in Einklang mit dem Dokumentationswert des Hochbunkers und unter Erhalt der Kulturdenkmaleigenschaft umgesetzt werden kann. Bei der Umsetzung des Vorhabens sei der Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft die Folge.</p> <p>Damit stand die Entscheidung im Ermessen der höheren Denkmalschutzbehörde. Die höhere Denkmalschutzbehörde kam nach Abwägung der öffentlichen Belange zu dem Ergebnis, dass die Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart an der Schaffung von Wohnraum das öffentliche Interesse am Erhalt des Kulturdenkmals im vorliegenden Fall überwiegen.</p> <p>Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung konnte daher mit den geforderten Nebenbestimmungen erteilt werden.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile in Abhängigkeit von den Raumnutzungsarten und der Raumgröße auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Durch passive Maßnahmen können zwar keine Außenwohnbereiche geschützt</p>
---	---

Diese Aspekte sollten bei der Ausübung eines Ermessens berücksichtigt werden.

werden, dennoch wird davon ausgegangen, dass durch die vorherrschenden Schallemissionen keine erheblich negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgelöst werden.

Der Verkehrslärm auf den Zufahrtsstraßen (Sickstraße, Parkstraße, Röntgenstraße) wird mit der vorgesehenen Wohnnutzung nur geringfügig zunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Bebauung der entstehende Mehrverkehr auf den Zufahrtstraßen zu keinen bedeutsamen Erhöhungen der Schallpegel führen wird.

Zur Sickstraße hin stehen heute drei Laubbäume in einem schmalen Pflanzstreifen. Zwei von diesen drei Bäumen fallen unter die Baumschutzsatzung. Eine Sicherung dieser Bäume ist aufgrund ihres Zustandes und der Erstellung der Stellplätze nicht gerechtfertigt. Stattdessen wird die Pflanzung von vier Bäumen als Kompensation festgesetzt.

Bitte verständigen Sie mich, wann die öffentliche Erörterung der hier vorgebrachten Einwände vorgesehen ist.

Eine öffentliche Erörterung der Einwände ist gesetzlich nicht vorgesehen und erfolgt daher nicht. Dem Gemeinderat werden die Einwendungen im Rahmen dieser Vorlage zum Satzungsbeschluss zur Kenntnis gegeben. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, sich mit diesen in öffentlicher Sitzung zu befassen. Der Termin der öffentlichen Sitzung wird im Amtsblatt bekannt gegeben.

**Beteiligter Nr. 1 – Abhandlung Nr. 2 vom 6. Mai 2021**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrter Herr Nopper, sehr geehrte stellvertretende Vorsitzende und Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen (WA),

mit Freude habe ich die Kampagne u.a. im Amtsblatt „WERTvoller Wohnraum“ zur Kenntnis genommen, in dem die Landeshauptstadt potentielle Vermieter aufruft, gemeinsam Wohnraum für Menschen zu erschließen, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Das ist eine sehr schöne und dringend notwendige Initiative! Die Menschen erwarten, dass die Landeshauptstadt Stuttgart ihre eigenen Liegenschaften ebenfalls dafür einsetzt, Wohnraum für Menschen zu erschließen, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben. Auf dem freien Markt gibt es so gut wie keine Liegenschaften mehr — schon gar welche, die für Menschen mit unteren und mittleren Einkommen und für Baugemeinschaften oder gemeinschaftlichen Wohnraum zur Miete. Es ist daher schwer nachvollziehbar, dass die Landeshauptstadt Stuttgart nach wie vor immer noch Liegenschaften an Investoren vergibt, um Wohnungen im höheren Preissegment zu schaffen — statt jede verfügbare Liegenschaft zur Lösung des Wohnungsproblems einzusetzen!

In diesem Zusammenhang möchte ich Sie bitten, das Vergabeverfahren und Bebauungsplanverfahren Hochbunker Sickstraße 171 (Stgt 290) im Stadtbezirk Stuttgart-Ost zu prüfen und noch einmal zu überdenken: Es ist eine wunderbare Idee, den Bunker für Wohnraumnutzung umzuwandeln. Hochproblematisch (auch in vergabe- und beihilferechtlicher Hinsicht sicher nicht ganz unbedenklich) und insbesondere auch angesichts der aktuellen Situation nicht nachvollziehen ist allerdings, die Liegenschaft über eine freihändige Direktvergabe zu vergeben.

Die Stadt hat sich auf Vergaben nach Qualitätskriterien („Konzeptvergabe“) verpflichtet. Mit einem solchen Vergabeverfahren könnten Sie eine bestmögliche Umsetzung der städtischen

Die Stadt Stuttgart ist nicht verpflichtet, Grundstücke öffentlich auszuschreiben. Eine an Qualitätskriterien orientierte Vergabe erfolgt ausschließlich auf freiwilliger Basis. Die Durchführung des angesprochenen Verfahrens ist beim Verkauf des Bunkers in der Sickstraße nicht durchgeführt worden, da die städtebaulichen Interessen, wie die Schaffung von Wohnraum und die hohe architektonische Qualität, bereits bei der Vergabe berücksichtigt worden sind.

Entwicklungsziele sicherstellen und Nutzungsinteressen zum Zuge kommen, die keine spekulativen Interessen verfolgen. Warum wenden Sie es hier nicht an?

Denn erstens gibt es weitere Interessenten, die freihändige Vergabe ist also nicht alternativlos. Denn der denkmalwürdige Bunker des Architekten Paul Bonatz in der Sickstraße im Raitelsbergquartier ist ideal für ein gemeinwohlorientiertes genossenschaftliches Bauprojekt, um durch die Sanierung Wohnungen für untere und mittlere Einkommen und für Familien mit Kindern zu schaffen. Er könnte ein Modellprojekt für eine sozialverträgliche, energetische und ökologische Quartiersentwicklung sein. Wenn Ihnen entgegengehalten werden sollte, dass die Liegenschaft so komplex sei und kein anderer es machen könnte: Das stimmt nicht. So schwer ist das nicht. Dafür braucht es keinen Investor! Denn es gibt Menschen, die Interesse an dieser Liegenschaft haben und gern dort ein solches Projekt realisieren würden. Sie würden sich freuen, ihre Ideen in einem ordentlichen Vergabeverfahren, insbesondere einer Vergabe nach Qualitätskriterien („Konzeptvergabe“) im Wettbewerb zu präsentieren.

Zweitens würde eine Vergabe nach Qualitätskriterien sicherstellen, dass die städtebaulichen Interessen bestmöglich umgesetzt werden. Aber leider hat die Stadt, wenn ich richtig informiert bin, vor, diese Liegenschaft freihändig und ohne ein transparentes Vergabeverfahren an einen Investor zu vergeben, um darin nach der Planauslage überwiegend Wohnungen ab 150 qm Größe zu schaffen. Ohne Frage ist der vorgelegte Entwurf und Bebauungsplan von hoher architektonischer Qualität. Und das Verfahren ist auch schon sehr weit gediehen.

Bemerkenswerter Weise lässt die Stadt auf den Webseiten allerdings das Gegenteil verlautbaren, nämlich, dass die Stadt die Liegenschaft selbst erwerben möchte und dass das Verfahren noch offen ist. Das wirft Fragen nach dem Vergabeverfahren auf. Daher bitte und fordere ich Sie auf, eine Ausschreibung nach

Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Die Stadt Stuttgart ist nicht verpflichtet, Grundstücke öffentlich auszuschreiben. Eine an Qualitätskriterien orientierte Vergabe erfolgt ausschließlich auf freiwilliger Basis. Im Hochbunker sind Wohnungen in verschiedenen Größen vorgesehen. Zudem werden geförderte Wohnungen (SIM) vorgesehen.

Das SIM kommt zum Tragen. Genaue Regelungen und die Anzahl der SIM Wohnungen wurden im Kaufvertrag vereinbart und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Qualitätskriterien („Konzeptvergabe“) durchzuführen. Vielleicht gibt es ja ein Konzept, das den Stadtentwicklungszielen der Landeshauptstadt noch besser entspricht. Diese sind im Konzept „Wohnen in Stuttgart“ niedergelegt. Vielleicht gibt es ja ein Konzept, das

- .. Wohnungen für untere und mittlere Einkommen ermöglicht und dem Trend zu immer größeren Wohnungen entgegenwirkt! Das Vorhaben sieht überwiegend Wohnungen im höheren Preissegment und ab 150 qm Größe vor. Der Anteil geförderten Wohnraums nach SIM beträgt gerade max. 30% und ist das absolute Minimum für private Investoren und liegt deutlich unter dem Anteil, der eigentlich für städtische Liegenschaften gilt, nämlich mindestens 50%. Vielleicht gibt es ja ein Nutzungskonzept, das dem besser Rechnung trägt?

- .. Baugemeinschaften oder gemeinschaftliche Wohnformen zur Miete fördert: Die Liegenschaft eignet sich städtebaulich hervorragend für Baugemeinschaften oder eine gemeinschaftliche Wohnform zur Miete. Vielleicht gibt es ja ein Konzept, das dieses umsetzt, statt die Liegenschaft an einen Investor zu veräußern?

- .. hohe Standards für energetische Sanierung erfüllt: Vielleicht gibt es ja ein Konzept, das einen höheren KfW Standard erfüllt? Oder vielleicht sogar Aktivhaus-Standard? Der vorgelegte Entwurf sieht selbst in den Neubauteilen nämlich nur den niedrigen KfW Effizienzhaus 55 vor. Dies ist der Effizienzhaus-Standard mit den geringsten Anforderungen, der bereits dann erfüllt ist, wenn das Gebäude nur ca. 25 % besser gebaut ist als es die Mindestanforderungen nach EnEV vorgeben.

- .. den Denkmalschutz und denkmalwürdigen Charakter des Sickbunkers bewahrt: bei dem Sickbunker handelt sich nämlich um ein denkmalwürdiges Gebäude des Architekten Paul Bonatz. Die Durchführung des vorgelegten Bebauungsplans kommt einem Teilabriss gleich und würde zum Totalverlust der Denkmaleigenschaft und des Denkmals führen.

Die Regelungen sind Standardregelungen bei der Stadt Stuttgart.

Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Das SIM kommt zum Tragen. Genaue Regelungen wurden im Kaufvertrag vereinbart und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wies das Landesamt für Denkmalpflege erstmals während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange daraufhin,

Vielleicht gibt es ja ein Konzept, das den denkmalwürdigen Charakter bewahren kann?

dass es sich bei dem Hochbunker um ein Kulturdenkmal handeln könne. Im März 2020 wurde die Denkmaleigenschaft durch das Landesamt für Denkmalpflege bestätigt und darauf verwiesen, dass daher gegen den Bebauungsplanentwurf denkmalfachliche Bedenken bestehen. Um eine Entscheidung zugunsten der Schaffung von Wohnraum herbeizuführen, wurde die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart als zuständige Genehmigungsbehörde mit einer denkmalschutzrechtlichen Voranfrage hinzugezogen.

Die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart stellte fest, dass aus denkmalfachlicher Sicht die Wohnnutzung mit ihren spezifischen Belangen grundsätzlich nicht in Einklang mit dem Dokumentationswert des Hochbunkers und unter Erhalt der Kulturdenkmaleigenschaft umgesetzt werden kann. Bei der Umsetzung des Vorhabens sei der Verlust der Kulturdenkmaleigenschaft die Folge.

Damit stand die Entscheidung im Ermessen der höheren Denkmalschutzbehörde. Die höhere Denkmalschutzbehörde kam nach Abwägung der öffentlichen Belange zu dem Ergebnis, dass die Interessen der Landeshauptstadt Stuttgart an der Schaffung von

Ein transparentes Vergabeverfahren nach Qualitätskriterien: Mit Blick auf die bestmögliche Realisierung der städtebaulichen Ziele und aus Wettbewerbs- und vergaberechtlichen Erwägungen empfiehlt sich ein transparentes — und eben kein freihändiges — Vergabeverfahren. Die Stadt selbst hat sich auf Vergaben nach Qualitätskriterien oder „Konzeptvergaben“ verpflichtet. Denn auch wenn der ermittelte Wert der Liegenschaft unterhalb des Schwellenwertes liegen mag, liegen mit dem von der Stadt gewählten Vorgehen dennoch vergaberechtlich relevante Sachverhalte vor (siehe bspw. Durchführungsvertrag).

Auf ihren Webseiten gibt die Landeshauptstadt an, dass sie beabsichtige, den Bunker zu erwerben und selbst umzubauen und dass das Beteiligungsverfahren und die Umsetzung noch offen seien (<https://www.stuttgart-meine-stadt.de/content/bbv/details/376/>). Wenn ich richtig informiert bin, stimmt diese Darstellung nicht: die Stadt ist bereits im Besitz dieser Liegenschaft und beabsichtigt umgekehrt, sie freihändig und ohne transparentes Ausschreibungsverfahren zu veräußern. Ist das so? Dann wären die Angaben auf den Webseiten der Stadt nicht korrekt, irreführend und dazu geeignet, potentielle Wettbewerber und Interessenten für den Bunker abzuhalten. Das ist sehr schade, da es, wie gesagt, Menschen gibt, die sich gern im Rahmen eines Vergabeverfahrens nach Qualitätskriterien mit einem Konzept für eine alternative und gemeinwohlorientierte Nutzung beteiligen würden. Im Rahmen einer Konzeptvergabe lässt sich dann auch zeigen, welches Konzept den städtebaulichen Zielen besser Rechnung trägt. Daher bitte und fordere ich Sie noch einmal auf, auch wenn die Verhandlungen schon weit

Wohnraum das öffentliche Interesse am Erhalt des Kulturdenkmals im vorliegenden Fall überwiegen.

Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung konnte daher mit den geforderten Nebenbestimmungen erteilt werden.

Die Stadt Stuttgart ist nicht verpflichtet, Grundstücke öffentlich auszuschreiben. Eine an Qualitätskriterien orientierte Vergabe erfolgt ausschließlich auf freiwilliger Basis. Die Durchführung des angesprochenen Verfahrens ist beim Verkauf des Bunkers in der Sickstraße nicht durchgeführt worden, da die städtebaulichen Interessen, wie die Schaffung von Wohnraum und die hohe architektonische Qualität, bereits bei der Vergabe berücksichtigt worden sind. Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Eventuelle nicht aktualisierte Webseiten hinsichtlich der Ziele der Stadt Stuttgart für die Liegenschaft sind nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.

vorangeschritten sind: ein transparentes Vergabeverfahren nach Qualitätskriterien durchzuführen!

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Mitglieder des WA-Ausschusses, noch besteht die Chance, mit einem Wettbewerb kreativer und mutiger Ideen ein Modellprojekt aufzusetzen, das zeigt, wie im Bestand durch kreative Ideen und innovative Weisen der Nachverdichtung und ökologischen Sanierung einer besonderen Liegenschaft das Wohnungsproblem im Bereich unterer und mittlerer Einkommen und für Familien mit Kindern gemildert und gleichzeitig eine sozialverträgliche ökologische Quartiersentwicklung vorangetrieben werden kann!

Ein solches Projekt in einer historisch und architektonisch bedeutsamen Liegenschaft würde als ein tatkräftiges Signal wahrgenommen und breite Aufmerksamkeit auch über Stuttgart hinaus erfahren, da bin ich sicher. Der Sickbunker ist ideal für ein genossenschaftliches Wohnprojekt oder Baugemeinschaft. Projekte wie das IBA 2027-Projekt Kesselhof e. V. in Stuttgart Botnang und das Mietshäuser-Syndikat zeigen, dass und wie es geht: Wohnraum schaffen können wir, die Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Stuttgart selbst — wenn sie von der Stadt die Chance dazu bekommen! Geben Sie den Bürgerinnen und Bürgern von Stuttgart diese Chance, stoppen Sie das freihändige Vergabeverfahren und tragen Sie dafür Sorge, dass eine ordentliche Vergabe nach Qualitätskriterien für den Bunker Sickstraße durchgeführt wird!

Gerade in dieser gegenwärtigen Situation, in der der freie Immobilienmarkt komplett dicht ist, angesichts von Kurzarbeit und die wirtschaftliche Situation durch die Corona-Pandemie viele Menschen um ihre Wohnung bangen oder keine Chance auf eine haben, hat die Beschaffung von Wohnraum für untere und mittlere Einkommen höchste Priorität für die Landeshauptstadt.

Es ist nicht vermittelbar, in dieser Situation eine solche Liegenschaft freihändig zu vergeben. Bitte führen Sie daher ein transparentes Vergabeverfahren nach Qualitätskriterien durch!

Das angesprochene Verfahren ist beim Verkauf des Bunkers in der Sickstraße nicht durchgeführt worden, da die städtebaulichen Interessen, wie die Schaffung von Wohnraum und die hohe architektonische Qualität, bereits bei der Vergabe berücksichtigt worden sind.

Die Ausführungen sind für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Die Stadt Stuttgart ist nicht verpflichtet, Grundstücke öffentlich auszuschreiben. Eine an Qualitätskriterien orientierte

	<p>Vergabe erfolgt ausschließlich auf freiwilliger Basis. Das angesprochene Verfahren ist beim Verkauf des Bunkers in der Sickstraße nicht durchgeführt worden, da die städtebaulichen Interessen, wie die Schaffung von Wohnraum und die hohe architektonische Qualität, bereits bei der Vergabe berücksichtigt worden sind.</p>
--	---