

Vorlage Nr.: 2023/1385

Verantwortlich: **Dez. 4**
Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a, Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Südweststadt,

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Hauptausschuss	09.01.2024	6	N	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	16.01.2024	1	N	Vorberatung
Gemeinderat	23.01.2024	3	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und stimmt - nach Vorberatung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung – der geplanten Nutzungsänderung im Rahmen der Bebauung des o.g. städtischen Grundstücks zu und ermächtigt das Liegenschaftsamt, die Kaufvertragsverhandlungen auf Basis des geänderten Nutzungskonzepts fortzuführen und den Kaufvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 6.421.050 € Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridorhema: Entwicklungsquartier Hbf Süd	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Ausgangslage:

Das städtische Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a (Anlage), soll entwickelt und unter Erhaltung eines Denkmals neu bebaut werden. Das Grundstück ist Teil des IQ-Leitprojekts „Entwicklungsquartier HBF Süd“.

Im Rahmen einer Konzeptausschreibung in 2018/2019 hat der Gemeinderat am 28. September 2021 – nach Vorberatung im Hauptausschuss – beschlossen, das Grundstück an die Immobiliengesellschaft Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co.KG, welche gesellschaftsrechtlich mit der Kreer Development GmbH verbunden ist, zu verkaufen (Vorlage Nr. 2021/0973).

Das Konzept umfasste Folgendes:

- Ausgeprägte Nutzungsdurchmischung für eine Belebung des Areals mit Wohnen, Büro, Hotel, Gastronomie, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel max. 700 m², kulturelle und künstlerische Nutzung bezüglich des denkmalgeschützten Doppelhauses
- Errichtung einer dreigeschossigen Tiefgarage mit 238 Stellplätzen

Den vorgeschriebenen Architekten-Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) hat der Investor am 19. Februar 2021 abgeschlossen und auf Basis des Wettbewerbsergebnisses einen konkreten Planentwurf für die Errichtung eines 21-geschossigen Hochhauses samt fünfgeschossigem Bürogebäude mit insg. ca. 18.000 m² Bruttogeschossfläche (oberirdisch) sowie einer Tiefgarage mit zwei Untergeschossen erarbeitet. Bereits im Wettbewerb wurde die Größe der zu errichtenden, notwendigen Tiefgarage in Frage gestellt. Nach Vorliegen einer konkreten Planung für das Bauvorhaben gemäß des Wettbewerbsergebnisses wurde eine genaue Stellplatzberechnung durchgeführt und dann eine abschließende Entscheidung getroffen, die im Ergebnis aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu einer zweigeschossigen Tiefgarage unter Ausnutzung baurechtlicher Instrumente (Baulasten und Ablösung) führte. Der Gemeinderat hat daher mit Beschluss vom 31.05.2022 (Vorlage Nr. 2022/0175) der Übernahme von Baulasten auf dem städtischen Areal in der Fautenbruchstraße (Grundstück Nr. 19919 u.a.) zugestimmt.

Im Zuge der Fertigung der Genehmigungsplanung waren verschiedene Belange bezüglich des angrenzenden Grundstücks Nr. 19925 der DB Netz AG zu klären (Einbringung von Verbauankern, Umverlegung eines Entwässerungskanals, Zufahrt zum DB-Grundstück).

Für die drei Grundstücksthemen haben Stadt und Investor im Sommer 2023 nach über einem Jahr langwieriger Verhandlungen mit der DB Lösungen gefunden. Diese sollten mittels einer Vereinbarung zwischen allen Beteiligten geregelt werden und die jeweiligen Einzelheiten zur Umsetzung der Maßnahmen dann zwischen DB und dem Investor im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung. Einen seit Monaten angekündigten Entwurf für die notwendige Nachbarschaftsvereinbarung mit dem Investor hat die DB immer noch nicht vorgelegt. Daher konnte das städtische Grundstücksgeschäft bisher nicht mit dem Investor beurkundet werden. Dieser hat mittlerweile Zweifel, mit der DB eine einvernehmliche Lösung noch in einer akzeptablen Zeitschiene zu erwirken, um das Projekt zu realisieren.

Durch den immensen Verzug aufgrund der schleppenden Verhandlungen mit der DB und den seither dramatisch verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie starker Nachfragerückgang bei Büroflächen) hat der Investor inzwischen sein Projekt wirtschaftlich optimiert und eine Lösung vorgeschlagen, die ihn sowohl unabhängig von der DB macht, als auch die Kosten entsprechend reduziert.

Danach ist folgendes geplant:

- Umsetzung des „Schwarzwaldtrios“ mit der Kubatur des Siegerentwurfs aus dem RPW-Wettbewerb (wie bisher)

- Verzicht auf eine zweigeschossige Tiefgarage mit einer aufwändigen Baugrube und den geplanten Verbauankern auf dem DB-Grundstück
- Verzicht auf Flächen für eine Büronutzung im Gebäude B (bisher ca. 3.700 m² BGF)
- Unterbringung der Flächen der ursprünglichen Tiefgarage in einem Mobilitäts- und Infrastrukturhub, mit Fassadenbegrünung auf drei Seiten im Gebäude B (bisher Bürofläche). Dafür entstehen im Mobilitäts- und Infrastrukturhub Flächen für Haustechnik, Fahrradshop, Fahrrad- und Kfz-Stellplätze.
- Erhalt der vorderen Erdgeschosszone im Gebäude B für Gastronomie, um für eine Aufenthaltsqualität auf der entstehenden Plaza zu sorgen
- Erhalt der bisher geplanten Nutzungen in Gebäude A (Wohnnutzung und Hotel) und Hausteil C (Kunst/Kultur)

Bisherige und neue Planung sind in der **Anlage** zeichnerisch skizziert.

Bewertung der geplanten Änderungen:

Der Bau einer Tiefgarage mit Kosten für Baugrube, Wasserhaltung des Grundwassers, Errichtung einer Weichgelsohle, etc. ist ein erheblicher Kostenfaktor (Baukosten- und Zinssteigerungen), während gleichzeitig neue Büroflächen aktuell nicht einfach zu vermarkten sind. Insofern sind die vom Investor vorgeschlagenen Umplanungen nachvollziehbar.

Die neue Nutzungsverteilung ist planungsrechtlich zulässig und auch städtebaulich verträglich, da das wesentliche Ziel, nämlich einen belebenden Nutzungsmix für das Quartier zu schaffen, auch mit dieser Variante erreicht wird. Die entfallenden Büroflächen spielen städtebaulich keine Rolle, da die bisher am Hauptbahnhof Süd realisierten Projekte nahezu vollständig aus Büroflächen bestehen und keine Wohnflächen verwirklicht wurden. Demgegenüber gewinnen die gastronomischen, kulturellen und Handelsnutzungen sowie die besonderen Wohnformen an Gewicht. Vor allem bleibt die für die städtebaulichen Ziele entscheidende Erdgeschosszone nahezu unverändert attraktiv für Nutzer und Besucher des Quartiers.

Da die vorgeschlagenen Umplanungen aus Sicht der Verwaltung vertretbar sind und es dem Investor ermöglichen, auf die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu reagieren, wird vorgeschlagen, die Kaufvertragsverhandlungen mit dem Investor auf Basis des geänderten Nutzungskonzepts fortzuführen und den Kaufvertrag abzuschließen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt die Vorlage zur Kenntnis und stimmt - nach Vorberatung im Hauptausschuss und im Ausschuss für Wirtschaftsförderung – der geplanten Nutzungsänderung im Rahmen der Bebauung des o.g. städtischen Grundstücks zu und ermächtigt das Liegenschaftsamt, die Kaufvertragsverhandlungen auf Basis des geänderten Nutzungskonzepts fortzuführen und den Kaufvertrag abzuschließen.