

Beschlussvorlage**Nr. 099/2020**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Ulrich Dilger
---------------------	---

AZ./Datum:	III/Di/19.06.2020		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	09.07.2020
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2020

**Projektbewerbung
Internationale Bauausstellung (IBA) Stadtregion Stuttgart 2027
-Phase 2-**

Die beiden Fellbacher IBA-Projekte wurden seit dem letzten Jahr weiter ausgearbeitet und im März 2020 erfolgreich in das „IBA-Netz“ aufgenommen.
Aus diesem Projektpool werden voraussichtlich noch dieses Jahr die finalen IBA-Projekte ausgewählt. Für den nächsten Schritt, die Vorlage beim IBA-Kuratorium und Aufsichtsrat, wird ein klarer politischer Auftrag benötigt.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. In die nächste Stufe der IBA-Bewerbung (Phase 2) zu gehen. Die beiden IBA-Projekte, mit den in der Beschlussvorlage dargelegten Bausteinen, sind dem Kuratorium/Aufsichtsrat der IBA GmbH vorzulegen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:**1. Gründe für die IBA Bewerbung Fellbachs**

Die IBA Bewerbung Fellbachs baut auf bereits laufenden Planungsüberlegungen und -notwendigkeiten der Verwaltung auf. Dies betrifft die Nachverdichtung/Innenentwicklung von bestehenden Gewerbeflächen (Stichwort GR-Klausur), den planerischen Umgang mit Anfragen zur baulichen Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben im Stadtgebiet, wie auch der konkreten Realisierung der städtischen Areale „Eppinger-Straße“ und „Klenkareal“.

Der Erhalt des IBA-Labels bietet hier einen deutlichen Mehrwert, beispielsweise mit Blick auf die Akquisition von Fördermitteln und renommierten Planungsbüros, rechtlichen Ausnahmetatbeständen, einem höheren Interesse privater Investoren, dem Zugang zu Netzwerken der IBA oder der Anmeldung eines Sanierungsgebiets im Gewerbegebiet.

Übergeordnetes Ziel ist es, innovative und qualitativ hochwertige bauliche Lösungen bis zum Ausstellungsjahr 2027 in Fellbach zu realisieren. Die IBA-Bewerbung bietet hier eine einmalige Chance, ohne in großem Umfang zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen zu binden.

2. Rückblick/Aktueller Stand

Der Gemeinderat hat bereits am 23.07.2019 die Ausarbeitung und Einreichung von zwei Projekten zur Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtregion Stuttgart 2027 beschlossen. Zugrunde lag eine erste Ideenskizze.

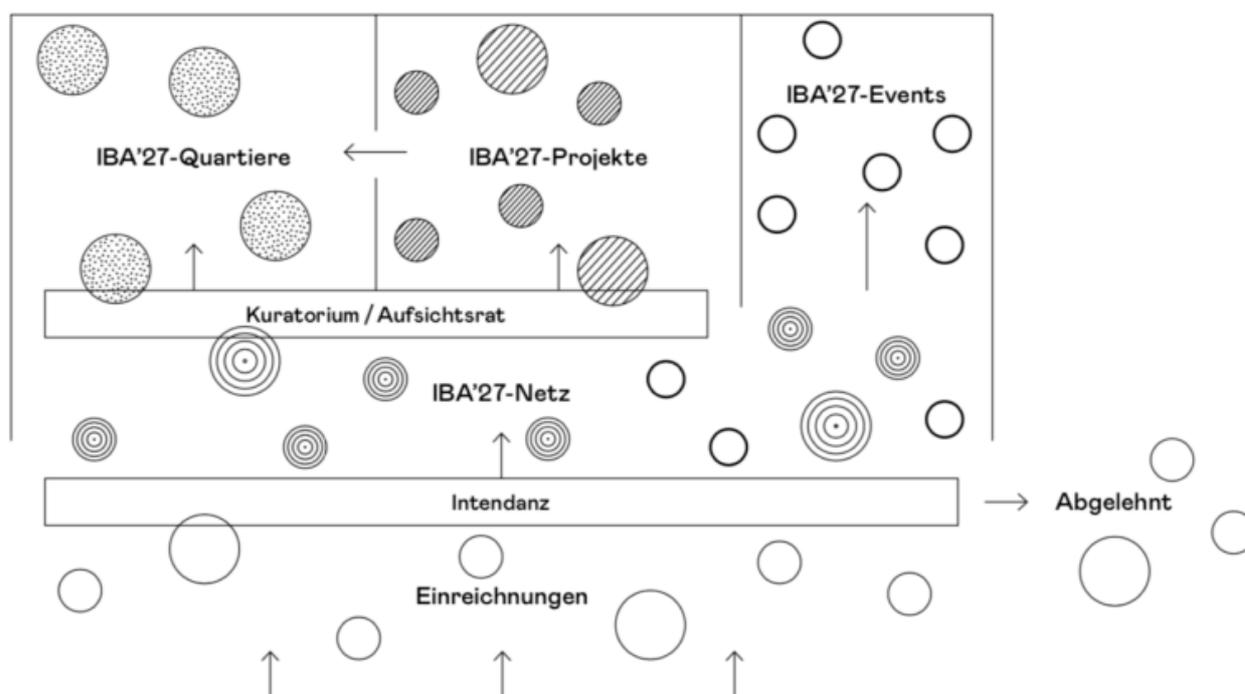


Abbildung 1: Stufen der IBA-Bewerbung; Quelle: IBA GmbH

Im Mai 2020 hat die IBA GmbH die konkretisierten Fellbacher Projektbewerbungen geprüft und eine grundlegende IBA-Würdigkeit bestätigt. In der Folge wurde mit dem Intendanten der IBA, Herrn Andreas Hofer, eine Netzvereinbarung geschlossen und beide Projekte in das „IBA-Netz“ aufgenommen.

In Phase 2 geht es nun darum, unter den über 100 im Pool des IBA-Netzes versammelten Projektbewerbungen aus der Region Stuttgart herauszustechen und das finale IBA-Label zu erhalten. Ein fester Termin oder eine feste Deadline für das Auswahlverfahren wurde von der IBA GmbH bislang nicht vorgegeben. Voraussichtlich werden jedoch das Kuratorium sowie der Aufsichtsrat bis nach der Sommerpause 2020 eine Auswahl treffen.

3. Gebietskulisse

Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 23.07.2019 wurden zwei Projektskizzen eingereicht, deren Gebietskulissen aneinandergrenzen. Dies bietet im Ausstellungsjahr 2027 auch die Möglichkeit, einen Fellbacher IBA-Rundgang anzubieten.

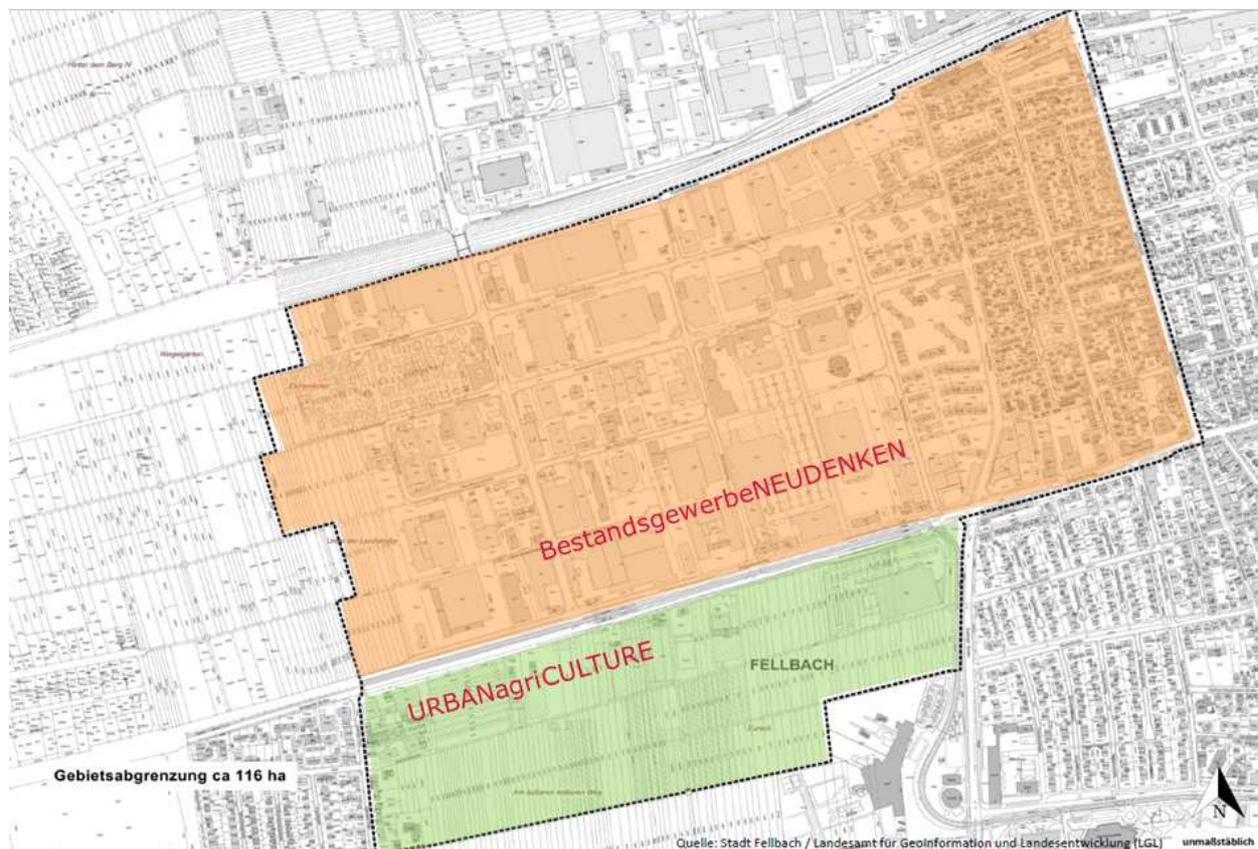


Abbildung 2: Gebietskulisse IBA Bewerbung, Quelle: Stadt Fellbach

Neben der Besichtigung innovativer Architekturen soll den Besuchern auch ein „virtuelles“ Angebot gemacht werden. In Kooperation mit dem lokal ansässigen Virtual Dimension Center, ist geplant über „virtuelle Schaufenster“ im Projektgebiet, städtebauliche Entwicklungspfade zu visualisieren und die gebauten Projekte dort einzuordnen. Erste Gespräche mit dem VDC haben bereits stattgefunden.

4. Projekt Bestandsgewerbe NEUDENKEN

a. Herausforderungen

Im Bestandsgebiet bestehen verschiedene räumliche Defizite bzw. Herausforderungen. So liegen Wohn- und Gewerbebauflächen teilweise in direkter Nachbarschaft. Besonders lärmintensive Nutzungen (z.B. Metallschrottverwertung) schränken dabei angrenzende Entwicklungen ein.

Im Sinne kurzer Wege und belebter Quartiere ist es aber gleichzeitig das stadtplanerische Ziel, Monostrukturen aufzubrechen und in Übergangsbereichen eine höhere Nutzungsmischung zu generieren; insbesondere mit Blick auf den weiterhin hohen Wohnflächenbedarf in Fellbach.

Die Qualität der öffentlichen Räume im Gebiet ist vergleichsweise gering; Verbesserungen sind auch mit Blick auf den Ausbau einer durchgängigen Grünstruktur (Stichwort Klimaanpassung) notwendig.

Schließlich ergeben sich durch überdimensionierte Parkierungsflächen und überwiegend eingeschossige Gewerbetypologien deutliche Potenziale für eine besser (vertikale) Flächenausnutzung und Nachverdichtung. Die Stadt Fellbach beschäftigt sich in Ihrer diesjährigen Gemeinderatsklausur mit der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung. In diesem Kontext bietet sich mit dem IBA-Projekt die Möglichkeit, gezielt eine „Innenentwicklung“ von Gewerbeflächen auszuloten.

Übergeordnetes Ziel

Das übergeordnete Ziel des Projektes ist die nachhaltige Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit dieses Gewerbestandorts. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Lösung der Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
- Entschärfung der konkurrierenden Flächenansprüche innerhalb und außerhalb des Gebiets, insbes. durch
 - Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen
 - intelligente Kombination von verschiedenen Nutzungsformen und Erzeugung von Synergieeffekten
 - innovative Bau- und Produktionsstrukturen zur Reduzierung des Flächenbedarfs im Gewerbe
- Steuerung des gewerblichen Strukturwandels durch Unterstützung von betroffenen Unternehmen und Anziehung zukunftsfähiger Branchen
- Aufwertung der Gestaltung und Funktionalität des Gewerbegebiets, insbes. durch
 - Verstärkung von ÖPNV und unternehmerischem Mobilitätsmanagement
 - intelligentem Umgang mit ruhendem Verkehr
 - städtebauliche Aufwertung der Straßenräume
 - Durchgrünung und Klimafolgenanpassung

Die hier zu erprobenden Ansätze lassen sich dann auch auf andere Gewerbegebiete in Fellbach und in urbane Verdichtungsräume generell übertragen.

b. Prozess/Nächste Schritte

Nach Vorliegen einer ersten städtebaulichen Analyse ist geplant, eine Voruntersuchung (VU) zu vergeben um darauf aufbauend die Entscheidung über die Initiierung eines förmlichen Sanierungsgebiets nach § BauGB für noch zu identifizierende Teile des Gewerbegebiets zur Beschlussfassung vorzulegen.

Für die Übergangsbereiche in Richtung Osten (Wohnen) und in Richtung Süden (Landwirtschaftliche Nutzung) sollen nicht nur beispielhafte architektonische Entwürfe der Nachverdichtung und verträglichen Nutzungsmischung erstellt, sondern im Fall von positiven Ergebnissen und der Gewinnung von Privateigentümern als Projektpartner die Umwandlung in ein Urbanes Gebiet planungsrechtlich vorbereitet werden.

c. Bausteine/Gebaute Lösungen

Über ein geändertes Planrecht, die Einrichtung eines Sanierungsgebiets und den Erhalt des IBA-Labels eröffnen sich für Grundstückseigentümer im Plangebiet neue Möglichkeiten und Anreize zur Nachverdichtung. Beispielsweise können so zukünftig dringend benötigte Wohnflächen auf bisher eingeschossigen Einzelhandelsimmobilien realisiert werden.

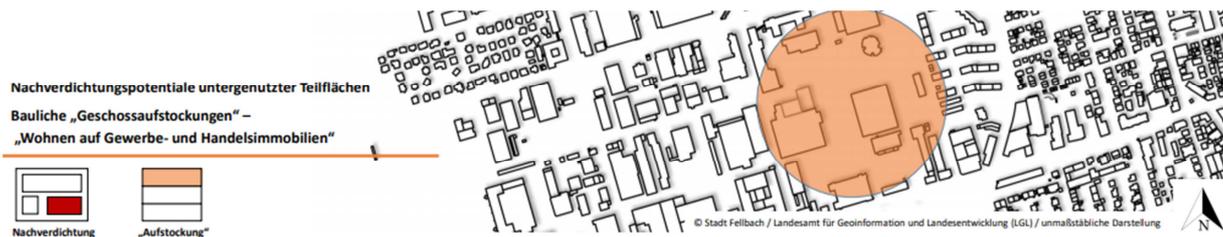


Abbildung 3: Nachverdichtungspotentiale im bestehenden Gewerbegebiet; Quelle: Stadt Fellbach/FIRU mbH



Abbildung 4: Beispiel für effiziente Flächennutzung (Wohnen auf Discounter); Quelle: www.sontowski.de

Unabhängig vom angestrebten Sanierungsgebiet, liegen im Planbereich zwei Grundstücke in kommunalem Eigentum, die es zu entwickeln gilt. Es handelt sich dabei um das Areal „Eppinger-Straße“ und das „Klenk-Areal“. Für beide Areale wurden im Rahmen der IBA-Bewerbung architektonische Ideenskizzen entwickelt.

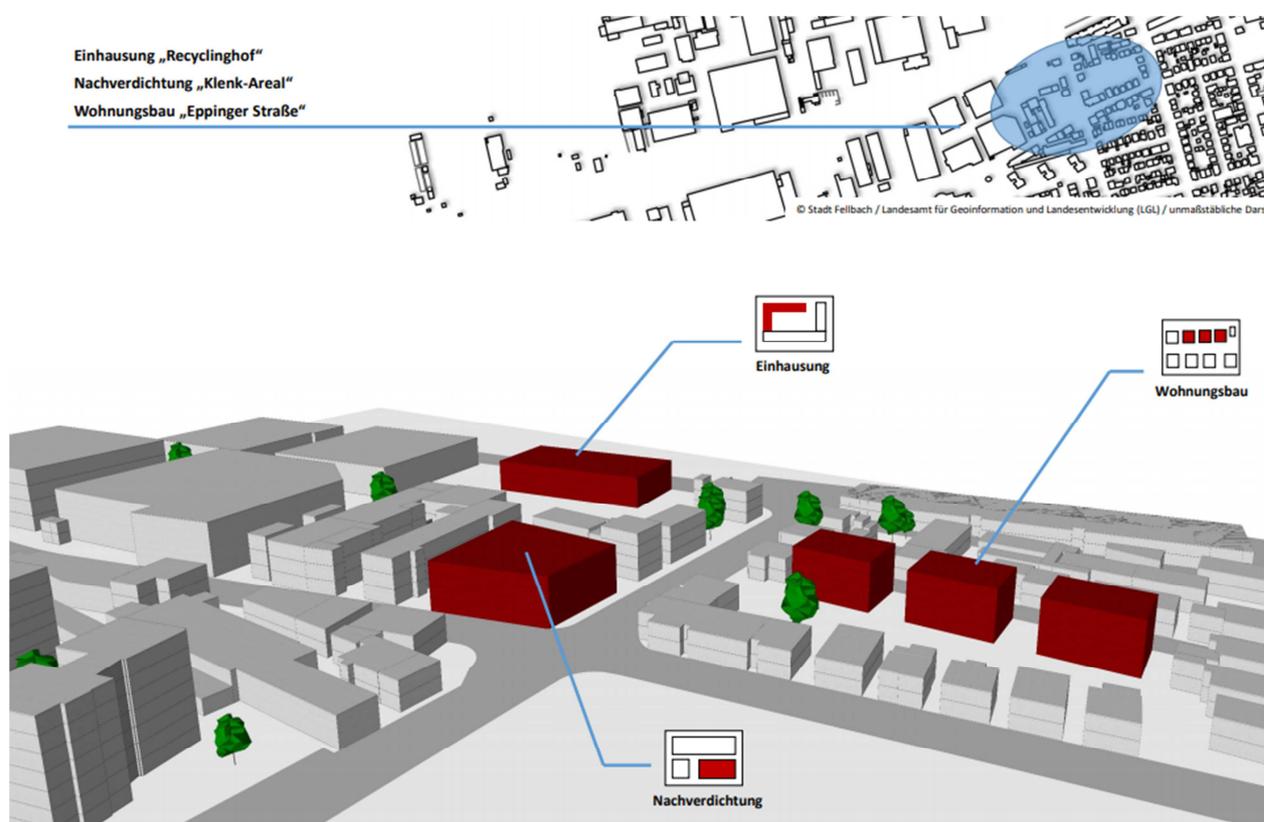


Abbildung 5: Entwicklung städtischer Flächen; Quelle: Stadt Fellbach/ FIRU mbH

Auf dem Areal „Eppinger Straße“ sind innovative Wohntypologien und neue Nachbarschaftsmodelle mit einer hohen baulichen Dichte vorgesehen.



Abbildung 6: Ideenskizze Eppinger Straße; Quelle: Stadt Fellbach/ Marquardt Architekten

Auf dem Klenk-Areal soll ein multifunktionales Gebäude errichtet werden, welches Lösungen für den Umgang mit hohen Lärmimmissionen aus der Nachbarschaft aufzeigt. Gestapelte Nutzungen in Form von Parkierung, Wohnen auf Zeit/Hotel, eine KiTa sowie ein öffentlicher Dachgarten wären vorstellbar. Wie bei einem Regal garantieren einzelne Nutzungsmodule eine hohe Flexibilität.



Abbildung 7: Ideenskizze Klenkareal; Quelle: Stadt Fellbach/Marquardt Architekten

Darüber hinaus sollen weitere private Projektpartner gefunden werden, die auf Ihren Gewerbegrundstücken im Gebiet ähnliche Vorhaben durchführen wollen. Erste ernsthaft interessierte private Akteure konnten bereits gewonnen werden.

Die zeitliche Realisierungsfähigkeit bis zum Ausstellungsjahr 2027 wurde geprüft und erscheint realistisch. Die folgende Zeitschiene zeigt die einzelnen Entwicklungsschritte:

Stand: 08.06.2020

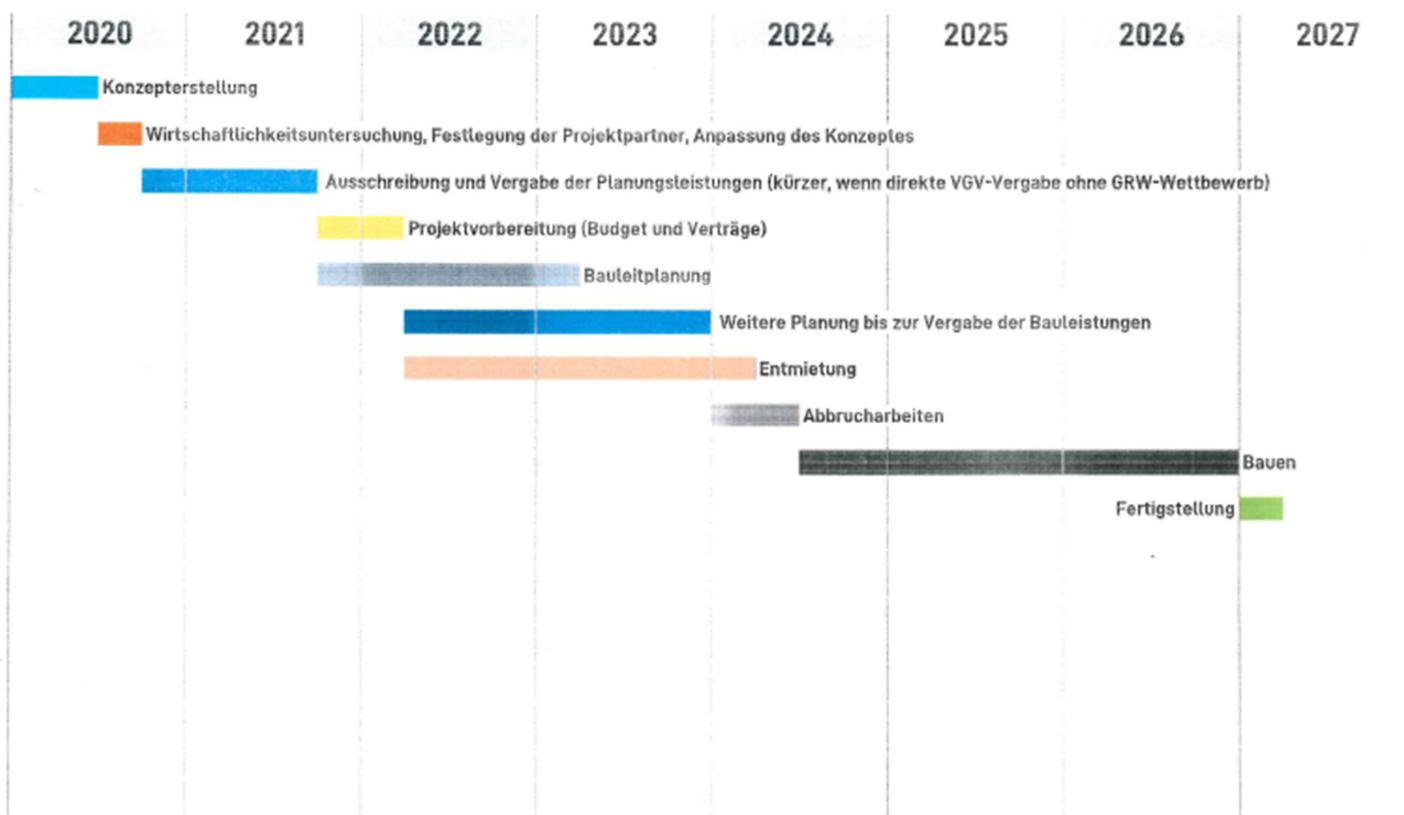


Abbildung 8: Zeitschiene Entwicklung Eppinger Straße und Klenk-Areal; Quelle: Stadt Fellbach/sprojekt

d. Mehrwert IBA

Wie dargelegt sind die Aufwertung des Gewerbegebiets und die Entwicklung der beiden kommunalen Grundstücke notwendige baulich-planerische Aufgaben der Stadt Fellbach. Bei einer erfolgreichen IBA-Bewerbung des Projekts BestandsgewerbeNEUDENKEN, erhöhen sich jedoch die Chancen einer Bund-Länderförderung (Sanierungsprogramm im Gewerbegebiet). Kosten einer Voruntersuchung können beispielsweise darüber finanziert werden. Mit einem IBA-Label versehen lassen sich zudem die Areale „Eppinger Straße“ und „Klenk-Areal“ besser vermarkten. Eine Stimulierung privater Investitionen im Gebiet wird ebenfalls erwartet. So ist multifunktionale Projektentwicklung im großflächigen Einzelhandel (Discounter im EG, Wohnnutzung darüber) bei entsprechender Planrechtsschaffung inzwischen durchaus realistisch.

5. Projekt URBANagriCULTURE

a. Herausforderungen

Bei der Region Stuttgart handelt es sich um einen prosperierenden Agglomerationsraum. Durch den Verlust von Produktionsflächen geraten landwirtschaftliche Nutzungen immer mehr in die Defensive. Siedlungsräumlich schmilzt die Agrarlandschaft zu "Rest- und Zwischenflächen" und befindet sich in einem engen rechtlichen Korsett (Regionalplanung, Bauleitplanung, Naturschutz, etc.) mit sich teilweise widersprechenden Zielaussagen. Möglichkeiten einer verträglichen baulichen und organisatorischen Weiterentwicklung der Betriebe sind durch rechtliche Vorgaben und die städtische Umgebung eingeschränkt.

Globalisierte Nahrungsmittelketten setzen die lokale Produktion landwirtschaftlicher Güter zudem unter Druck. Mit dem Aufkommen neuer Produktionsformen und geänderten gesellschaftlichen Anforderungen droht die Überformung ursprünglicher landwirtschaftlicher Nutzungen.

Parallel dazu nehmen Konflikte durch Nutzungsanforderungen (Naherholung, Ökologie etc.) auf den Produktionsflächen zu.

Im Fellbacher IBA-Fokusraum treten diese Entwicklungen wie unter einem Brennglas hervor. Deutlich machen dies auch die vielen Gespräche, die in der Vergangenheit zwischen lokalen Landwirten, der Stadtverwaltung und dem Verband Region Stuttgart stattgefunden haben.

b. Übergeordnetes Ziel

Ziel ist es, die komplexen Ziel-, Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen aufzuarbeiten, mögliche Entwicklungspfade einer zukünftigen urbanen Landwirtschaft in einem partizipativen und netzwerkgetragenen Transformationsprozess zu skizzieren, daraus eine Gesamtstrategie und Lösungsansätze für den Fellbacher Teilraum abzuleiten. Konkret sollen Möglichkeiten zur Realisierung innovativer landwirtschaftlicher Produktionsanlagen geprüft werden.

c. Prozess

Die betroffenen Landwirte haben in einem Vorgespräch bereits ihr grundsätzliches Interesse am geschilderten Prozess und ihre Teilnahmebereitschaft geäußert, ebenso der Verband Region Stuttgart. Terminiert ist als Einstieg ein erster Workshop unter Einbindung aller relevanten Akteure im Juli 2020.

Darüber hinaus konnten u.a. die RWTH Aachen als fachwissenschaftliche Unterstützung für den Projektansatz und weitere Kommunen in der Region Stuttgart zur Koordination ähnlich gestalteter IBA-Projektansätze gewonnen werden.

d. Bausteine/Gebaute Lösungen

Gebaute Lösungen können beispielsweise neuartige landwirtschaftliche Produktionsanlagen (vertikaler Anbau, Aquaponik o.ä.) sein, auch als temporäre Pilotanlagen. Dies ist aber abhängig von der Bereitschaft der lokalen Landwirte, die entsprechenden Investitionen zu tätigen. Weitere sinnvolle und innovative bauliche Maßnahmen sollen in der weiteren Projektbearbeitung gemeinsam mit den beteiligten Akteuren identifiziert werden.



Abbildung 9: Beispiel für eine neuartige Produktionsanlage; Quelle:pinterest



Abbildung 10: Beispiel für eine temporäre Pilotanlage; Quelle: pinterest

e. Mehrwert IBA

Um den lokalen Landwirten eine Entwicklungsperspektive aufzeigen zu können und gleichzeitig eine geordnete Raumentwicklung sicherzustellen, ist es nötig, in den Dialog zu treten und gemeinsam eine Strategie zu entwickeln – auch unabhängig von einer erfolgreichen IBA-Bewerbung.

Der Erhalt eines IBA-Labels hätte aber mehrere Vorteile. Zum einen erhöht sich damit die Möglichkeit, auch von übergeordneten Ebenen, wie beispielsweise dem Landwirtschaftsministerium, gehört und unterstützt zu werden (eine erste Gesprächsrunde initiiert über den Verband Region Stuttgart ist bereits in Vorbereitung). Zum anderen bietet sich über die IBA die Gelegenheit einer „Ausnahme auf Zeit“ und damit eines flexibleren Umgangs und evtl. Ausnahmen von bestehenden gesetzlichen Vorgaben in klar definiertem Rahmen. Außerdem wird auch in diesem Themenfeld der Zugang zu Fördermitteltöpfen erleichtert.

6. Zeitschiene bis 2027

Die folgende Abbildung gibt einen Gesamtüberblick über die zeitliche Umsetzung der Fellbacher IBA-Projekte.



Abbildung 11: Entwurf Zeitschiene IBA Projektstränge; Quelle: Stadt Fellbach/FIRU mbH

7. Nächste Schritte

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird die Voraussetzung für die Einreichung der konkretisierten Fellbacher IBA-Projekte beim Kuratorium/Aufsichtsrat der IBA GmbH geschaffen.

Nach Beschluss des Gemeinderats wird die Verwaltung Kontakt mit dem Intendanten der IBA GmbH aufnehmen und in diesem Rahmen die Bereitschaft der Stadt Fellbach zur Umsetzung der hier beschriebenen Projekte und seiner Bausteine signalisieren.

Nach positiver Rückmeldung durch den Intendanten der IBA werden die nächsten Bearbeitungsschritte in den einzelnen Projektteilen begonnen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges
Benötigte Planungsmittel werden über projektbezogene Haushaltsanträge angemeldet

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---