Fellbach

Beschlussvorlage **Nr. 073/2021**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Dilger, Ulrich

AZ./Datum:	61-Di/17.03.2021		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	13.04.2021
Bau- und Verkehrsaus-schuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	15.04.2021
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2021

Internationale Bauausstellung (IBA) Stadtregion Stuttgart 2027
- Information Projektstruktur und Ressourcen
- Beschluss Kooperationsvereinbarung

Bezug:
BVKA vom 11.07.19 (112/2019)
GR vom 23.07.19 (112/2019)
BVKA vom 09.07.20 (099/2020)
GR vom 21.07.20 (099/2020)
GR vom 01.12.20 (193/2020)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Organisationsstruktur inkl. Finanzplanung zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Unterzeichnung der IBA-Kooperationsvereinbarung zu.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

A. Rückblick

Der politische Auftrag zur Einreichung der Fellbacher IBA-Bewerbung erfolgte per Gemeinderatsbeschluss am 21.07.2020 (GR 099/2020). Mit der Vorlage 193/2020, welche am 01.12.2020 eingebracht wurde, wurde der Gemeinderat unter anderem über die mit der absehbaren Aufnahme verbundenen Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Fellbach und der IBA GmbH informiert.

Nach erfolgreicher Beratung im IBA Kuratorium und dem Beschluss des IBA-Aufsichtsrats wurde die Stadt Fellbach mit dem Vorhaben „AGRICULTURE meets MANUFACTURING" **am 04.12.2020 als vierzehntes offizielles Projekt in die Internationale Bauausstellung Stadtregion Stuttgart 2027 (IBA'27) aufgenommen** (vorbehaltlich der noch zu erfolgenden Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Fellbach). **Fellbach ist die einzige Kommune unter rund 130 Mitbewerbern im Projektpool des IBA-Netzes, die diese Anerkennung im Jahr 2020 erhalten hat.**

Die Kooperationsvereinbarung soll nun offiziell vom Gemeinderat beschlossen und von der Verwaltung gegengezeichnet werden. Zudem wird mit der vorliegenden Vorlage dargelegt, in welcher Organisationsstruktur das Fellbacher IBA-Projekt in die Umsetzung starten soll. Zusammen mit einem Finanzierungsplan werden dem Gemeinderat damit die benötigten Grundlagen (siehe auch Prüfauftrag der CDU vom 01.12.2020) mit Blick auf die in Zukunft benötigten finanziellen und personellen Ressourcen bereitgestellt.

B. Organisationsstruktur

Das IBA-Vorhaben greift eine Vielzahl an aktuellen Themen und Problemstellungen der Stadtentwicklung in Fellbach auf; beginnend mit der Frage nach Nachverdichtungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen im Bestand (Stichwort Gewerbeflächenstrategie) über die Schaffung von Zukunftsperspektiven für die lokale Landwirtschaft bis hin zum Umgang mit Herausforderungen baulicher Strukturen im Hinblick auf Klimaschutz und Klimaanpassung**. Insgesamt lässt sich das IBA-Projekt AGRICULTURE meets MANUFACTURING in die folgenden acht Teilprojektstränge aufgliedern:**

1. Klenkareal (1a) und Eppinger Straße (1b)
   Auf den beiden städtischen Grundstücken im Übergangsbereich zwischen Industrie-/ Gewerbegebiet und Wohngebiet sollen innovative, dichte und gemischte Bautypologien entstehen. Unter Einbeziehung geeigneter Instrumente des Planungsrechts sollen Angebote für Wohnen, bzw. Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. Gleichzeitig sollen dadurch auch praktikable Lösungen zum Umgang mit der für diese städtebauliche Nahtstelle charakteristischen Lärmproblematik gefunden werden, die sich auf andere Bereiche entsprechend übertragen lassen.

   Die Entwicklung der beiden städtischen Grundstücke soll durch die Vergabe an private Investoren erfolgen, als öffentliche Teilnutzung wird die Schaffung von zusätzlichem Parkraum auf dem Klenk-Areal vorgesehen werden. Das bereits geräumte Gelände an der Eppinger Straße soll dabei schneller einer Entwicklung zugeführt werden als das Klenk-Areal, auf dem zunächst noch umfangreiche Abbrucharbeiten anstehen.

2. Nachverdichtung Gewerbe
   Im bestehenden Gewerbegebiet zwischen Bahnstrecke Stuttgart – Waiblingen und Stuttgarter Straße sollen die Ziele der Gewerbeflächenstrategie umgesetzt werden. Hier soll geprüft werden, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung und damit zur Schaffung zusätzlicher Produktions- und Nutzflächen im Bestand bestehen, und einzelne private Projekte in die Umsetzung gebracht werden.
3. Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Landwirte, Gewerbetreibende, Grundstückseigentümer, Bürger) nimmt eine zentrale Rolle bei allen IBA-Projekten ein. Auch eine fortlaufende Außendarstellung und Information ist vorgesehen. Das Konzept zu Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation wird in enger Abstimmung mit der IBA GmbH und dem Gemeinderat erarbeitet und umgesetzt werden.

4. Zukunft lokale Landwirtschaft
   Gemeinsam mit den Landwirten südlich der Stuttgarter Straße soll eine Strategie zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktionsstandorte (Planungsrecht, Produktionsformen etc.) ausgearbeitet werden. Hierbei sollen auch innovative Ansätze beispielhaft in die Umsetzung gebracht werden und regionale Vermarktungsketten besondere Berücksichtigung finden.

5. Nachhaltige Mobilität
   Mit Blick auf das Thema Mobilität wird die Erhöhung des Anteils nachhaltiger Verkehre, eine effizientere Nutzung der Verkehrsinfrastruktur und von Parkierungsflächen angestrebt. Insbesondere die bereits ansässigen Gewerbebetriebe sollen für Maßnahmen im Rahmen eines betrieblichen Mobilitätsmanagements gewonnen werden.

6. Stoffkreisläufe und Energie
   Sinnvolle Stoffkreisläufe (Beispiel Regenwassernutzung) in der IBA-Gebietskulisse sollen geschlossen und nachhaltige Energieressourcen (z.B. Abwärme) besser genutzt bzw. neu erschlossen werden.

7. Öffentlicher Raum
   Die öffentlichen Räume im IBA-Gebiet sollen aufgewertet werden. Es sollen Lösungen für Nutzungskonflikte (Beispiel Freizeit-Landwirtschaft) gefunden und die Multifunktionalität von Freiflächen erhöht werden. Gleichzeitig soll das bestehende Gewerbegebiet dadurch eine qualitative Aufwertung erfahren und somit attraktiver für die für Fellbach identifizierten Zukunftsbranchen werden

8. Masterplan
   Die zuvor genannten Zielsetzungen müssen in strategischen Einklang gebracht werden. Die Gesamtschau wird in einem Masterplan abgebildet. Hierbei handelt es sich weniger um ein zusätzlich und neu zu erstellendes Planwerk als vielmehr um die kontinuierliche Fortschreibung der IBA-Projektstrategie der Stadt Fellbach.

Alle Teilprojektstränge sind mittels **Projektdatenblättern** noch detaillierter beschrieben (s. Anlage 1).

Die dargelegte **Projektstruktur** bildet sich auch im **Organigramm** des IBA Projekts (s. Anlage 2) ab. Jedem Teilprojekt ist dabei ein thematisch zuständiger Verantwortlicher (i.d.R. aus der Stadtverwaltung) als Teilprojektleitung zugeordnet. Die Gesamtkoordination des IBA-Umsetzungsprozesses erfolgt im Stadtplanungsamt (Projektleitung: Herr Dilger). Die jeweiligen Meilensteine und Phasen der Teilprojekte sind in einer **Zeitschiene** abgebildet (s. Anlage 3), soweit diese aus heutiger Sicht prognostiziert werden konnte.

C. Finanzierungsübersicht

Für das laufende Jahr (2021) wurden vom Stadtplanungsamt bereits Mittel für IBA-bezogene Aktivitäten in den Haushalt eingestellt. Für die kommenden sechs Jahre bis zum Ausstellungsjahr 2027 wurde im Rahmen der vorliegenden Vorlage eine **Kostenschätzung** aus heutiger Sicht vorgenommen (siehe Anlage 4) – ein **sehr konservativer Ansatz** angesichts der **aktuellen Corona-Lage** und der nach wie vor **unklaren finanziellen Aussichten** für die Zukunft in Bezug auf den **Haushalt** der Stadt Fellbach. Diese Kostenschätzung ist daher als **grober Rahmen** zu sehen, der **kontinuierlich fortgeschrieben** wird und jeweils spätestens im Rahmen der jährlichen Berichterstattung den politischen Gremien zur Information vorgelegt wird.

Die **tatsächlichen Mittelanmeldungen** über den jeweiligen Jahreshaushalt können **variieren**, da zum jetzigen Zeitpunkt lediglich Schätzungen möglich sind und je nach Verlauf eines Teilprojekts sich unterschiedliche Beauftragungsvolumina ergeben können. **Investive Maßnahmen** können mit Ausnahme der bereits konkret definierten Entwicklungsvorhaben Klenk-Areal und Eppinger Straße zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden, sondern sollen sich v.a. **aus den konzeptionellen Arbeiten** in den Teilprojekten **ergeben**. Diese konzeptionellen Arbeiten sollen **v.a. aber private Investitionen initiieren**. Größere Investitionsmaßnahmen der öffentlichen Hand sind bis 2027 nicht realistisch, da die inhaltliche Zielsetzung des IBA-Vorhabens und auch die Kapazitätenplanung in der Stadtverwaltung anders ausgerichtet ist.

Die Grundstruktur der vorliegenden Kostenschätzung für die einzelnen Teilprojekte ist auf diesem Prinzip aufgebaut. Zu Beginn des IBA-Projektes müssen stadtseitig konzeptionelle Vorarbeiten angestrengt werden, die dann perspektivisch in v.a. privat getragene Maßnahmen münden und somit im Laufe der Zeit Stück für Stück wieder zurückgefahren werden können. Diese Abhängigkeit von Dritten als Projektpartnern lässt zum Projektstart eben noch keine konkretere Projektplanung und -kalkulation zu. Gleichzeitig wird mit der kontinuierlichen Konkretisierung der einzelnen Teilprojekteebenfalls deutlich werden, an welcher Stelle sich eine tiefergehende stadtseitige Unterstützung in den Folgejahren lohnt und an welchen Stellen eben auch nicht.

Im Rahmen einer **jährlichen Berichterstattung im Vorfeld der Haushaltsdiskussion** für das jeweilige Folgejahr soll transparent über die finanzielle Entwicklung im IBA-Projekt berichtet und Änderungen an der Finanzplanung begründet werden, sodass dem Gemeinderat alle relevanten Informationen für die Beschlussfassung über den Haushalt zur Verfügung stehen. **Der Beschluss über die für das IBA-Projekt Fellbach tatsächlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel erfolgt jährlich im Rahmen der Beschlussfassung über den Haushalt der Stadt Fellbach für das Folgejahr**. Einzige Ausnahme bilden gesonderte Beschlussfassungen des Verwaltungsausschusses oder des Gemeinderates über ggf. notwendige überplanmäßige Ausgaben.

Unterm Strich kommt es durch das IBA-Vorhaben zu keinen zusätzlichen Ausgaben für konzeptionelle Arbeiten im Ergebnishaushalt. Da die bestehenden personellen Kapazitäten der Teilprojektleiter begrenzt sind, kommt es vielmehr zu einer Umverteilung von Aufgaben und Haushaltsansätzen auf die zuvor genannten Vorhaben im IBA-Projekt.

Aufgrund des offiziellen IBA-Status ist es bereits gelungen, erfolgreich Fördermittel zu akquirieren und damit den städtischen Haushalt zu entlasten. Vom Wirtschaftsministerium wurde zudem die Aufnahme von Teilbereichen des IBA-Gebiets in ein neu zu installierendes Sanierungsgebiet in Aussicht gestellt, was mit weiteren Kosteneinsparungen verbunden sein kann. Darüber hinaus sollen in der Umsetzung des gesamten IBA-Projektes thematisch passende und organisatorisch

abwickelbare Förderprogramme weiter genutzt und entsprechende Anträge gestellt werden. Die Kalkulationsansätze für mögliche Einnahmen aus Förderprogrammen konnten daher für die Folgejahre ebenfalls nur sehr grob geschätzt werden. Im Zuge der o.g. regelmäßigen jährlichen Berichterstattung soll immer auch über den aktualisierten Sachstand und Ausblick zur Nutzung von Förderprogrammen informiert werden.

D. Kooperationsvereinbarung

Die Kooperationsvereinbarung (Kenntnisgabe im Rahmen der Vorlage 193/2020) ist eine **Konkretisierung und Anpassung der bereits unterzeichneten Netzvereinbarung**, die bei Aufnahme in das IBA21-Netz erfolgte.

Mit der Vereinbarung definieren beide Parteien (Stadt Fellbach und IBA GmbH) die Zielrichtung des Fellbacher Projekts und ihre zukünftige Zusammenarbeit. Die IBA GmbH sichert darüber hinaus die Einhaltung von inhaltlichen IBA-Standards.

Die Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung ist Voraussetzung für die Aufnahme in die IBA-Projektfamilie und Erhalt des IBA-Labels. Sie muss von allen Kommunen unterzeichnet werden, die sich für den Erhalt des IBA-Labels zu qualifiziert haben. Inhaltlich konkretisiert sie in großen Teilen das, was die Stadt Fellbach sowieso schon mit Blick auf eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung seit einigen Jahren berücksichtigt. Der insbesondere mit dem internationalen Anspruch der IBA einhergehende Mehraufwand bei der Projektumsetzung wird im Wesentlichen von der IBA GmbH selbst übernommen.

Die **Kooperationsvereinbarung wird durch fünf Anlagen (siehe Anlage 5) ergänzt**, welche inzwischen verwaltungsintern und mit der IBA GmbH abgestimmt wurden und in weiten Teilen auch schon im Rahmen der Vorlage 193/2020 dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben wurde:

- Anlage 1: Grundlegende Darstellung des Fellbacher Projekts
- Anlage 2: Entwicklungsstand des Fellbacher Projekts
- Anlage 3a: IBA‘27 Qualitäten die für alle IBA-Projekte anzuwenden sind
- Anlage 3b: Projektspezifische Ziele als flexibler Rahmen (kontinuierliche Anpassung)
- Anlage 4: Verwendung des IBA-Logos

Die **Anlage 3b (Projektspezifische Ziele)** befand sich zum Zeitpunkt der letzten Informationsvorlage (193/2020) noch in der Abstimmung mit der IBA GmbH. Inzwischen konnte dieser Prozess erfolgreich abgeschlossen werden. Anlage 3b stellt einen standardisierten Qualitätskatalog dar, welcher die folgenden Schwerpunkte abbildet:

- Baukultur: u.a. Durchführung von Wettbewerben mit Fachjurys, Nutzungsmischung und deren planerische Sicherung, Bestandsentwicklung und -qualifizierung, Ausweisung von Sanierungsgebieten, …
- Neues Wohnen/ Bezahlbares Wohnen: u.a. Schaffung zielgruppengerechter Angebote, Nutzung unterschiedlicher Typologien / Vermietungsmodelle (z.B. Genossenschaften), effiziente Flächennutzung, Sicherung der Preisgünstigkeit, Barrierefreiheit …
- Nutzungsmischung: u.a. (lärmverursachendes) Gewerbe, quartiersbezogene Dienstleistungen, neue Arbeitsmodelle, Wohnen, Urban Gardening, Kreislaufwirtschaft…
- Hohe Dichte: u.a. Urbane Bauformen, kompakte Volumen, gemeinschaftliche Erschließungs- und Freiraumangebote
- Bautechnologie/Ökologie: u.a. Nutzung erneuerbarer Energien, Anstrebung von CO_2-Neutralität, Ressourceneffizienz, Nutzung von Stoff- und Energiekreisläufen, Experimentelle Technologien, Fassaden- und Dachbegrünung

- Nachhaltige Bewirtschaftung und Betrieb: u.a. nachhaltige Sicherung bezahlbarer Mieten, Quartiersmanagement, Nachbarschaftsbildung
- Mobilität: u.a. zukunftsfähiges Mobilitätskonzept, Förderung von Verkehrsmitteln, die nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, ÖPNV-Optimierung, zukunftsfähige Logistikkonzepte, flexible Parkierungsanlagen
- Öffentliche Räume/Landschaftsplanung: u.a. übergeordnetes Freiraumkonzept, hochwertige Gestaltung und Aufenthaltsqualität

Entsprechend der jeweiligen Ziele vor Ort werden in einem Abstimmungsprozess zwischen Kommune und IBA GmbH die jeweils zutreffenden Inhalte ausgewählt und ausformuliert. In der Fellbacher Beschreibung spiegelt sich dabei die umfangreiche Gebietskulisse (rund 120 ha), sowie die breite Themensetzung der Teilprojektstränge wieder.

Der überwiegende Teil der definierten Maßnahmen wird in Fellbach bereits praktiziert, bzw. war im Rahmen von Planungsmaßnahmen, wie bspw. der Entwicklung des Klenkareals und der Eppinger Straße bereits vorgesehen. Einige Ziele sind zudem deckungsgleich mit bestehenden Gemeinderatsbeschlüssen (wie z.B. der Gewerbeflächenstrategie). Über alle Qualitätsziele hinweg hat die IBA GmbH ihre Unterstützung bei der Umsetzung angeboten.

Die in der Anlage 3 b definierte Zielvereinbarung ist grundsätzlich als flexibler Rahmen zu sehen, der regelmäßig und in Abhängigkeit des Projektfortschritts gemeinsam angepasst werden wird.

Um die offizielle Aufnahme Fellbachs durch den IBA-Aufsichtsrat zu bestätigen, ist die Kooperationsvereinbarung inklusive aller Anlagen nun durch den Gemeinderat zu beschließen.

E. Zusammenfassung

Die IBA-Bewerbung der Stadt Fellbach baut auf bereits laufenden Planungsüberlegungen und -notwendigkeiten der Verwaltung auf. Dies betrifft u.a. die Nachverdichtung/Innenentwicklung von bestehenden Gewerbeflächen (Stichwort Gewerbeflächenstrategie), 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".

Das der Stadt Fellbach zugeteilte Team der IBA GmbH unterstützt dabei die Verwaltung im Rahmen ihrer Zielsetzung und Möglichkeit (Organisation von Veranstaltungen, Ausschreibungstexte, Herstellung von Kontakten, Bereitstellung externer Experten, Öffentlichkeitsarbeit und vielem mehr). Die nun erfolgreiche Aufnahme in die IBA-Projektfamilie und der Erhalt des begehrten IBA-Projektlabels haben neben einer positiven überregionalen Wahrnehmung Fellbachs bereits einen deutlichen Mehrwert hinsichtlich des Erhalts von Fördermitteln und der Chance einer Bund-Länderförderung (Sanierungsprogramm im Gewerbe) gezeigt. Durch das IBA-Label lassen sich zudem die Areale „Eppinger Straße" und „Klenkareal" besser vermarkten. Ebenfalls zeigt sich bereits eine positive Wirkung hinsichtlich der Bereitschaft privater Akteure im Gebiet zu investieren.

Mit Blick auf die landwirtschaftlichen Bereiche schafft der IBA-Status die Möglichkeit, auch von der regionalen-und Landesebene gehört zu werden. Daneben ergibt sich im Sinne eines realen Versuchslabors die Gelegenheit, Ausnahmen/Abweichung von derzeit geltenden rechtlichen Vorgaben zu erwirken, um innovative bauliche Lösungen zu umzusetzen. Durch die IBA-Standards wird dabei eine hohe bauliche und funktionale Qualität gewährleistet.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Beschluss zur Unterzeichnung der vorliegenden Kooperationsvereinbarung.

F. Ausblick

Nach der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Fellbach und der IBA GmbH kann mit der Vorbereitung einer offiziellen Auftaktveranstaltung im Sommer begonnen werden. Parallel dazu werden die dargelegten acht Teilprojektstränge weiter ausgearbeitet.

Der Gemeinderat wird halbjährig durch Informationsvorlagen über den Projektfortschritt informiert sowie bei Grundsatzentscheidungen durch entsprechende Beschlussvorlagen eingebunden.

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
o 51100100-42910014 Aufwendungen für vorbereitende Planung: 119.000 Euro
o 51100900-78710102 Erweiterung, Um- und Ausbau von Wohnbauten: 120.000 Euro, in den Folgejahren jeweils 60.000 Euro vorgesehen

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☒ Sonstiges
Mittel für 2021 bereits im Haushalt bereitgestellt. Weitere Mittel bis zum Projektlaufzeitende (2027) notwendig. Siehe dazu Finanzierungsübersicht (Anlage 4)

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:
- Anlage 1: Teilprojektdatenblätter

- Anlage 2: Organigramm und Kommunikationsstruktur
- Anlage 3: Zeitschiene
- Anlage 4: Finanzierungsübersicht/Kostenschätzung
- Anlage 5: Kooperationsvereinbarung inkl. Anlagen