

Beschlussvorlage



Sachbearbeitung Stadtbauamt
Datum 27.01.2022

Beschluss Gemeinderat öffentlich 08.02.2022

Vorlage Nr.: 2022/011

Betreff: Städtebaulicher Rahmenvertrag zum Otto Quartier

Anlagen: Anlage 1 städtebaulicher Rahmenvertrag
 Anlage 1a zum städtebaul. Rahmenvertrag (BP Planteil)
 Anlage 1b zum städtebaul. Rahmenvertrag (BP Textteil)
 Anlage 1c zum städtebaul. Rahmenvertrag (BP Begründung)
 Anlage 2 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Eigentumsplan)
 Anlage 3 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Flächenberechnungen)
 Anlage 4 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Genehmigungsvereinbarung)
 Anlage 5 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Masterplan)
 Anlage 6 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Erschließung)
 Anlage 7 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Maßnahmenplan)
 Anlage 8 zum städtebaul. Rahmenvertrag (Parkhaus _Kostenbeteiligungs- und
 Nutzungsrahmenvertrag)

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Rahmenvertrag zu und beauftragt die Verwaltung den Rahmenvertrag notariell beurkunden zu lassen.
2. Der Gemeinderat beschließt, den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes erst dann zu fassen, wenn
 - die im Entwurf vorliegende Übernahmevereinbarung notariell beurkundet wurde
 - der im Entwurf vorliegende Tauschvertrag notariell beurkundet wurde
 - der im Entwurf vorliegende Parkhausvertrag unterzeichnet wurde
 - die für die Erstrangigkeit der Kita- Dienstbarkeit notwendigen Rangrücktritte gegenüber dem Grundbuchamt wirksam erklärt wurden.

Wojnar, Carmen

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ

Im Ergebnishaushalt wurden für 2022 Mittel für anwaltliche Beratungen bereitgestellt.

Sachverhalt:

Auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Heinrich Otto & Söhne gibt es seit Beginn der 90er Jahre Überlegungen zur zielgerichteten Nachnutzung der Flächen und der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Seit Aufgabe der Textilproduktion wurden die Flächen und Gebäude von verschiedensten Gewerbetrieben überwiegend als Lager genutzt, einige Flächen lagen brach. Durch die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur B 313 und A 8, sowie fußläufiger Anbindung an die Regional- und S-Bahn, ergibt sich eine vorteilhafte Infrastruktur für eine Vielzahl möglicher Nutzungen.

Aufgrund der übergeordneten regionalplanerischen Ziele für einen gewerblichen Schwerpunkt an der Stelle und der Ausweisung von Gewerbefläche im Flächennutzungsplan ergibt sich jedoch nur für gewerbliche Zwecke eine Entwicklungsmöglichkeit. Trotz dieser Maßgaben wurde gemeinsam von der Stadt mit der Eigentümerseite und dem Verband Region Stuttgart die Option für eine Wohnnutzung entwickelt.

Im Laufe des weiteren Planungsprozesses wurde mit Beteiligung des Verbands Region Stuttgart (VRS) das Potential untersucht und ein Entwicklungskonzept von Schreiberplan erstellt, welches im Dezember 2016 in der Gemeinderatssitzung vorgestellt wurde. Eine flächenmäßig untergeordnete Wohnnutzung war bei der Konzeption eingeflossen.

Im der Folge konnte in Abstimmung mit dem VRS ein Konsens erzielt werden, der bei einem Verhältnis von 70 % Gewerbe und max. 30 % Wohnen ein vertretbares Maß darstellt, bei dem der Gewerbeschwerpunkt erhalten bleibt.

Auf der Grundlage dieses Entwicklungskonzeptes konnten nachfolgend Planungsalternativen entstehen aus denen BlocherPartners, Schritt für Schritt den aktuelle Masterplan des Investor CG Elementum AG entwickelt haben, der die Grundlage für den Bebauungsplan „Otto-Quartier“ bildet, und für den der Gemeinderat am 25.07.2017 die Aufstellung beschlossen hat.

Als Folge der Gebietsentwicklung ergeben sich Interessen und Abhängigkeiten für die Stadt sowie Verpflichtungsaufgaben z.B. öffentliche Erschließung, die durch den Abschluss von öffentlich-rechtlichen Verträgen gefasst werden müssen um finanzielle Risiken für die Stadt abzuwenden und nicht im Bebauungsplan regelbare Themen festzuschreiben.

Der rechtswirksame Abschluss des Rahmenvertrags ist die Voraussetzung für die Einleitung weiterer Verfahrensschritte zum Bebauungsplan.

Der Rahmenvertrag wird juristisch begleitet und ausgearbeitet durch Herrn Prof. Dr. Büchner, Kanzlei EWB Stuttgart. Für die von Stadtseite nicht verhandelbaren Inhalte konnten den weiteren Beteiligten die Haltung bzw. die Verpflichtung der Stadt verdeutlicht werden. Aus Sicht der Verwaltung und auch von Herrn Prof. Dr. Büchner, konnte für die einzelnen Themen ein Konsens erzielt werden.

So besteht mittlerweile Einigkeit mit dem Vertragspartner CG Elementum AG zu allen Themen wie z.B. Bürgschaften, Kostentragungen, Wasserfassung, Kindergarten, Ankaufsrecht, Verteilung der Bruttogeschossflächen Gewerbe/Wohnen.

Der Vertragstext wurde wechselseitig mit den Rechtsanwälten der Vertragspartner abgestimmt und

von Herrn Prof. Dr. Büchner Zug um Zug fortgeschrieben.

Der Kostenübernahmevertrag für die Errichtung der 104 Stellplätze muss durch die CG Elementum AG vor dem Offenlagebeschluss des B-Plans unterschrieben werden. Eine anwaltliche Prüfung des Vertragsentwurfs durch Herrn Prof. Dr. Büchner ist auch hier erfolgt.

.