

COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

www.cobraman-ce.eu

Site Review Area Quellenstraße

Summary & contents

WP No. 5
Output No. 5.3.1 part I

Prepared by:

Regine Zinz
City of Stuttgart, Department for Real Estates and Housing
PP No. 2

City of Stuttgart, Germany, 13.10.2010

STUTTGART



Site Review Area Quellenstraße | Summary

The Site Review for Area Quellenstraße initially was prepared by the COBRAMAN Brownfield Managers as basic source of information for the external marketing study to be done in COBRAMAN.

It covers all relevant aspects of the site as former uses causing heavy environmental pollution and the resulting huge barriers in marketing. Further it gives an overview over existing planning law, environmental aspects, neighbourhood and climatological restrictions.

The Site Review defines aims for a future urban development and serves as assignment of tasks for external experts.

A main goal of the external expertise was to clarify ways towards a successful marketing of the municipal Area Quellenstraße. Within the external study solutions for a sustainable development as well as a marketing strategy integrating all potentials of the site itself and its surroundings had to be worked out.

All relevant municipal departments added their inputs to the Site Review (Department for Real Estates and Housing, Department of Urban Planning and Renewal, Office for Economic Development and Department for Environmental Protection).

Thus a comprehensive profile of requirements could be communicated to Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) to be commissioned with the marketing study for Area Quellenstraße.

Table of contents

1. Rational and Goals

2. Project Site and Surroundings

- 2.1. Location within the City
- 2.2. Surrounding industrial / commercial area Pragstraße
 - 2.2.1. Owners and uses
 - 2.2.2. Accessibility and public transport

3. Area Quellenstraße | microsite

- 3.1. Name and borders of the site
 - 3.1.1. Epple-Areal
 - 3.1.2. Hasenweiden
 - 3.1.3. "Area Quellenstraße"
 - 3.1.4. Foxboro-Ost
- 3.2. Former and current uses | chronicle
- 3.3. Climatological aspects
- 3.4. Aspects of environmental protection
- 3.5. Soil and groundwater
 - 3.5.1. State of contamination
 - 3.5.2. Protection of mineral water
 - 3.5.3. Soil protection

4. Conflicts and constraints

- 4.1. Uses in neighbourhood
- 4.2. Accessibility
- 4.3. Public infrastructure and public spaces

5. Current state of planning

- 5.1. Preparatory Land use plan
- 5.2. Background and framework planning
- 5.3. Local development plans
- 5.4. Transport planning
- 5.5. Retail concept

6. Goals

7. COBRAMAN Brownfield Managers | contact persons

COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

www.cobraman-ce.eu

Entwurf Flächenstatus Areal Quellenstraße, Stuttgart Bad Cannstatt

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Liegenschaften und Wohnen
Stand 31.03.2010



STUTTGART



EUROPEAN UNION
EUROPEAN REGIONAL
DEVELOPMENT FUND

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Ziele	3
2.	Areal im Kontext Makrostandort	4
	2.1 Lage im Stadtgebiet	4
	2.2 Gewerbegebiet Pragstraße	6
	2.2.1 Eigentümer und Nutzungen	6
	2.2.2 Verkehrliche Anbindung	8
3.	Areal Quellenstraße Mikrostandort	9
	3.1 Begriffsdefinition und Abgrenzung	9
	3.1.1 Epple-Areal	9
	3.1.2 Hasenweiden	9
	3.1.3 „Areal Quellenstraße“	10
	3.1.4 Foxboro-Ost	10
	3.2 Nutzung früher und heute Chronik	11
	3.3 Klimatologische Rahmenbedingungen	12
	3.4 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	12
	3.5 Boden- und Grundwassersituation	13
	3.5.1 Altlastensituation	13
	3.5.2 Heilquellenschutz	15
	3.5.3 Bodenschutz	15
4.	Konflikte und Entwicklungshemmnisse	16
	4.1 Benachbarte Nutzungen	16
	4.2 Verkehrserschließung	18
	4.3 Gebietsnahversorgung & öffentliche Räume	19
5.	Stand der Planung	20
	5.1 Flächennutzungsplan (FNP)	20
	5.2 Grundlagen und Rahmenpläne	21
	5.3 Bebauungspläne	21
	5.4 Verkehrsplanung	22
	5.5 Einzelhandelskonzept	23
6.	Zielsetzungen	24
7.	Flächenentwicklungsmanager COBRAMAN Ansprechpartner	25

1. Veranlassung und Ziele

Das städtische Grundstück „Epple-Areal“ liegt im Gewerbeflächengebiet Pragstraße in Stuttgart Bad Cannstatt und ist einer von drei projektbezogen zu entwickelnden kommunalen Modellstandorten im Rahmen des EU-Projekts COBRAMAN (Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities).

Aufgrund seiner Historie als ehemaliger Standort für mineralölverarbeitendes Gewerbe kämpft das Areal auch nach Abschluss der Altlastensanierung mit Imageproblemen und konnte bisher keiner neuen Nutzung zugeführt werden.

Westlich angrenzend hat die Stadt das Areal Hasenweiden erworben, das sie ebenfalls vermarkten möchte. Die Grundstücke bilden gemeinsam den zu untersuchenden Standort Quellenstraße.

Der vorliegende so genannte Flächenstatus beinhaltet als Zentraldokument alle wesentlichen Informationen zu diesem Standort und seinem Umfeld. Des Weiteren dient er als Anreiz und ist Informationsquelle für am Projekt interessierte. Insbesondere kann er die Beratung in kommunalen Gremien sowie den Dialog mit potenziellen Investoren unterstützen.

Der vorliegende Flächenstatus wird während der Projektlaufzeit bis 31.11.2011 entsprechend dem Stand der Maßnahme fortgeschrieben.

Zum aktuellen Zeitpunkt handelt es sich um ein internes Arbeitspapier. Die Inhalte sind vertraulich zu behandeln.

2. Areal im Kontext | Makrostandort

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das zu untersuchende Areal im Gewerbegebiet Pragstraße wird durch die Neckarvorstadt und den Neckar vom Zentrum Teil Bad Cannstatts und durch die Pragstraße von Rosensteinpark und der Wilhelma getrennt.

Bad Cannstatt umfasst 18 Stadtteile und ist der größte und älteste Stadtbezirk Stuttgarts. Am 1. April 1905 wurde die bis dahin selbständige Oberamtsstadt mit Stuttgart vereinigt und blickt auf eine lange und reiche Geschichte zurück.

Das „Bad“ im Ortsnamen verdankt der Stadtbezirk den zahlreichen Mineralquellen. Die große Blütezeit Bad Cannstatts als berühmtes Kurbad ging mit dem Einzug der Industrialisierung zu Ende. Jedoch können auch heute noch Stuttgarter und auswärtige Gäste in Mineralbädern wie dem Leuze, dem Mitte der 1990er Jahre neu erbauten Mineralbad Cannstatt, dem Mineralbad Berg sowie in den zahlreichen, frei zugänglichen Mineralquellen das heilsame Wasser genießen.

Mit den Kur- und Bäderanlagen, den Sport- und Freizeitanlagen des Cannstatter „Neckar-Parks“ (einschließlich Stadion und Wasen), der landschaftlich reizvollen Lage am Neckar, dem Rosensteinpark mit zwei herausragenden naturwissenschaftlichen Museen sowie nicht zuletzt dem zoologisch-botanischen Garten Wilhelma, besitzt der Bezirk wichtige Freizeit- und Naherholungsfunktionen für Stuttgart.

Bad Cannstatt verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten insbesondere in dem während des Zweiten Weltkrieges weitgehend unzerstört gebliebenen und in den vergangenen Jahren umfassend sanierten Ortskern sowie in dem 2006 eröffneten „Cannstatter Carré“.

Der Stadtbezirk wandelt sich von einem Produktionsstandort immer mehr zu einem modernen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, wobei in der Regel keine neuen Flächen aufgesiedelt, sondern alte brachliegende Betriebsstandorte durch Sanierung und Flächenrecycling neuen Nutzungen zugeführt werden.

Auf der B14 Trasse kann der Ortskern von Bad Cannstatt in Fahrtrichtung Osten weitgehend umfahren werden. Von dem geplanten Rosensteintunnel wird zusätzlich eine spürbare Verkehrsentslastung erwartet.

Bad Cannstatt hat heute 67.842 Einwohner (Stand 2008).

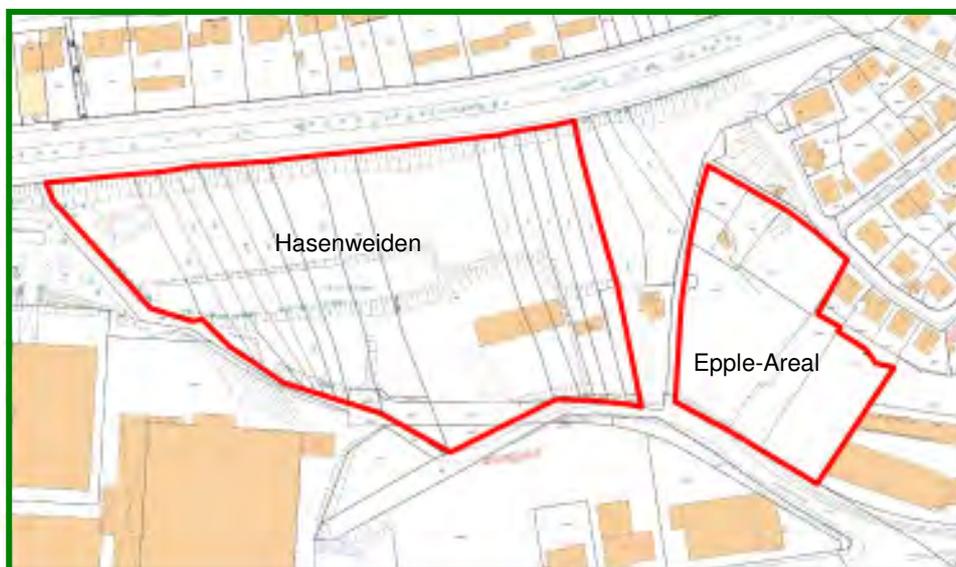


Abb. 1: Stadplanausschnitt Bad Cannstatt, Gewerbegebiet Pragstraße und Areal Quellenstraße mit Umgebung, Grundlagenplan „Hasenweiden“ und „ehem. Öl-Epple“ = Areal Quellenstraße

2.2 Gewerbegebiet Pragstraße



Abb. 2: Gewerbegebiet Pragstraße Luftaufnahme

2.2.1 Eigentümer und Nutzungen

Das Gewerbegebiet Pragstraße wird im Norden von der Löwentorstraße und im Süden von der Pragstraße umschlossen.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine große Anzahl verschiedener Eigentümer unterschiedlicher Größenordnung sowie das Vorhandensein heterogener Nutzungen aus. Ursprünglich angelegt als reines Industriegebiet (Verwaltungsgebäude entlang der Pragstraße, im nördlich anschließenden Gebiet industrielle Fertigung), ist das Gebiet seit längerer Zeit im Umbruch: Neue Nutzungen u.a. im tertiären Sektor (Autohandel, Büro in Form der Landespolizeidirektion, Kreativnutzungen) lösten industrielle Nutzungen ab, ein zufrieden stellendes Gesamtkonzept, das diesen Wandel auffängt, konnte nicht entwickelt werden.

Der westliche Teil des Gebiets Pragstraße im Bereich des Löwentors gehört der SV-Versicherungsgruppe, die aktuell nicht expandieren möchte. Für die prominente Eckparzelle Löwentor-/Pragstraße, das so genannte „Rosensteintor“ existieren verschiedene Konzepte, die nicht weiterverfolgt wurden (Autohandel, Zentraler Omnibusbahnhof, IHK-Gebäude, Lifestylecenter im März 2009).

Weiterer Großeigentümer im Gebietszentrum ist die DIBAG AG, die einen Großteil des vor Ort befindlichen Immobilienbestandes an die Robert Bosch AG vermietet hat. Diese betreibt dort mittlerweile Forschung und hat eine industrielle Fertigung mittlerweile aufgegeben.

Im Frühjahr 2009 war die ehemalige SKF-Halle, die ebenfalls DIBAG gehört, im Gespräch als mögliche Probenbühne für das Staatstheater im Gespräch. Die Hinwendung zu neuen Nutzungen zeichnete sich bereits ab.

Als weiteres Ankerunternehmen ist die Fa. Mahle mit Sitz im Osten des Gebiets (Glockenstraße) als Automobilzulieferer zu nennen, die aktuell einen Betriebskindergarten errichtet.

Auf Flächen der Fa. WIZEMANN Julius & Co., unmittelbar an der Pragstraße, ist ein Kreativzentrum entstanden, das Planungs- und Designateliers sowie das „Zapata“ als Club beherbergt. Weitere ungenutzte Flächen zwischen Glockenstraße und der Straße „Im Schwenkrain“ befinden sich ebenfalls im Eigentum der Fa. Wizemann. Diese werden aktuell als Stellplatz genutzt.

Die Nutzungen in früheren Jahren waren vielfältig: Fe-Metallverarbeitung, Maschinenbau, Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten, Anlage zur Teerlagerung und -verarbeitung, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe.



Abb. 3: Gewerbeflächengebiet Pragstraße – Nutzungen

Aufgrund der Historie als reines Industriegebiet ist der Wandel zum gut funktionierenden Gewerbegebiet bisher nicht gelungen. Die vorhandenen Qualitäten widersprechen den Anforderungen eines Gewerbegebiets, zu denen eine exponierte Lage mit offensiver Werbung, guter Erschließung und dichter Bebauung zählen. Bemühungen, die Festsetzung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ zugunsten eines möglichen Mischgebiets aufzuweichen, wurden bisher seitens der Politik gestoppt.

2.2.2 Verkehrliche Anbindung

Durch die Stadtbahnlinie U13 nach Bad Cannstatt (S-Bahn) und zum Pragsattel mit Anschluss an die Stuttgarter Innenstadt und die nördlichen Stadtteile sowie den Buslinien 55 und 56 auf der Löwentorstraße ist eine gute Anbindung durch den ÖPNV gegeben. Mit der weiter westlich liegenden Haltestelle Löwentor ist durch die Stadtbahnlinie U15 auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung in Richtung Innenstadt und in den Stuttgarter Norden vorhanden.

Über die B10 (Pragstraße), die Löwentorstraße und den nahe gelegenen Pragsattel (B27 und B295) ist das Gebiet gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Gestärkt wird die Erschließung auch durch den geplanten Rosensteintunnel, der in die Pragstraße mündet und dort einige Veränderungen und Umgestaltungen zur Folge haben wird, sowie durch die neue Stadtbahnlinie U12 an der Löwentorstraße.

3. Areal Quellenstraße | Mikrostandort

3.1 Begriffsdefinition und Abgrenzung

3.1.1 Epple-Areal

Das Epple-Areal wird im Westen vom Fußweg zur Lämmleshalde, im Südwesten durch die Quellenstraße, im Südosten durch das angrenzende sog. Foxboro-Ost-Areal und im Nordosten durch das Wohngebiet entlang der Lämmleshalde begrenzt.

Grundstückseigentümerin ist die Stadt Stuttgart.

Aufgrund der früheren Nutzung durch die Fa. Epple als mineralölverarbeitender Betrieb, war das Areal zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Stadt stark kontaminiert.

Die Grundstücksfläche beträgt 8.729 qm, das Areal ist zweigeteilt: Rund 2.000 m² grenzen unmittelbar an das Wohngebiet entlang der Lämmleshalde, befinden sich somit topografisch rund 10 m höher als die restliche Fläche, die von der Quellenstraße erschlossen wird. Der höher liegende Grundstücksteil soll einer Wohnnutzung zugeführt werden, die Strukturen der Lämmleshalde sollen fortgeführt werden. Es können hier zwei bis drei Wohngebäude mit rund zehn Wohnungen entstehen.

Die aktuell unklare weitere Entwicklung auf dem tiefer gelegenen Teil des Epple-Areals mit voraussichtlich gewerblicher Nutzung, stellt ein Entwicklungshemmnis dar. Ein Investor (Essinger Wohnbau) stellte die Planungen ein. Ein weiterer Investor (Geiger Wohnbau) lässt die Planungen für Geschosswohnen zunächst ruhen (Wiedervorlage 09/2010). Ein Gründungsgutachten im Auftrag des Tiefbauamts ergab Kosten in Höhe von rd. € 950.000 um vorhandene Stollen im Untergrund zu verfüllen. Die Kosten einer Stützwand zum tiefer liegenden gewerblichen Teil des Epple-Areals sind hier bisher nicht berücksichtigt.

Das Epple-Areal ist im FNP 2010 als Gewerbefläche und im Bebauungsplan von 1970 als Gewerbegebiet festgelegt. Eine mögliche Wohnnutzung ist im B-Plan nicht vorgesehen. (neuer B-Plan oder Genehmigungsverfahren nach § 34 ist somit erforderlich). Das Areal ist erschlossen und baureif, die Bodenverunreinigungen wurden beseitigt. Seit Herbst 2006 wurde der Betrieb der Grundwassersanierung wieder aufgenommen. Die Ursache für das Bruchfallen der Fläche war die Betriebsaufgabe im Jahr 1980, seit der sie nicht mehr genutzt wurde. Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart ist der Verkauf des Epple-Areals.

Das Areal wurde bereits verschiedenen Investoren angeboten, auch gab es diverse Ideen, bezüglich eventuell anzusiedelnder Nutzungen (Logistikzentrum, Waldorfschule, Küche Großklinikum, Großbäckerei).

3.1.2 Hasenweiden

Westlich angrenzend an das Epple-Areal erwarb die Stadt Stuttgart von der Fa. Foxboro das Areal Hasenweiden. Stadt und Foxboro waren vor der Übernahme durch die Stadt mit je 50% Eigner der Fläche.

Die Fläche umfasst rund 22.000 m², die mögliche Nutzung ist aber laut B-Plan „Im Schwenkrain“ 2004/025 eingeschränkt auf rund ¼ der Fläche. Die Restflächen sind aus klimatischen Gründen als Grünzug zu erhalten. Zwischen Epple-Areal und Hasenweiden befinden sich aktuell vier private Flächen (vgl. Punkt 4.1). Ein Ankauf von drei dieser Flächen durch die Stadt ist vorgesehen, eine Verlagerung der dort ansässigen Betriebe stellt sich schwierig dar.

Die vierte Fläche befindet sich unmittelbar entlang des Fußweges zur Lämmleshalde und ist im B-Plan als nicht bebaubar ausgewiesen sondern soll als Frischluftschneise erhalten bleiben. Ein Erwerb durch die Stadt ist aktuell nicht vorgesehen.

3.1.3 „Areal Quellenstraße“

Aufgrund der bestehenden Imageprobleme des Epple-Areals und der nahe liegenden Vermarktung beider Grundstücke im Zusammenspiel, entschieden die im Projekt COBRAMAN tätigen Flächenentwicklungsmanager, für die beiden Flächen im Hinblick auf die projekt-immanente Marketingstudie künftig den Überbegriff „Areal Quellenstraße“ zu verwenden.

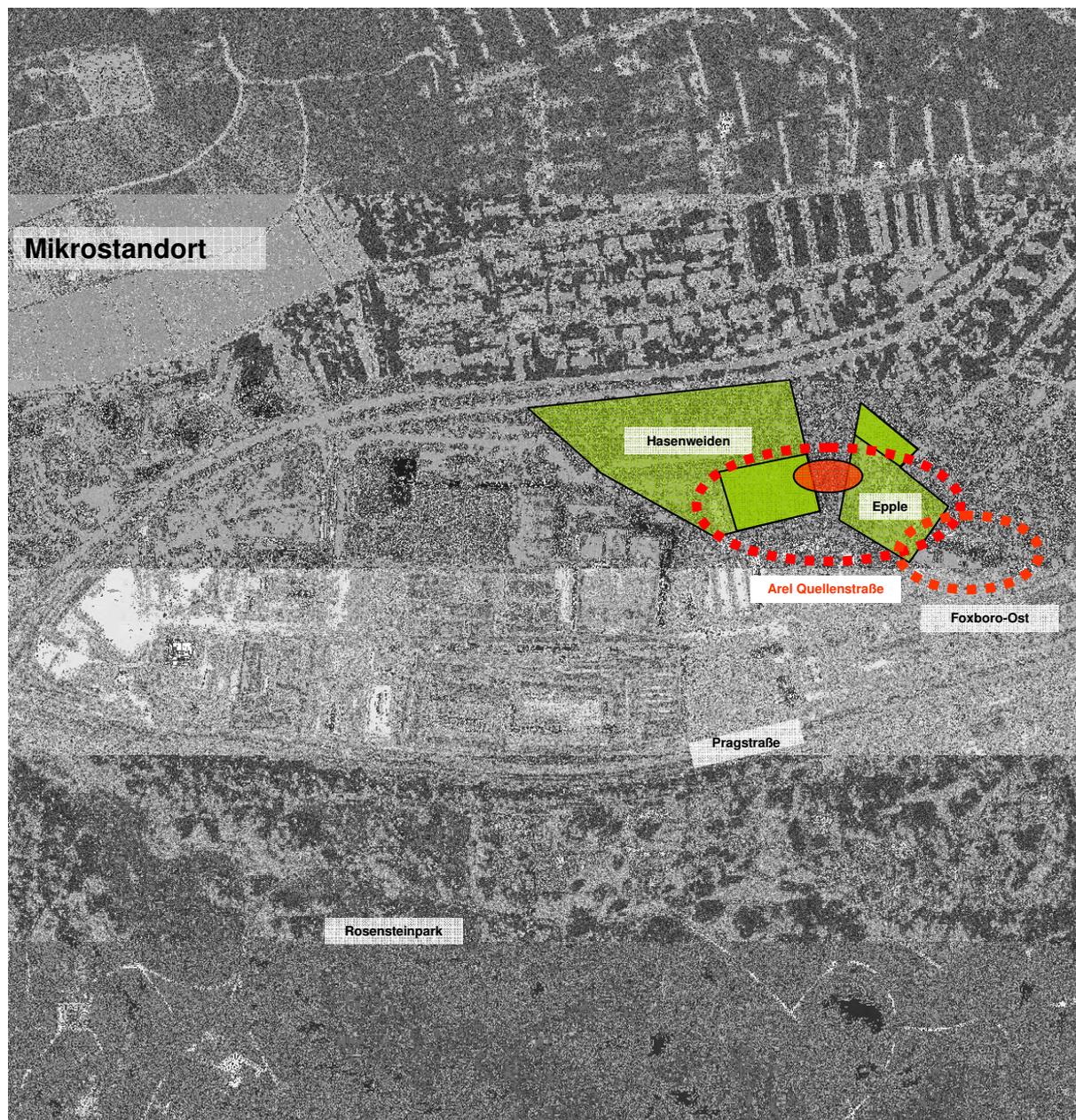


Abb. 4: Areal Quellenstraße - Mikrostandort

3.1.4 Foxboro-Ost

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich das Areal Foxboro-Ost. Dieses befindet sich aktuell in privatem Eigentum, ein Ankauf durch die Stadt ist bisher nicht geplant.

Die vorgesehene Marketingstudie soll in jedem Fall vermeiden, dass bei den Eigentümern Foxboro Begehrlichkeiten geweckt werden.

Es bleibt zu berücksichtigen, dass im Zuge der angestrebten Gesamtaufwertung, Foxboro

durch die Aktivitäten der Stadt angeregt werden könnte, an dem Standort selbst zu investieren.

Auch Foxboro-Ost ist von Altlasten betroffen. Der Teil südlich der Quellenstraße wird heute teilweise noch als Büro genutzt während das nördliche Gebäude komplett leer steht.

3.2 Nutzung früher und heute | Chronik



Abb. 5: Luftbild Epple-Areal 1998

Datiert	Vorgang
1873	Schmiede- und Küferwerkstatt Herstellung / Verarbeitung / Handel mit Mineralölen und artverwandten Produkten
seit 1879	Industrielle Produktion + Lagerung von Ölen, Fetten, Pflanzen- und Holzschutzmitteln
seit 1889	Teerdestillation
1925	Einrichtung Bahnanschluss
Seit 1935	Zusätzlich Regeneration von Altölen
2. Weltkrieg	Schwere Schäden an Anlagen und Tanks durch alliierte Luftangriffe. Versickerung von rund 300t Mineralöl im Erdreich.
1958	Errichtung Destillation- und Raffinationsgebäude + Altölsammelbehälter. Ausbau der industriellen Fertigung auf die Herstellung und Verarbeitung weiterer organischer Produkte wie Teer, Pflanzenschutzmittel, Fungizide, Öle, Fette und Hitzeschutzmittel. Altölaufbereitung
1969 - 1976	Fa. Epple = Größter Altölsammler und –aufbereiter in Süddeutschland. Altölaufbereitung und Lösemittelregeneration in großem Umfang
1986 - 1988	Konkursverfahren, Einstellung des Betriebs
1995	Verkauf des Epple-Areals

3.3 Klimatologische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist im aktuellen Klimaatlas als bebauter Bereich mit bedeutender klimarelevanter Funktion dargestellt. Daraus ergibt sich eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Hinsichtlich einer Weiterentwicklung des Gebietes sind aus stadtklimatischer Sicht zwei wesentliche Forderungen zu stellen:

Kalt-/Frischluftabfluss aus dem Bereich Bergheide über das Plangebiet und weiter talabwärts sollte (weiterhin) ermöglicht werden. Die Frisch-/Kaltluft sorgt im Plangebiet aber auch bis nach Bad Cannstatt hinein für Durchlüftung und Abkühlung. Die konsequente Freihaltung der regionalen Grünzüge wäre ein geeignetes Mittel dafür. Weiterhin ist eine ausreichende Grünausstattung über (Dächer und Freiflächen) erforderlich.

Zusätzliche Emissionen (Luftschadstoffe/Wärme) sind auf ein Minimum zu beschränken.

3.4 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Die im Planungsbereich vorhandenen Restgrünflächen, insbesondere die privaten Kleingärten unterhalb der Löwentorstraße, sind aus Gründen des Biotopverbundes für den Naturschutz von großer Bedeutung. Zusammen mit den im B-Plan Pragstr./Im Schwenkrain festgesetzten, privaten Pflanzverpflichtungen pv1/pv2 stellen sie einen bedeutenden Biotopverbund dar; zum einen zwischen dem Landschaftsschutzgebiet Wolfersberg hin zum südlich gelegenen Rosensteinpark und zum anderen zum nördlich gelegenen Travertinpark über die Lämmleshalde, den Steigfriedhof und die Weinberge an der Haldenstraße.

Der im FNP als Grünfläche dargestellte Bereich wurde mit dem B-Plan Pragstr./Im Schwenkrain im Bereich der Kleingärten bereits verkleinert. Auch eine mögliche Bebauung des höher gelegenen Teils des Epple-Areals, die im Bereich der Grünverbindung liegt, würde diesen Verbund weiter schwächen.

Die vorgesehene Planung muss aus Sicht des Naturschutzes die o.g. Belange vollumfänglich berücksichtigen, auch um die hiermit verbundenen stadtklimatologischen Ziele des Erhalts einer Frischluftschneise, die Pufferfunktion und eine städtebauliche Aufwertung zu erreichen. Eine mögliche Aufgabe von Restgrünflächen durch die künftige Planung ist mit den o.g. Zielen nicht vereinbar.

Es sind keine Kartierungsunterlagen oder Untersuchungen über das Areal bekannt. Für den benachbarten Rosensteinpark und den Travertinpark gibt es umfangreiche tierökologische Gutachten zu den geschützten Arten.

3.5 Boden- und Grundwassersituation



Abb. 6: Luftbild von Lämmleshalde vor Abbruch und Sanierung

3.5.1 Altlastensituation

Der Untergrund sowie das Grundwasser im überwiegenden Teil des Areals Quellenstraße sind aufgrund der gewerblichen Vergangenheit potentiell mit Schadstoffen belastet. Der Altlastenverdacht auf dem Areal Hasenweiden wurde bislang nur historisch aufgearbeitet. Das Areal des ehemaligen Mineralölwerks Eppe galt lange Zeit als die größte Altlast Stuttgarts und wurde in Vergangenheit bereits intensiv untersucht. Bis 2004 wurden die Anlagen abgebrochen, die unterirdischen Tanks entfernt und das kontaminierte Bodenmaterial weitestgehend ausgehoben.

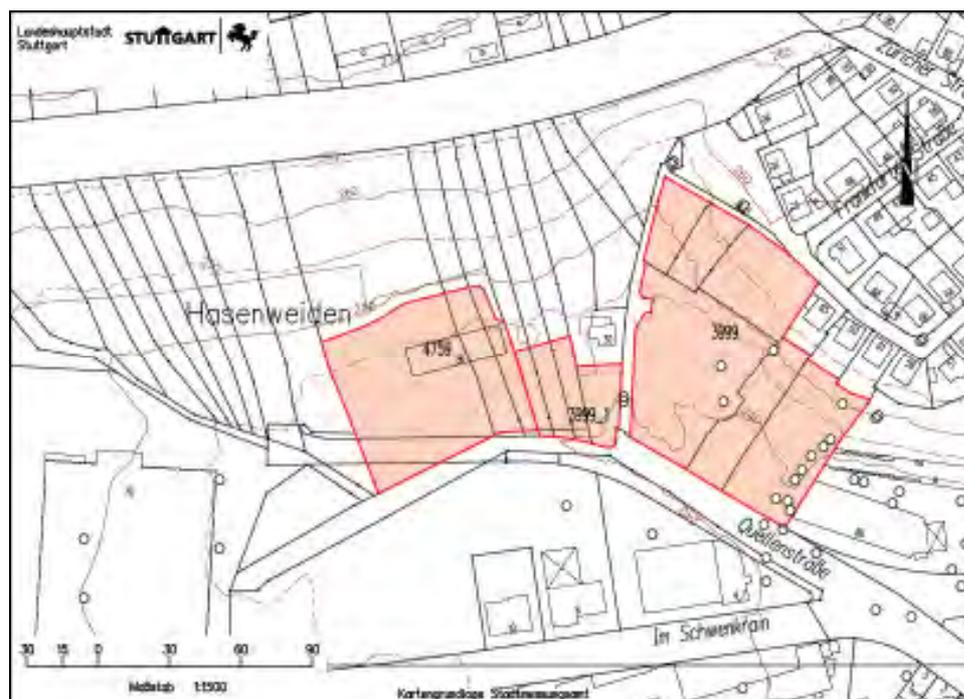


Abb. 7: Altlasten auf dem Areal Quellenstraße mit bestehenden Grundwassermessstellen

Altlastenverdacht auf dem Areal Hasenweiden

Öl-Epple, westliches Tanklager (Nr. 3999/1): Das Grundstück im südöstlichen Teil des Areals Hasenweiden an der Ecke Quellenstraße-Lämmleshalde wurde seit 1954 als Tank- und Fasslager sowie zum Teil als Tankstelle durch das benachbarte Mineralölwerks Epple genutzt. Außerdem wurde zeitweise eine Fasswäsche und ein KfZ-Handel betrieben. Neben Mineralölverunreinigungen werden aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und Polychlorierte Biphenyle (PCB) vermutet. Bei halbquantitativen Bodenluftuntersuchungen wurden 1998 BTEX ermittelt. Hinweise auf weitere Untergrundverunreinigungen wurden festgestellt. Es besteht Handlungsbedarf für eine Orientierende Untersuchung der Altlastensituation.

Baustoffhandel Quellenstraße 36 (Nr. 4759): Die Fläche wird seit 1980 als Lagerfläche genutzt. Neben Autowracks wurden Baustellenabfälle, Bauschutt sowie Gebinde mit unbekanntem Inhalt gelagert. Eine Absetzmulde mit unbekanntem Inhalt wurde bei einer Begehung festgestellt. Die Fläche wurde auf B – Belassen bewertet, da derzeit keine Exposition von Gefahrstoffen auf Schutzgüter besteht. Bei einer Umnutzung muss der Standort neu bewertet werden.

Altlastenuntersuchung und Sanierung des Epple-Areals (Nr. 3999)

Nachdem Ende der 1960er Jahre bei einem Neubau auf dem südöstlich des Epple-Areals angrenzenden Grundstück erhebliche Mengen överschmutztes Grundwasser in die Baugrube eindringen, wurde eine Drainage zur Gebäudetrockenhaltung eingerichtet. Seit Beginn dieser Maßnahme wurden mit Hilfe eines Ölabscheiders rund 40.000 Liter Öl durch die Drainage entnommen und entsorgt.

Im Jahr 1977 errichtete die Landeshauptstadt Stuttgart die erste Grundwassermessstelle zur Untersuchung der Ölverunreinigungen auf dem Epple-Betriebsgelände. Nachdem man im Frühjahr 1984 in einigen Bad Cannstatter Mineralquellen Verunreinigungen des Grundwassers durch LHKW feststellte, wurden auch auf dem Epple-Areal noch im selben Jahr Untersuchungen auf LHKW durchgeführt. Ab 1985 begannen weitere Altlastenuntersuchungen, ab 1997 systematisch. Im Jahr 1996 ließ die Landeshauptstadt Stuttgart etwa 160 Tanks auf dem Gelände entleeren und reinigen.

Es stellte sich heraus, dass aufgrund der 130-jährigen Nutzungsgeschichte und den Zerstörungen in den Kriegsjahren massive Kontaminationsherde entstanden, aus denen ein Mix der unterschiedlichsten Schadstoffe (aromatische, polizyklische und chlorierte Kohlenwasserstoffe sowie Mineralöl) in den tieferen Untergrund sickerte. Die Schadstoffe sammelten sich zum Teil auf dem Grundwasserspiegel und verursachten erhebliche Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser. Durch die hohen Schadstoffmengen entwickelte sich unterhalb des Standortes ein Sekundärschaden in Form einer rund 160 m langen Schadstofffahne, für die ein separater Sanierungsbedarf besteht.

1998 wurde die Fahne vom Schadensherd durch einen hydraulischen Abstromriegel abgekoppelt, der einen weiteren Abfluss von Schadstoffen und kontaminiertem Grundwasser aus dem ehemaligen Betriebsareal unterbindet. Zwischen 2001 und 2003 führte das von einem Investor erstellte Sanierungskonzept zum Abbruch aller Gebäude, der nahezu vollständigen Herdsanierung durch den Aushub von 63.500 t Bodenmaterial, der Verbesserung der Abstromsicherung durch Herstellung einer Drainage und der Teilverfüllung

der Baugrube. Sowohl auf Teilen der Baugrubensohle wie auch am südlichen und nördlichen Rand der Baugrube verblieben Restkontaminationen im Untergrund. Der Betrieb der Grundwassersanierung (Abstromsicherung) wurde im Herbst 2006 nach Anpassung der Vertikaldrainage an die im Untergrund verbliebenen Restbelastungen wieder aufgenommen.



Seit 22.09.2005 ist die Landeshauptstadt Stuttgart Eigentümerin der Fläche.

Für die Beseitigung der Schadensherde und die Erkundungen in dessen Umfeld wurden bis 2003 insgesamt 4,3 Mio. € aufgewendet. Das Land Baden-Württemberg hat die Sanierung des Altlastengrundstücks mit rund 670.000.- € bezuschusst.

Abb. 8: Sanierungsarbeiten am Epple-Areal 2004

3.5.2 Heilquellenschutz

Der Bereich des Epple-Areals sowie der größte Teil des Areals Hasenweiden liegen in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Ein südlicher Teil des Areals Hasenweiden liegt noch in der Innenzone (Flurstücke 803/6-7, 804/3). Die damit zusammenhängenden baulichen Restriktionen bzgl. evtl. geplanter Eingriffe in den Untergrund (z.B. Gründungsmaßnahmen) sind in der Schutzgebietsverordnung geregelt.

3.5.3 Bodenschutz

Hasenweiden

Im südlichen Bereich sind bedingt durch die Vornutzung durch die Gewerbebetriebe die Böden versiegelt. Teilbereiche sind als altlastverdächtige Flächen anzusprechen (siehe Kapitel 3.5.1). Der nördliche Bereich ist geprägt von Kleingärten. Hier sind die Böden durch Auffüllungen überprägt. Diese Böden zeichnen sich durch geringe bis mittlere Bodenfunktionen aus.

Epple-Areal

In den sanierten Bereichen sind Rohböden anzutreffen. Diese liegen mehrere Meter unterhalb des umliegenden Geländes und dienen evtl. noch als Baugrund. Nördlich des sanierten Bereiches stehen Böden mit guten Bodenfunktionen an. Im Rahmen einer Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass nur in den Bereichen der Bauwerke der Boden in Anspruch genommen wird.

4. Konflikte und Entwicklungshemmnisse

4.1 Benachbarte Nutzungen

Konflikte mit Eigentümern der privaten Parzellen im Bereich Hasenweiden konnten bisher nicht ausgeräumt werden.

Flurstück Flst. Nr. 816 gehört einer Schaustellerin (Eigentümerin Schiedt) und dient als Lagerfläche für Fahrgeschäfte / Verkaufsbuden, die auf dem Cannstatter Wasen zum Einsatz kommen.

Die Flurstücke Nr. 814 und Nr. 815 sind im Eigentum einer Autowerkstatt (Eigentümer Chmaissani, vertreten durch Herrn RA Lang) die eine Verlagerung ablehnt, ggf. nur wieder ins Eigentum möchte. Die seitens der Wirtschaftsförderung vorgeschlagenen Ersatzflächen kamen für beide Eigentümer nicht in Frage.

Flurstück Nr. 817/1 ist ebenfalls in privatem Eigentum. Das bestehende Wohnhaus ist aktuell vermietet. Verhandlungen bzgl. eines Erwerbs durch die Stadt laufen nicht.

Konflikte im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der Wohnnutzung entlang der Lämmleshalde wurden in diesem Bericht bereits unter Punkt 3.1. aufgeführt.



Abb. 9: Blick auf die privaten Grundstücke im Bereich „Hasenweiden“



Abb. 10: Blick auf Flst. Nr. 817/1 und Fußweg zur Lämmleshalde

Übersicht der bisher angebotenen Grundstücke:

Eigentümer	Grundstück	Flst. Nr.	städtisch	privat	Zur Miete	Im Eigentum	Anbieter
Schiedt	Lagerplatz S-Stammheim	1880 / 2 (Teilfläche)	X			X	WiFö
	Hansa-Areal S-Möhringen			X	X		WiFö
Chmaissani	Wangener Straße (neben VW Hahn Lang)		X				WiFö
	Zuckerfabrik Bad Cannstatt		X				WiFö
	Ulmer Straße 254, S-Wangen			X			WiFö
	Rotweg 9, S-Zuffenhausen			X			Via Lutz Finanz (Maklersuche 2008)
	Korntaler Landstraße 82, S-Weilimdorf			X			Via Lutz Finanz (Maklersuche 2008)

Grundsätzlich erwiesen sich die angebotenen Flächen im Fall Chmaissani in der Regel als zu groß und zu repräsentativ für seine Zwecke. Speziell für die sog. „Laufkundschaft“ sei der Standort Quellenstraße völlig ausreichend.

Ein wertgleicher Tausch ohne Aufpreiszahlung zur Wangener Straße oder zur Ulmer Straße wäre für Eigentümer Chmaissani hingegen vorstellbar.

Bei der Maklersuche konnte festgestellt werden, dass diese in der Regel größere und teurere Flächen anbieten können. Ein Ankauf von Teilflächen dieser Angebote ist oft nicht sinnvoll, da weitere Entwicklungsoptionen für die übrig bleibenden Restflächen verbaut werden.

Eigentümerin Schiedt lehnte im Schreiben vom 28.11.2009 einen Verkauf ab, da das Grundstück die Existenzgrundlage des Geschäfts bilde. Weiterhin ausgeschlossen werden Mietflächen, Erbbaurechte oder eine periphere Lage eventueller Ersatzgrundstücke. Angeboten wird ein eventueller Grundstückstausch gegen ein mindestens gleichwertiges „zentrales“ Grundstück.

4.2 Verkehrserschließung

Die bestehende Verkehrserschließung des Areals Quellenstraße ist unzureichend. Ein Linksabbiegen von der Pragstraße, von Richtung Pragsattel kommend ist nicht möglich, die Stadtbahngleise wären zu kreuzen. Diese Verkehrsströme erreichen das Gebiet nur über einen Umweg, d.h. über ein Wenden an der in Richtung Bad Cannstatt liegenden Kreuzung Pragstraße / Haldenstraße. Eine Zufahrt ins Gebiet ist somit nur aus Richtung Bad Cannstatt möglich (Rechtsabbieger). Die Straßenquerschnitte im Gebietsinneren sind für LKW-Verkehr nicht ausreichend dimensioniert. Zudem ist im Gebietsinneren aktuell kein Rundkurs möglich: Bestehende Sackgassen in der Verlängerung der Glockenstraße (Bereich Polizeipräsidium) und am Ende der Quellenstraße verhindern vernünftige Verkehrsströme, Wendemanöver sind für LKWs speziell im Bereich Quellenstraße nicht möglich. Von der Pragstraße aus ist das Gebiet nur über wenige offizielle Straßen zugänglich, vielmehr dominieren halbprivate Erschließungen, die als Schleichwege genutzt werden. Damit ist die mangelhafte Erschließung des Gebiets ein wesentliches Hemmnis für eine positive Entwicklung.

Eine Verlängerung der Quellenstraße mit Anschluss zur Löwentorstraße ist aufgrund topografischer Gegebenheiten nicht möglich.

Das Gesamtgebiet zeichnet sich durch eine Art „Insellage“ aus.

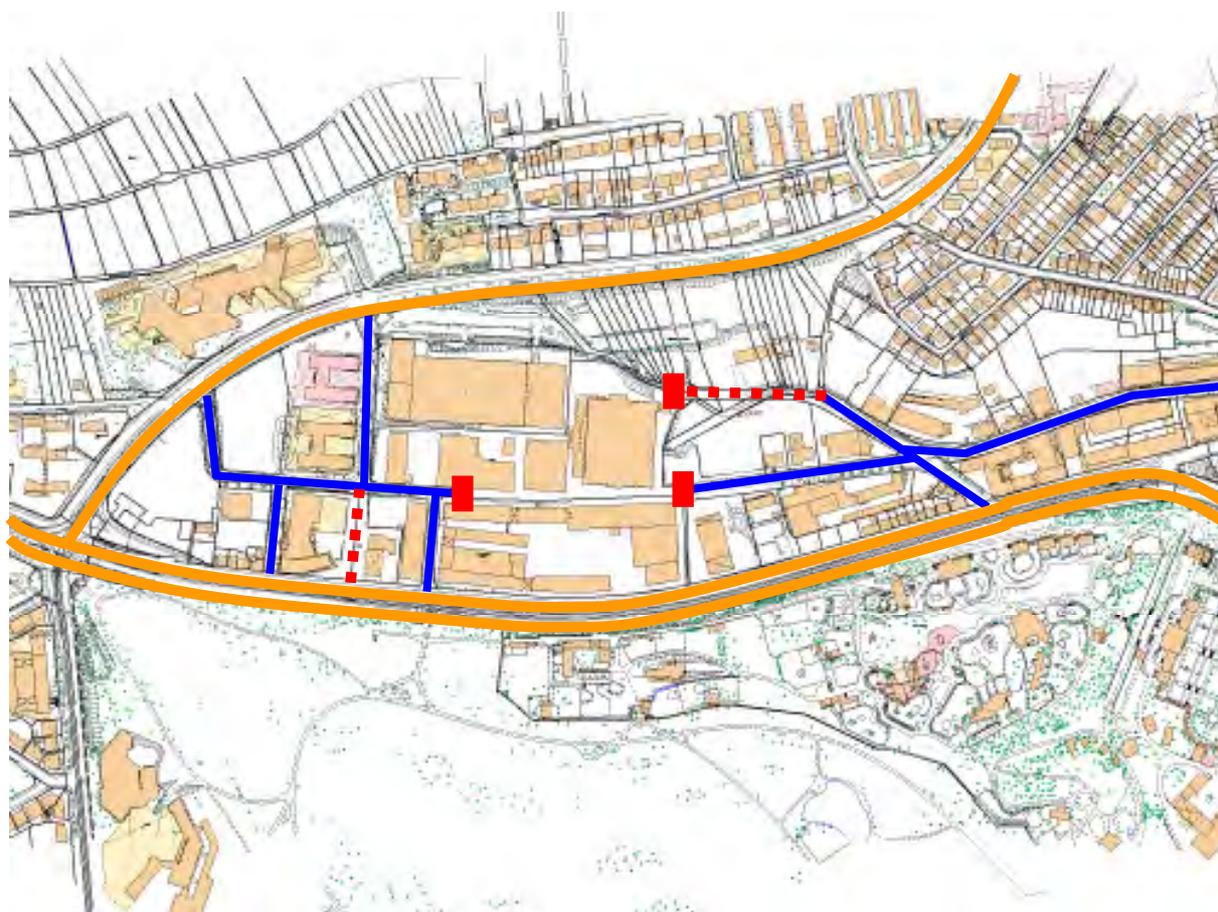


Abb. 11: Übersicht Erschließung

4.3 Gebietsnahversorgung & öffentliche Räume

Das Gewerbegebiet Pragstraße verfügt über keine adäquate Nahversorgung. Es gibt keinerlei Infrastruktur wie z. B. Gastronomie oder kleinflächiger Einzelhandel zur Abdeckung täglicher Bedarfe. Der öffentliche Raum ist ungepflegt, es gibt keine Plätze oder Freianlagen, die zum Verweilen einladen und z. B. eine attraktive Mittagspause ermöglichen.

5. Stand der Planung

5.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Gewerbegebiet Pragstraße als gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünkorridore sollen die Verbindung zwischen der Lämmleshalde und dem Rosensteinpark ermöglichen. Nördlich des Areals Quellenstraße stellt der FNP eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung dar. Diese soll einerseits als Puffer zwischen gewerblicher Nutzung im Süden und Wohnnutzung im Norden dienen, zum anderen aus stadtklimatologischen Gründen die sensible Frischluftschneise freihalten.

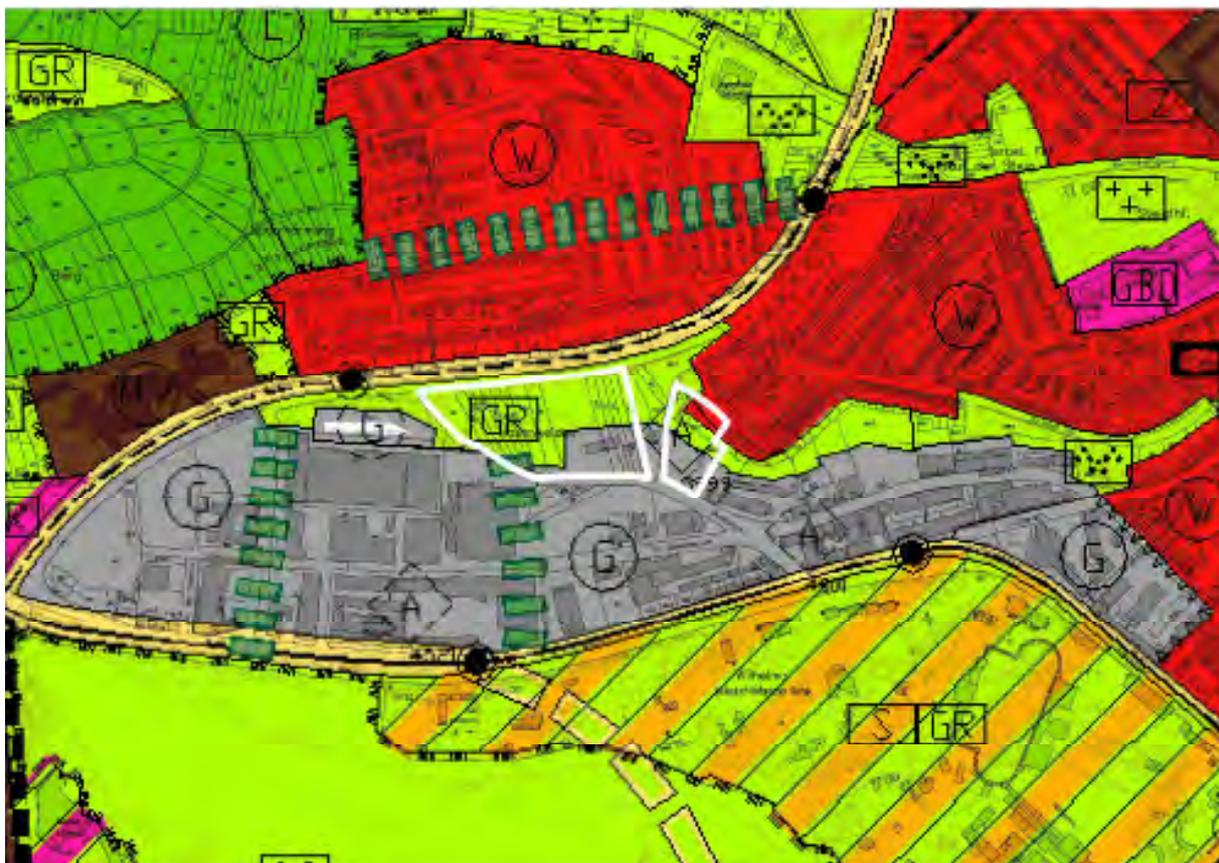


Abb. 12: Planausschnitt FNP 2010

5.2 Grundlagen und Rahmenpläne



Abb. 13: Gewerbegebiet Pragstraße – Gestaltungsplan 2002

Anknüpfend an die Rahmenplanung Media-Prag entstand 2002 als Vorläufer zum B-Plan Pragstraße / Im Schwenkrain 2004/025 der obige Gestaltungsplan. Dieser definierte bereits eine mögliche Ringerschließung im Sektor Quellenstraße sowie mögliche neue Raumkanten.

5.3 Bebauungspläne

B-Plan Glocken-Züricher Straße 1970/39

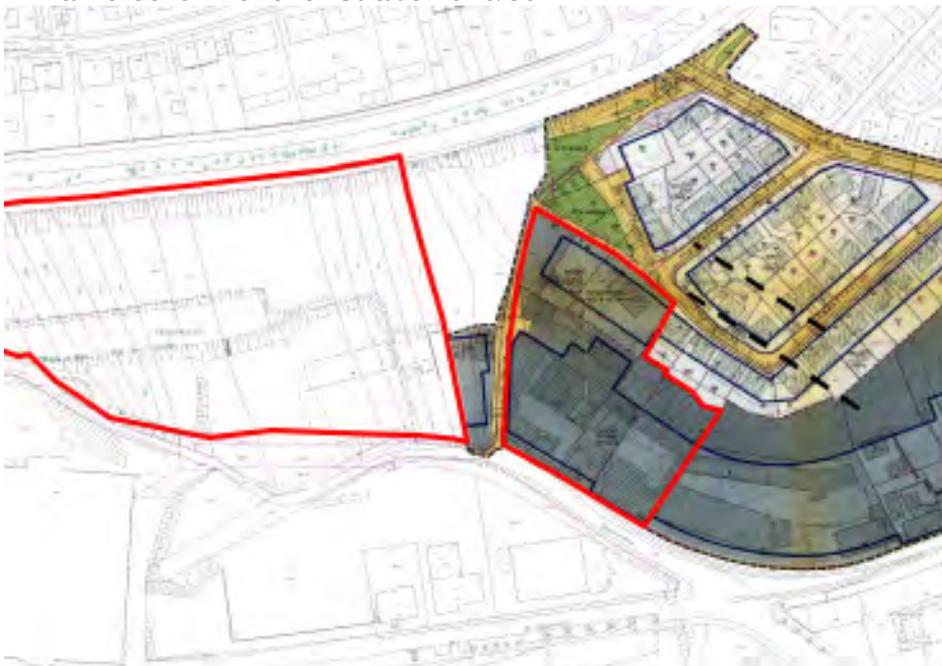


Abb. 14: B-Plan Glocken-Züricher-Straße 1970/39

Dieser B-Plan erfasst das ehemalige Epple-Areal bis zum westlich angrenzenden Fußweg zur Lämmleshalde sowie das höher liegende Wohngebiet selbst. Der Bereich der

Lämmleshalde ist wie der Grundstücksteil entlang der Quellenstraße als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Im Fall einer eventuellen Wohnbebauung ist das Baurecht somit veraltet.

B-Plan Pragstraße / Im Schwenkrain 2004/025



Abb. 15: B- Plan Pragstraße / Im Schwenkrain 2004/025

Dieser B-Plan ergänzt den vorher beschriebenen B-Plan Glocken-/Züricher Straße im Westen und umfasst das Areal Hasenweiden sowie die Darstellung einer möglichen künftigen Ringstraße im Gebiet.

5.4 Verkehrsplanung

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Rosensteintunnels wird der Rückbau der Pragstraße als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme umgesetzt. Diese Planung sieht vor die Pragstraße auf zwei Fahrspuren zu reduzieren, die heute am Parkrand gelegenen Fahrspuren entfallen. Zwei zusätzliche Querungen sollen die heutige Barrierewirkung reduzieren. Ein Linksabbieger zur Quellenstraße talwärts wird die Erreichbarkeit des Gesamtgebiets deutlich verbessern. Der Bebauungsplan Rosensteintunnel befindet sich im Verfahren. Die Baufertigstellung des Rosensteintunnels wird 2017 erwartet, danach wird der Rückbau der Pragstraße realisiert. Der Bebauungsplan steht vor der Auslegung. Im Fall einer Umsetzung der im B-Plan „Pragstraße / Im Schwenkrain 2004/025“ vorgesehenen Ringschließung wäre das Areal Quellenstraße wesentlich besser als heute erschlossen.



Abb. 16: Verkehrsplanung Linksabbieger ins Gewerbegebiet Pragstraße

5.5 Einzelhandelskonzept

Im aktuellen Einzelhandelskonzept von 2008 befindet sich das Gewerbegebiet Pragstraße außerhalb der ausgewiesenen Versorgungsbereiche. Dies bedeutet, dass hier keine Ansiedlung von Einzelhandel angestrebt wird.

Im Moment wird ein B-Plan Aufstellungsbeschluss vorbereitet, der dieses Ziel umsetzen soll, in Teilbereichen des Gewerbegebiets soll die Möglichkeit von nicht zentrenrelevantem, der Nahversorgung dienendem Einzelhandel geprüft werden.

Für das Areal Quellenstraße wird eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Zielsetzungen

Anknüpfend an die erfolgreiche Altlastensanierung des Areals möchte die Landeshauptstadt Stuttgart das Areal Quellenstraße einer erfolgreichen Vermarktung zuführen.

Im Rahmen einer immobilienwirtschaftlichen Machbarkeitsstudie sollen Lösungsansätze für eine nachhaltige Entwicklung und eine Marketingstrategie, welche die Entwicklungspotenziale des Standortes und des umgebenden Quartiers gewährleistet, erarbeitet werden

Im Einzelnen sind folgende Handlungsansätze zu verfolgen:

- Entwicklung neuer Impulse für das Gesamtquartier Pragstraße als Makrostandort.
- Konzeption einer möglichen Leitidee für das Gesamtquartier, die eine Imageverbesserung impliziert.
- Die konkrete Entwicklung eines attraktiven Stadtbausteins „Quellenstraße“ (Mikrostandort) im Kontext; Schaffung einer „Adresse Quellenstraße“.
- Marktforschung: Vorschlag neuer marktgängiger, für die Stadt finanziell vorteilhafter, zugleich auch langfristig nachhaltiger Nutzungen für das ehem. Epple-Areal und das angrenzende Areal „Hasenweiden“.
- Umsetzung der im B-Plan Pragstraße im Schwenkrain (2004/025) festgelegten Erschließung als Grundlage für die bessere Erreichbarkeit und damit der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes.

Essenziell wird die Erarbeitung einer Leitidee für das Gesamtareal sein, die den „Mehrwert Pragstraße“ und den Vorteil einer Ansiedlung auf dem Areal Quellenstraße adäquat kommuniziert. Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang auf eine planerisch/gestalterisch anspruchsvolle Lösung zu lenken, welche die Botschaft des Quartiers aufnimmt und plakativ umsetzt. Diese Idee soll auch auf politischer Ebene kommuniziert werden

Auf Grundlage der Studie soll weiterführend eine zielgruppengerechte Investorenansprache ermöglicht werden.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sind insbesondere zu untersuchen:

- Hinweis/Empfehlungen auf mögliche konkrete Nutzer, z.B. auch Untersuchung zur Ansiedlung eines Gewerbe- und Handwerkerhofs sowie
- Aussagen zu möglichen Planungen/Flächen und Standortanforderungen (auch Erschließung) für mögliche Nutzungen/Nutzer.

Des Weiteren sind im Zuge der Studie die Interessenlagen die Beteiligung und Einbindung aller relevanten Akteure vor Ort, speziell der „großen“ Anrainer (Fa. DIBAG, Fa. Wizemann), zu klären. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung bieten sich hierfür Einzelgespräche im kleinen Rahmen an, um auf Seiten dieser Gesprächspartner eine möglichst große Offenheit zu erzielen.

In diesen Gesprächen sollte auch die Möglichkeit einer Verlagerung der unter Punkt 4.1. beschriebenen Kleinbetriebe innerhalb des Gebiets Pragstraße eingegrenzt werden.

7. Flächenentwicklungsmanager COBRAMAN | Ansprechpartner

Generelle Informationen | Ausschreibung immobilienwirtschaftliche Entwicklungs- und Marketingstrategie:

Regine Zinz

Amt für Liegenschaften und Wohnen

Dorotheenstraße 2

70173 Stuttgart

T. 0711. 216 – 33 18 regine.zinz@stuttgart.de

Stadtplanung

Matthias Schmid

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Eberhardtstraße 10

70173 Stuttgart

T. 0711. 216 – 77 81 matthias.schmid@stuttgart.de

Umweltbelange

Michael Schweiker

Amt für Umweltschutz

Gaisburgstraße 4

70182 Stuttgart

T. 0711. 216 – 80 67 michael.schweiker@stuttgart.de

COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

www.cobraman-ce.eu

Site Review Schoch-Area

Summary & contents

WP No. 5
Output No. 5.3.1 part II

Prepared by:

Regine Zinz
City of Stuttgart, Department for Real Estates and Housing

PP No. 2

City of Stuttgart, Germany, 12.10.2010

STUTTGART



EUROPEAN UNION
EUROPEAN REGIONAL
DEVELOPMENT FUND

Site Review Schoch-Area | Summary

The Site Review for Schoch Area serves as central document, gathering all relevant aspects and surrounding conditions, a comprehensive Brownfield SWOT, a site development strategy as well as current and upcoming activities. The document is designed and updated regularly by the COBRAMAN Brownfield Managers.

As for Schoch Site an Interdisciplinary Working Group comprising all relevant departments has been installed, all aspects of the development are included due to regular exchanges within the IWG which take place all 2 months. If required, extracts of the site review may be published to different target groups as the City Council, local public, possible investors etc.

The development of Schoch Site is influenced by various barriers the City of Stuttgart / the IWG has to cope with:

One relevant aspect is an unclear ownership. The City of Stuttgart used its right of pre-emption to keep the site from the hands of a “well known” investor and to secure a high-standard urban development. Legal proceedings are going on without distinct date of expiration.

As the site looks back to former industrial uses, groundwater is heavily polluted and needs to be cleared. The department of environmental protection wants to restart clearing activities by the end of 2010.

The current “investor” pursues his aims with support of local media whereas the City of Stuttgart is forced to keep silence due to the described legal proceedings

A Council Resolution to draw up a new local development plan was confirmed in July 2010.

The Site Review defines a clear vision for the site to be pursued in case the City of Stuttgart will be owner of the site. The following strategic fields of actions were defined:

- To clear the question of ownership, covering risks in time-planning coming up from acquirer’s activities.
- To maximize site potentials – development of an urban model quarters under aspects of energetic sustainability; communication of this vision
- Integrated planning and remediation as drive for development.

The strategic approach (Site Vision) was discussed and agreed within the IWG, the direction of development is clear to all affected departments and their heads.

Subsequent the Site Vision was presented by the COBRAMAN Brownfield Manager in Stuttgart’s commission for urban development and environment as well as in the local advisory committee in Stuttgart-Feuerbach.

Both political institutions welcomed the Site Vision and will support the administration in its further activities.

As “living” document the site review will be completed according to upcoming steps in development.

TABLE OF CONTENTS

1. Rational and goals	5
2. Project site and its surroundings / Macrosite	6
2.1. Location within the city	
2.2. Name and borders of the site	
2.3. Appearance of the site and its surroundings	
2.4. Urban development close to the site	
3. Schoch-Area – point of departure	11
3.1. Historical and current use of the site	
3.2. Conflicts and constraints for developments	
4. Contamination	12
4.1. ISAS Entries (municipal entries of contamination)	
4.2. State of remediation April 2009	
4.3. State of remediation July 2010	
5. State of Planning	18
5.1. Framework Plannings	
5.1.1. Masterplan Feuerbach-Mitte / westl. Bahnhofsbereich	
5.1.2. Priority areas of urban renewal programme	
5.1.3. Charta of pre-emption right	
5.1.4. Claims for development of Schoch-Areal (aspects of urban development and housing policy)	
5.2. Transport Planning	
5.2.1. Relocation of B295	
5.2.2. Impacts of project Stuttgart 21	
5.3. Previous local development plans	
5.4. External plannings and studies	
5.4.1. Concept studies of external planners	
5.4.2. Studies within national scientific project KMUeKMF _ Cooperative plannings _ Report on housing HOCHTIEF Projektentwicklung _ Economic feasibility study BDO TUC	
5.5. Plannings from the department for urban planning and renewal 2008 - 2010	
5.5.1. Basic concept	
5.5.2. Local development plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße July 2010	

6. Current developments realisation of pre-emption right	30
6.1. New acquirer	
6.2. City's right of pre-emption and activities	
6.3. Proceedings pre-emption right	
7. Brownfield SWOT	36
7.1. Brownfield SWOT COBRAMAN	
7.2. Brownfield SWOT Schoch-Area	
7.2.1 examination microsite	
7.1.2. examination macrosite	
7.2.3 examination stakeholders: interests and activities	
8. Goals, mission statement, strategies	41
8.1. Goals and mission statement	
8.2. Development of strategy and possible actions	
8.2.1 Clarification of ownership	
8.2.2 Development of a model urban quarters	
8.2.3 integrated plannings and reclamation	
9. Requirement for preparation of land for building	48
9.1. Subsurface conditions	
9.2. Current situation regarding contamination	
9.3. Concept for reclamation	
9.4. Current situation regarding environmental pollution	
9.5. Foundation ground conditions	
10. Technical activities for preparation of land for building	48
10.1. Dismantling existing buildings and constructions	
10.2. Dismantling / Relocation existing infrastructure	
10.3. Provision of services	
10.4. Supply and waste infrastructure	
10.5. Social infrastructure	
10.6. Removal of weapons and ordnance	
11. Impact assessment of building activities	48
11.1. Occupational health and safety	
11.2. Neighbourhood	
11.3. Aspects of environmental protection	
12. Financial aspects	48
12.1. Analysis of market	
12.2. Marketing concept analysis / SWOT, strategic development, implementation	
12.3. Project costs	
12.4. Project revenues	
12.5. Financing	

13. Chronicle	49
13.1 Chronicle contamination	
13.2 Chronicle planning and pre-emption	
14. Time Planning	53
15. Summary and Conclusions	53
16. Bibliography	54

COBRAMAN



Manager Coordinating Brownfield
Redevelopment Activities

CENTRAL EUROPE Project 1CE014P4 COBRAMAN

www.cobraman-ce.eu



FLÄCHENSTATUS SCHOCH-AREAL STUTTGART-FEUERBACH

LH Stuttgart | Amt für Liegenschaften und Wohnen | Stand 01.08.2010

STUTTGART



This project is implemented through the CENTRAL EUROPE Programme co-financed by the ERDF.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung und Ziele	5
2. Areal im Kontext Makrostandort	6
2.1. Lage im Stadtgebiet	
2.2. Schoch-Areal – Begriffsdefinition und Abgrenzung	
2.3. Erscheinungsbild und Umfeld des Schoch-Areals	
2.4. Städtebauliche Entwicklungen im direkten Umfeld	
3. Schoch-Areal Ausgangssituation	11
3.1. Nutzung früher und heute	
3.2. Konflikte und Entwicklungshemmnisse	
4. Altlasten	12
4.1. ISAS-Einträge	
4.2. Stand der Altlastenuntersuchungen April 2009	
4.3. Stand der Altlastenuntersuchungen Juli 2010	
5. Stand der Planung	18
5.1. Rahmenpläne und Grundlagen	
5.1.1. Rahmenplan Feuerbach-Mitte / westl. Bahnhofsbereich	
5.1.2. Vorranggebiet der Stadterneuerung	
5.1.3. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht	
5.1.4. Anforderungen an die Entwicklung des Schoch-Areals aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht	
5.2. Verkehrsplanung	
5.2.1. Verlagerung der B295	
5.2.2. Auswirkungen des Projekts Stuttgart 21	
5.3. Bisherige Bebauungspläne	
5.4. Externe Planungen und Untersuchungen (Randbedingungen)	
5.4.1. Konzeptstudien externer Planer	
5.4.2. Untersuchungen innerhalb des Verbundvorhabens KMUeKMF	
_ Kooperatives Planungsverfahren	
_ Expertise Wohnen HOCHTIEF Projektentwicklung	
_ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung BDO TUC	
5.5. Planungen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2008 - 2010	
5.5.1. Planerische Grundkonzeption	
5.5.2. B-Plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße Juli 2010	

6. Aktuelle Entwicklung Ausübung Vorkaufsrecht durch die LHS	30
6.1. Erwerber Loewe	
6.2. Ausübung Vorkaufsrecht durch die LHS	
6.3. Verhandlungen Vorkaufsrecht	
7. Stärken-Schwächenanalyse – Brownfield SWOT	36
7.1. Brownfield SWOT COBRAMAN	
7.2. Brownfield SWOT Schoch-Areal	
7.2.1 Betrachtung Mikrostandort	
7.1.2. Betrachtung Makrostandort	
7.2.3 Betrachtung Akteure: Interessen und Aktivitäten	
8. Entwicklungsziel, Leitidee, Strategie	41
8.1. Entwicklungsziel und Leitidee	
8.2. Strategieentwicklung und mögliche Maßnahmen	
8.2.1 Klärung Eigentumsfragen	
8.2.2 Entwicklung zum Modellquartier	
8.2.3 Integrierte Planung und Sanierung	
9. Voraussetzungen zur Baureifmachung	48
9.1. Untergrundverhältnisse	
9.2. Altlastensituation	
9.3. Sanierungskonzept	
9.4. Abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen	
9.5. Baugrundverhältnisse	
10. Technische Maßnahmen zur Baureifmachung	48
10.1. Rückbau vorhandene Gebäude und Anlagen	
10.2. Rückbau /evtl. Verlegung bestehende Infrastruktur	
10.3. Erschließung	
10.4. Ver- und Entsorgungsleitungen	
10.5. Soziale Infrastruktur	
10.6. Kampfmittel	
11. Auswirkungen der Baumaßnahme	48
11.1. Arbeitsschutz	
11.2. Anlieger und Nachbarschaft	
11.3. Naturschutzrechtliche Belange	
12. Wirtschaftliche Aspekte	48
12.1. Marktanalyse	
12.2. Marketingkonzept	
Analyse / SWOT, Strategieentwicklung, Umsetzung	
12.3. Projektkosten	
12.4. Projekterlöse	
12.5. Finanzierung	

13. Chronik	49
13.1 Chronik Altlasten	
13.2 Chronik Planung und Vorkaufsrecht	
14. Zeitablaufplan	53
15. Zusammenfassung und Empfehlungen	53
16. Quellenverzeichnis	54

1. Veranlassung und Ziele

Im Rahmen des EU-Projekts „Manager Coordinating Brownfield Redevelopment Activities“ (COBRAMAN), angesiedelt beim Amt für Liegenschaften und Wohnen, ist das Schoch-Areal einer von drei projektbezogen zu entwickelnden Standorten.

Im Rahmen des im Mai 2009 abgeschlossenen Verbundvorhabens „Kleine und Mittlere Unternehmen entwickeln Kleine und Mittlere Flächen (KMUEKMF) als Teil des nationalen Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) war das Areal einer von drei Modellstandorten in privatem Eigentum.

Während der Laufzeit von KMUEKMF untersuchte die Verwaltung unter Einsatz eines kommunalen gebietsbezogenen Projektmanagements in Kooperation mit Verbundpartnern aus Wissenschaft und Praxis verschiedene Handlungsszenarien. Hierbei wurden sämtliche relevanten Aspekte aus den Themenfeldern Altlastensanierung und Planung sowie die Kosten einer möglichen Flächenentwicklung aufgezeigt und den politischen Gremien vorgestellt. Als Zielsetzung kristallisierte sich heraus, die Fläche aus städtebaulichen Gründen möglichst hochwertig zu entwickeln, parallel eine adäquate Altlastensanierung des Standorts zu sichern.

Im März 2009 erwarb ein Privatmann die Fläche mit dem Ziel, in den Bestandsgebäuden alternative Nutzungen unterzubringen. Die Stadt übte daraufhin das Vorkaufsrecht aus. Als künftige kommunale Liegenschaft wird die integrierte Entwicklung des Schoch-Areals in COBRAMAN durch das projektbezogene Entwicklungsmanagement Flächenrevitalisierung („Brownfield Management“) weiter forciert und vorangetrieben.

Der vorliegende sog. Flächenstatus beinhaltet als Zentraldokument alle wesentlichen Informationen. Er dient als Anreiz und ist Informationsquelle für am Projekt Interessierte. Insbesondere kann er die Beratung in kommunalen Gremien sowie den Dialog mit potenziellen Investoren unterstützen.

Aufgabe des Flächenstatus

Der Flächenstatus wird während der Projektlaufzeit bis 31.11.2011 entsprechend dem Stand der Maßnahme fortgeschrieben. Es handelt es sich um ein internes Arbeitspapier, die Inhalte sind vertraulich zu behandeln.

Der Flächenstatus wurde in der vorliegenden Fassung (Stand 01.08.2010) erstmals komplett überarbeitet und teilweise neu strukturiert.

Das Vorgängerdokument (Stand 12.05.2010) ist archiviert und wird als Quelle /17/ verwendet. Pläne, Texte und Darstellungen, die aktuell keine Relevanz für den Projektfortschritt haben sind hier einsehbar. Quellenverweise auf das Vorgängerdokument befinden sich in den einzelnen Kapiteln.

2. Areal im Kontext | Makrostandort

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Schoch-Areal liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Feuerbach an prominenter Stelle, direkt gegenüber dem Bahnhof Feuerbach.

Feuerbach ist als eine ursprünglich merowingische Siedlung in einer nördlich des Stuttgarter Kesselrandes gelegenen Bucht des Feuerbacher Tales entstanden. 1075 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung unter dem Ortsnamen „Biberbach“, seit 1585 ist der Name Feuerbach verbürgt. Der Ort war bis zum Industriezeitalter eine ländliche Gemeinde mit den wirtschaftlichen Schwerpunkten Ackerbau, Viehzucht, Weinbau und Steinbruch.

Mit dem Anschluss an die Eisenbahn im Jahr 1846 und der Gründung der ersten Fabrik (Chininfabrik Jobst) begann die Industrialisierung Feuerbachs. Bis zur Jahrhundertwende hatte sich 45 Unternehmen angesiedelt, vorwiegend aus den Bereichen Chemie, Leder, Papier, Metall, Textil und Lebensmittel (z. B. Kast & Ehinger / BASF, Werner und Pfleiderer, Robert-Bosch GmbH). Neben den Gewerbe- und Industriegebieten entstanden zahlreiche Wohnsiedlungen für die in den Betrieben beschäftigten Arbeiter.

Feuerbach wurde zu einer rasch aufblühenden Industriegemeinde, die 1907 das Stadtrecht erhielt (12.000 Einwohner), 1929 den westlichen Nachbarort Weilimdorf eingemeindete und 1933 selbst nach Stuttgart eingemeindet wurde. [Quelle: /1/]

Der Wiederaufbau nach 1945 war in den 1950er Jahren abgeschlossen. Der Bau des Stadtbads 1964 und zahlreicher Schulen, der Ausbau der Stadtbahn 1988-1990, der Bau des B295-Tunnels ab 1992, die Umgestaltung der Stuttgarter Straße sind wichtige Schritte der Stadtentwicklung. Die Industriebrache „Roser-Areal“ wurde zu einem beispielhaften innerstädtischen Standort für Einzelhandel, Kultur, Gewerbe und Wohnen entwickelt (2003). Feuerbach hat heute rund 28.000 Einwohner.

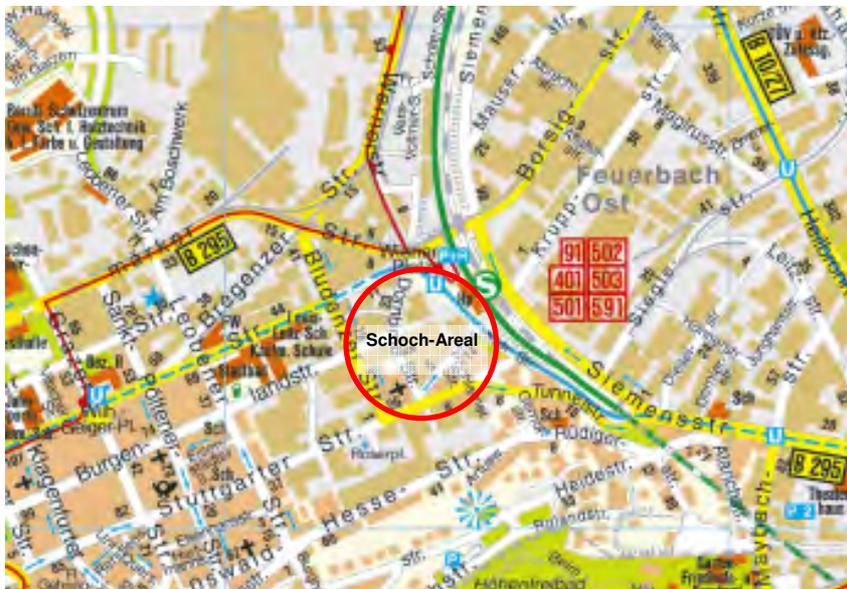


Abbildung 1: Stadtplanausschnitt des Stadtbezirks Stuttgart-Feuerbach mit Schoch-Areal | SIAS LH Stuttgart

2.2. Schoch-Areal – Begriffsdefinition und Abgrenzung

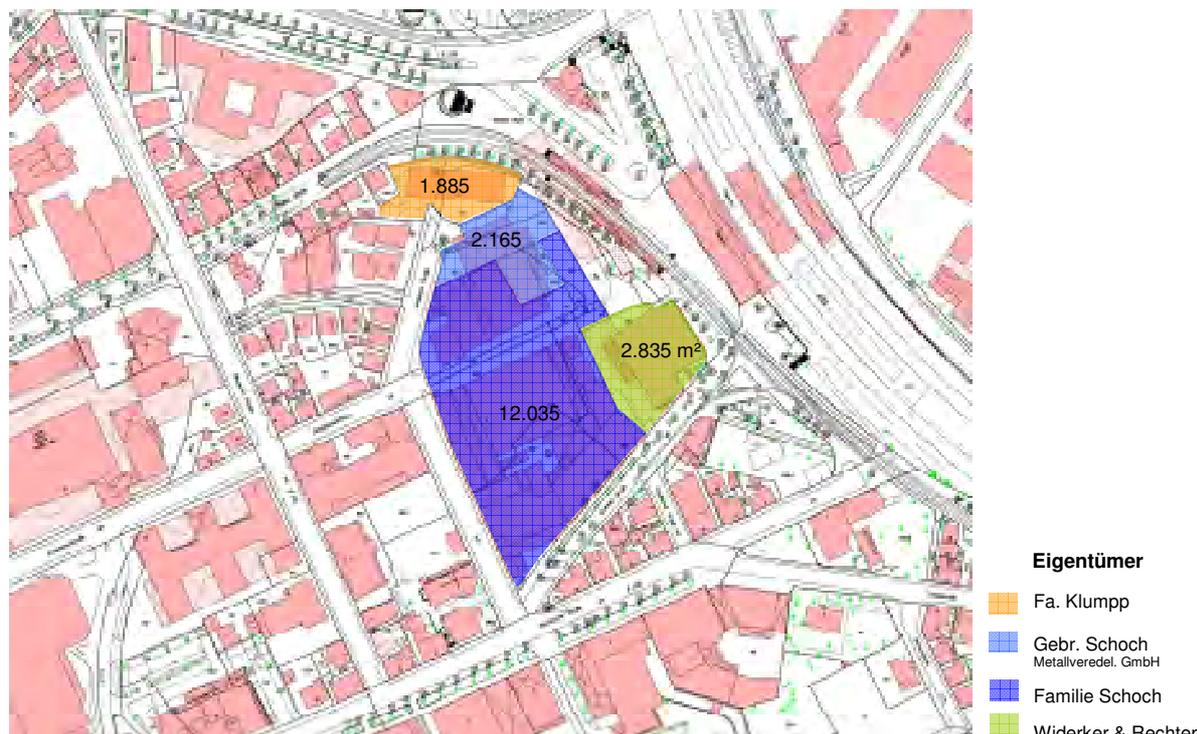


Abbildung 2: Übersicht Schoch-Areal und Angrenzer, Eigentumsverhältnisse | Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Das Schoch-Areal wird begrenzt durch die Dornbirner Straße im Westen, den Wiener Platz im Norden, den Bahnhofplatz im Osten und die Kremser Straße im Süden. Dornbirner und Kremser Straße münden direkt in die Stuttgarter Straße als Hauptachse Feuerbachs.

Das eigentliche Schoch-Areal umfasst Flächen im Eigentum der Familie Schoch (rd. 12.035 m²) und der Gebr. Schoch Metallveredelungswerk GmbH (rd. 2.165 m²), gesamt also rund 14.200 m². Letztere werden von Insolvenzverwalter Hefermehl verwaltet.

Bei der Neuentwicklung sind aus planerischer Sicht aber in jedem Fall die Flächen der Fa. Klumpp Coatings im Norden (rd. 1.855 m²) und des ehemaligen Postgebäudes auf dem Bahnhofsvorplatz in privatem Eigentum (Widerker & Rechter, rd. 2.835 m²) mit einzubeziehen. Unter Einbeziehung dieser Arrondierungsflächen ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 18.920 m².

Ist daher im planerischen Sinne vom „Schoch-Areal“ die Rede, sind diese beiden Grundstücke, die im ursprünglichen Sinne nicht der Firma oder Familie Schoch gehören, ebenfalls Gegenstand der Betrachtung. Gleiches gilt für den westlichen Teil des Bahnhofplatzes bis zu den Stadtbahnschienen. (vgl. Abbildung 14 unter 5.5.1).

2.3. Erscheinungsbild und Umfeld des Schoch-Areals

Als Industriebrache gegenüber dem Bahnhof bietet das Schoch-Areal einen unattraktiven Anblick und ist als Entrée nach Feuerbach nicht adäquat. Eine fußläufige Durchquerung des Areals ist bislang nicht möglich. Das Feuerbacher Zentrum im Bereich der Stuttgarter Straße kann nur über die südlich des Areals verlaufende Kremser Straße erfolgen.

Der Bahnhofsplatz selbst ist lediglich als ÖPNV-Umsteigepunkt genutzt. Das unmittelbar vor dem südlichen Teilbereich des Schoch-Areals befindliche ehemalige Postgebäude von 1976 prägt als Solitär den Platz. Gleiches gilt für den Hochbunker im Norden des Bahnhofsplatzes. Unter der Stadtbahnhaltestelle und in Teilen auch unter dem Schoch-Areal befindet sich ein Tiefbunker, verwaltet durch den Verein Schutzbauten Stuttgart e. V.

Westlich und südlich des Schoch-Areals sind gemischte Nutzungen zu verzeichnen: Wohnen und gewerbliche Flächen sowie die Maria-Himmelfahrt-Kirche an der Ecke Stuttgarter- / Dornbirner Straße.

Das Umfeld des Schoch-Areals war früher von produzierendem Gewerbe geprägt. Durch die vermehrte Ansiedlung von Dienstleistungen entstand in den letzten 15 bis 20 Jahren eine heterogene Mischung von Gebäuden unterschiedlicher Kubaturen und Nutzungen. Als wesentliche Nutzungen lassen sich großflächiger Einzelhandel (Roser-Areal), Büro, Wohnen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen identifizieren.

2.4. Städtebauliche Entwicklungen im direkten Umfeld

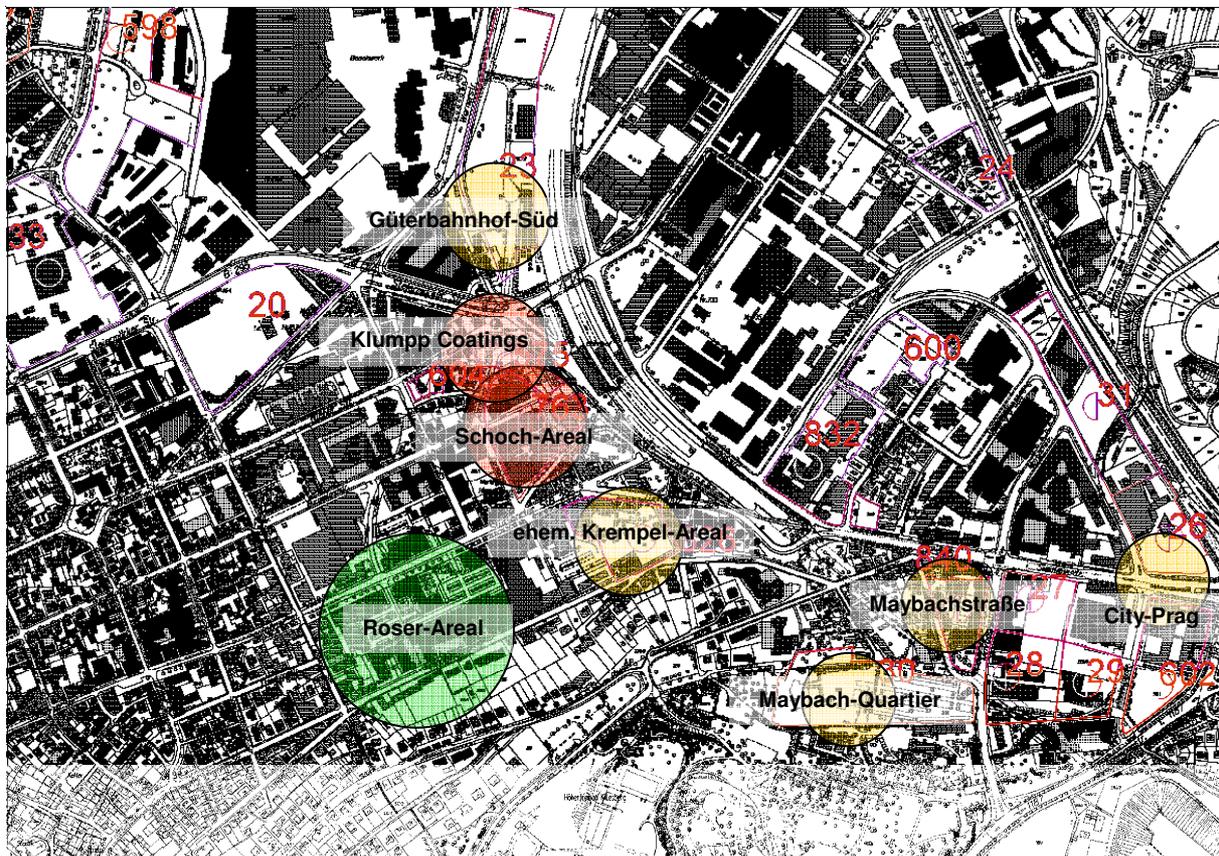


Abbildung 3: Städtebauliche Entwicklungen rund um das Schoch-Areal in Feuerbach | Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Fa. Klumpp Coatings & ehemaliges Postgebäude

Das Unternehmen Klumpp Coatings stellt umweltfreundliche Lacke her und grenzt unmittelbar an das Schoch-Areal. Die Firma möchte auf den nördlichen Teil des Schoch-Areals expandieren, der Standort soll für industrielle Fertigung und Dienstleistungen ausgebaut werden. Die Entwicklung wird seitens der Wirtschaftsförderung unterstützt und ist innerhalb des Gesamtkonzepts Schoch-Areal zu betrachten.

Gleiches gilt für das 5-geschossige ehemalige Postgebäude in privater Hand, das östlich an das Schoch-Areal angrenzt. Das Erdgeschoss steht leer. Die oberen Stockwerke des Gebäudes werden durch die Telekom genutzt (langjährige Mietverträge), auch gibt es mehrere Wohnungen. Im Zuge einer Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist zumindest im Erdgeschoss des Solitärbaus eine den Platz belebende Nutzung (Gastronomie o.ä.) vorzusehen.

Roser-Areal

Für die Entwicklung des südlichen Teilbereichs des Roser-Areals (ehem. Lederfabrik Roser) entlang der Oswald-Hesse-Straße wurde Ende der 1990er Jahre ein Wettbewerb durchgeführt, bei dem überwiegend Wohnen vorgesehen war. Diese Planungen wurden nicht weiter verfolgt. Stattdessen entwickelte die Fa. DIBAG Industriebau AG für das gesamte Roser-Areal ein gemischtes Gebiet mit Einzelhandel, Dienstleistung, Büros, Gastronomie und Kultur, u.a. mit dem Ziel, das Areal zu einem attraktiven Bestandteil des Feuerbacher Zentrums zu machen und dieses aufzuwerten. Das Areal als solches wird sehr gut angenommen und stellt für den dortigen Investor nach eigener Aussage eine „ideale Entwicklung“ dar.

Tunnelstraße – ehemaliges Areal der Firma Krempel

Der B-Plan für diese Fläche befindet sich in der Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange läuft. Das Areal der Firma wird aktuell für eine neue Entwicklung frei gemacht. Es gibt für das Areal einen Entwurf von Schwarz Architekten. Der Plan sieht zwei Gebäude mit gemischter Nutzung zur Stuttgarter-/ Tunnelstraße (Dienstleistung, Einzelhandel + Wohnen) plus drei Wohngebäude (je ca. 15 WE) südlich davon vor. Eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zum Killesberg ist vorgesehen.



Abbildung 4: Grünverbindungsplan | Büro Gänble + Hehr

Güterbahnhof Feuerbach

Der Güterbahnhof Feuerbach wird als ehemaliges Bahngelände von der Bahn nicht mehr genutzt. Für die Fläche besteht seit 2006 ein rechtverbindlicher B-Plan: südlicher Bereich – Kerngebiet (MK), mittlerer Bereich und Bereich an der Bahn – Gewerbegebiet (GE), nördlicher Bereich (bis Siegelberg-Durchlass) – Industriegebiet (GI). Ein städtebaulicher Anschluss zum Wiener Platz (Kerngebiet) ist vorgesehen. Die neue Erschließung ist bereits vorhanden.

Angeregt durch die Aktivitäten innerhalb des KMUeKMF-Projekts (= kooperatives Planungsverfahren für das Bahnhofsumfeld), entschlossen sich die damaligen Eigentümer zur aktiven Zusammenarbeit: Ein kooperatives Planungsverfahren im März 2008 untersuchte verschiedene Nutzungsszenarien mit dem Ziel einer höherwertigen Entwicklung der Flächen (Hotel, nicht störendes Gewerbe, Büros, Loftwohnen). [Quellen: /2/, /17/]

Aktuell liegt eine Anfrage vor, welche eine Nutzungsmischung aus Soccer-Arena, Einzelhandel (nicht großflächiger Discounter) und einer Tankstelle vorsieht. Diese Planungen erstrecken sich über die ehemaligen Flächen der Aurelis als Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG.

3. Schoch-Areal: Ausgangssituation

3.1. Nutzung früher und heute

Die Firma Schoch wurde 1925 von den Gebr. Schoch an diesem Standort gegründet und löste eine frühere Bettfedernfabrik ab. Auf dem nördlichen Teilstück befand sich anfänglich eine Gärtnerei, deren Flächen später erworben wurden. Von Anfang an war die Firma ein Betrieb der Metallveredelung, spezialisierte sich dann aber zur Hartverchromung, an deren Entwicklung zur Industriereife er Anteil hatte. Dabei handelt es sich um einen Prozess der Chrom-Beschichtung von Metallteilen zur Erhöhung der Verschleißfestigkeit und Härte. Im zweiten Weltkrieg wurde das Gelände stark zerstört und danach wieder neu aufgebaut. Im Jahr 2004 ging die Gebr. Schoch-Hartchrom GmbH insolvent und wurde durch Übernahme einer Schweizer Unternehmensgruppe zur „Hartchrom-Schoch GmbH“. Diese übernahm zwar das Anlagevermögen, also alle zur Produktion erforderlichen Anlagen, nicht jedoch das Grundstücksvermögen, welches bei den bisherigen Eigentümern verblieb. Seit der Insolvenz und der Übernahme sind deshalb Grundstückseigentümer und Produktionsgesellschaft in getrennten Händen. Hartchrom-Schoch schloss im Juni 2004 einen Pachtvertrag über drei Jahre plus zwei Jahre optional. [Quelle: /3/] Im September 2008 wurde der Betrieb endgültig eingestellt.

Das ehemalige Firmenareal umfasst rund 14.200 m² (Flächen Familie Schoch + Gebr. Schoch Metallveredelungswerk GmbH / Insolvenzverwalter Hefermehl) und ist nahezu eben. Es ist zu ca. 90% überbaut und zu beinahe 100% versiegelt. Der Zustand der Gebäude (größtenteils Lager- und Produktionshallen, 1-3-geschossig) ist teilweise sehr desolat und infolge der bisherigen Nutzung auch kontaminiert. Das südliche Teilgelände ist fast komplett überbaut, auf dem nördlichen Teilgrundstück befinden sich Hallen in Leichtbauweise. Ein Schornstein mit rund 35 m Höhe kennzeichnet das Areal. Die industrielle Fertigung verursachte im Lauf der Jahre weiterhin massive Grundwasser- und Bodenverunreinigungen.

3.2. Konflikte und Hemmnisse

2007 rückt das Areal im Rahmen des Verbundvorhabens „Kleine und Mittlere Unternehmen entwickeln Kleine und Mittlere Flächen (KMUeKMF) als Teil des nationalen Förderschwerpunkts REFINA wieder verstärkt in den Fokus der Verwaltung. Das Projekt bot der Verwaltung, ergänzt durch das REFINA-Projektteam, die Möglichkeit, nochmals dezidiert bei Politik und Öffentlichkeit auf die Dringlichkeit eines zukunftsfähigen Konzepts für den Standort und die standortimmanenten Potenziale als mögliches „Tor zu Feuerbach“ hinzuweisen.

Zentrale Hemmnisse einer Neuentwicklung sind zu diesem Zeitpunkt die extreme Altlastenproblematik aufgrund der bisherigen industriellen Nutzung sowie die zahlreichen Eigentümer, deren Interessen divergieren, die aber insgesamt auf einen möglichst hohen Veräußerungserlös zielen. Die Parzellierung ist kleinteilig, der Gebäudebestand marode. Problematisch stellt sich auch das Umfeld des Areals dar (heterogene Nutzungen, vernachlässigter öffentlicher Raum) dar.

In der Öffentlichkeit vor Ort hat sich Resignation verbreitet: Das Schoch-Areal „war schon immer so“, die Potenziale des Ortes werden nicht erkannt.

4. Altlasten

4.1. ISAS-Einträge

Nach dem Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) sind im Bereich des Schoch-Areals zwei Altlastenbereiche registriert.

1. Altablagerung ISAS Nr. 4192



Abbildung 6: Altablagerung Umkreis Bahnhof Feuerbach | Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS)

Es handelt sich um eine maximal 2 m mächtige Schicht aus Trümmerschutt, die infolge des Zweiten Weltkriegs im Zeitraum von 1944 bis 1953 aufgebracht wurde. Das Gefährdungspotenzial der zum größten Teil aus Bauschutt und Erdaushub bestehenden Altablagerung wird als gering eingeschätzt. Nachgewiesene Kontaminationen könnten mit der gewerblichen Nutzung der Fläche durch die Firma Schoch in Zusammenhang stehen. Die Fläche umfasst rund 2 ha.

2. Altstandort ISAS Nr. 2430



Abbildung 7: Altstandort Gebr. Schoch | Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS)

Die Fläche des eigentlichen Schoch-Areals umfasst rund 1,4 ha. Ursächlich für die Kontaminationen auf der Fläche sind die Stahlverformung, Oberflächenveredelung, Härtung sowie der Galvanik-Betrieb, welche im Zeitraum 1925 bis 2004 durch die Firma Schoch an diesem Standort betrieben wurden.

4.2. Stand der Altlastenuntersuchungen April 2009

Zur Altlastensituation auf dem Schoch-Areal nahm das Amt für Umweltschutz in Gemeinderatsdrucksache GRDRs 287/2009 vom 20. April 2009 wie folgt Stellung:

a. Historie

Bei einer 1975 durchgeführten Beprobung des Bunkerbrunnens (Notwasserbrunnen des Zivilschutzbunkers am Bahnhof in Stuttgart-Feuerbach) wurde im Grundwasser ein Chromatgehalt von 59 mg/l festgestellt. Die daraufhin veranlassten Untersuchungen im Umfeld ergaben Hinweise auf einen massiven Chromateintrag auf dem Betriebsgelände der Firmen Schoch. Defekte Verchromungsbäder sowie chromatverseuchtes Erdreich wiesen auf einen Eintrag hin. Ein massiver Chromateintrag in den Boden und in das Grundwasser wurde nachgewiesen.

In der Folgezeit ergingen diverse Anordnungen gegen die Firma Schoch, gegen die jeweils Rechtsmittel eingelegt wurde. In der Regel wurden die Maßnahmen durch die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt. Mitte der 80er Jahre wurden in den Grundwassermessstellen auf dem Betriebsgelände der Firmen Schoch auch hohe CKW-Konzentrationen im Grundwasser festgestellt. Es konnte nachgewiesen werden, dass auf dem Betriebsgelände der Firmen Schoch auch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) in den Boden und das Grundwasser gelangt sein müssen. Auch hier wurden die notwendigen Maßnahmen nicht auf freiwilliger Basis durchgeführt, mussten angeordnet und im Wege der Ersatzvornahme durchgeführt werden.

Im Mai 1980 wurde zwischen der Landeshauptstadt und den Firmen Schoch eine auf 10 Jahre befristete Vereinbarung geschlossen, mit der die finanziellen Risiken der Firmen Schoch begrenzt wurden. In der Vereinbarung verpflichteten sich die Firmen Schoch zur Errichtung einer Behandlungsanlage zur Reinigung des chromathaltigen Grundwassers und zur Sanierung des Grundwassers, die Stadt verpflichtete sich zur Übernahme der jährlichen Betriebskosten, soweit diese den Betrag von 150.000 DM überstiegen.

Mit Ablauf der Vereinbarung im Jahr 1990 wurden mit den Firmen Schoch Verhandlungen über den Abschluss einer neuen Vereinbarung aufgenommen. Nachdem die Firmen Schoch jedoch erneut ihre Verantwortlichkeit für die Verunreinigungen bezweifelten und ihre eingeschränkte finanzielle Leistungsfähigkeit geltend machten, blieben die Verhandlungen ergebnislos.

Das Amt für Umweltschutz erließ schließlich am 07. Mai 1996 eine umfangreiche Erkundungs- und vorläufige Sanierungsanordnung. Eine weitere Anordnung erging am 10. März 2004. Großteils wurden auch diese verfügten Maßnahmen in Ersatzvornahme durchgeführt.

Am 01. April 2004 haben die Firmen Schoch Insolvenz angemeldet. Das Betriebsgelände wurde daraufhin komplett von der neu gegründeten Fa. Hartchrom Schoch GmbH (Tochtergesellschaft der Surface Technologies International Holding AG (STI), Steinach, Schweiz) gemietet; diese hat die vorhandenen Anlagen größtenteils technisch saniert und weiterbetrieben. Seit 2007 bzw. endgültig seit September 2008 hat die Fa. Hartchrom Schoch GmbH den Betrieb vollständig stillgelegt und an einen anderen Produktionsstandort verlagert.

Nachdem die Firmen Schoch aufgrund der Insolvenz nicht mehr herangezogen werden können, wurden die Maßnahmen bis zum Abschluss der Erkundung direkt durch das Amt für Umweltschutz durchgeführt und die Kosten zur Insolvenztabelle angemeldet.

Mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 3118/1, 3118/2, 3118/3, 3118/4, 3108, 3108/1 (alle im nördlichen Bereich des Geländes gelegen, Insovenzverwalter Hefermehl) gehört das Areal nicht zur Insolvenzmasse.

Bisheriger Kostenaufwand der Stadt:

Im Zeitraum von 1980-2003 hat die Stadt (u.a. auf Grundlage der Vereinbarung von 1980) Kosten in Höhe von etwa 987.000,- € aufgewendet.

Für die Durchführung der Maßnahmen der Verfügungen vom 07. Mai 1996 und vom 10. März 2004 in Ersatzvornahme sowie für den Abschluss der Erkundung hat die Stadt weitere ca. 400.000,- € aufgewendet, die zwischenzeitlich zur Insolvenztabelle angemeldet wurden.

b. Stand der Altlastenerkundung

Die Erkundung des Standorts ist abgeschlossen. Dank der konstruktiven Mitwirkung der ab 01. Juni 2004 auf dem Gelände ansässigen Fa. Hartchrom Schoch GmbH konnten (erstmalig) alle Verdachtsbereiche untersucht werden; so konnten u.a. beim Ausbau technischer Einrichtungen im Zusammenhang mit der Standortaufgabe erstmals direkt in den beiden großen Bäderhallen Sondierungen und Bohrungen z. T. bis 4 m unterhalb der Chromat-Bäderwannen niedergebracht werden. Damit konnte die Verursachereigenschaft der insolventen Firmen Schoch endgültig geklärt werden.

Es liegen erhebliche Verunreinigungen des Untergrunds und des Grundwassers vor:

Im Bereich der beiden Chrombäderhallen 315 (nördliches Betriebsgelände) und 314 (südliches Betriebsgelände) wurden erhebliche **Chromatgehalte** sowohl im Boden als auch im Grundwasser festgestellt.

Die Bodenuntersuchungen in der Großen Bäderhalle 315 ergaben sehr hohe Chromat- und Chromgehalte direkt an der Basis der Chrombäder (1.980 mg/kg Chromat und 6.000 mg/kg Chrom). In den tieferen Schichten nehmen die Gehalte ab, allerdings werden auch in ca. 7 m Tiefe noch etwa 1.000 mg/kg Chromat im Boden nachgewiesen. Aufgrund dieser Bodenverunreinigungen sind auch im Grundwasser massiv erhöhte Chromatgehalte, bis zu 30 mg/l im obersten Grundwasserstockwerk, festzustellen. Die Grundwasserverunreinigungen erstrecken sich zudem bis in größere Tiefen, so dass auch in ca. 25 m Tiefe noch etwa 0,61 mg/l Chromat im Grundwasser enthalten sind.

Im Bereich der Bäderhalle 314 sind die Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Chromat ebenfalls massiv. Im Grundwasser wurden hier im obersten Grundwasserstockwerk sogar noch höhere Chromatgehalte mit etwa 150 mg/l nachgewiesen.

Das Grundwasser im Bereich des Schoch Geländes ist neben Chromat auch stark durch **Chlorierte Kohlenwasserstoffe** (CKW) verunreinigt. So ist generell das oberste Grundwasserstockwerk auf dem Schoch Gelände erheblich durch CKW verunreinigt, punktuell werden im obersten Grundwasserstockwerk CKW-Gehalte zwischen 3.000 µg/l und 5.000 µg/l nachgewiesen. Die durchgeführten Erkundungen zeigen weiter, dass auch die CKW bis in ca. 25 m Tiefe vorhanden sind (100 - 300 µg/l).

Mit den Untersuchungsergebnissen ist nachgewiesen, dass die Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Chromat und CKW auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firmen Schoch eingetragen wurden. Schadstoffeinträge durch Kriegsereignisse liegen allenfalls untergeordnet vor und haben keinen Einfluss auf die Haftung der Verursacher bzw. der Grundstückseigentümer.

Nachdem die insolventen Firmen Schoch nicht mehr als Verursacher der Verunreinigungen in Anspruch genommen werden können, sind notwendige Grundwassersanierungsmaßnahmen zur vorläufigen Gefahrenabwehr derzeit gegenüber den unterschiedlichen Grundstückseigentümern (Erbengemeinschaften in unterschiedlicher Zusammensetzung) mit Anordnungen vom 14. Mai und 11. September 2008 auferlegt worden; dagegen haben die Adressaten Rechtsmittel eingelegt.

Nach dem gegenwärtigen Stand der durch die Wasserbehörde beim Amt für Umweltschutz erstellten Sanierungsvorplanung mit Definition der Sanierungszielwerte sind als Mindestumfang folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Hydraulische Grundwassersanierung (Abpumpen, Reinigen, Verhindern eines fortgesetzten Abstroms kontaminierten Grundwassers vom Gelände, Monitoring im Abstrom, Ableiten des Wassers in den öffentlichen Kanal)
- Bereichsweise CKW Bodenluftsanierung
- Aushub des Bodens in den Verunreinigungsschwerpunkten – hot spots.

Für eine umfassende Bodensanierung der Altlast Schoch einschließlich einer zunächst auf zwei Jahre gerechneten Grundwassersanierung zur Gefahrenabwehr und Bodenluftsanierung werden derzeit Kosten in Höhe von rd. 7,2 Mio € brutto geschätzt (ohne nicht altlastenbedingte Kosten).

Entwicklung des Areals nach Erwerb durch die LH Stuttgart

1. Vornahme der Sanierungsmaßnahmen durch die Landeshauptstadt

Aufgrund der geringen Vermarktungschancen in unsaniertem Zustand ist vorgesehen, dass die Landeshauptstadt die erforderlichen Maßnahmen zur Altlastensanierung teilweise selbst vornimmt. In Einzelnen umfasst dies folgende Maßnahmen:

_ Aufnahme der Grundwassersanierung zur Gefahrenabwehr und CKW-Bodenluftsanierung:

Dies umfasst den Betrieb von vier Sanierungsbrunnen, Reinigung und Ableitung des gereinigten Wassers sowie die bereichsweise CKW-Bodenluftsanierung. Dafür entstehen folgende Kosten (ohne MwSt.)

Investitionskosten Grundwassersanierung	ca. 340.000 €
Investitionskosten CKW-Bodenluftsanierung	ca. 35.000 €
Betriebskosten Grundwassersanierung 2009/2010	ca. 244.000 €
Betriebskosten Bodenluft 2009/2010	ca. 14.000 €

Gesamt (netto ohne Abwassergebühr)	ca. 633.000 €
Gesamt (brutto ohne Abwassergebühr)	ca. 754.000 €
Abwassergebühr in Höhe von ca. 45.000 € jährlich falls Ableitung in den Feuerbach ausscheidet	90.000 €

Gesamt (inkl. Abwassergebühren)	ca. 844.000 €
---------------------------------	---------------

_ Umfassende Bodensanierung:

Dies umfasst den altlastenbedingten, teilweisen Gebäuderückbau sowie den altlastenbedingten, teilweisen flächigen Bodenaushub bis 5 m unter GOK sowie den bis in eine Tiefe von maximal 11 m notwendigen Aushub der Hot-Spots. Dafür entstehen folgende Kosten (ohne MwSt.):

Gebäudeabbruch	920.000 €
Flächiger Aushub der verunreinigten Bodenbereiche und zusätzlich Mehraushub in den sog. Hot-Spots	4.280.000 €
Gesamt (netto)	5.200.000 €
Gesamt brutto	rd. 6.200.000 €

Monitoring:

Bei den angegebenen Grundwassersanierungskosten sind für das Monitoring im Abstrom bisher 4 neu zu errichtende Grundwassermessstellen berücksichtigt. Darüber hinaus sind für die Erkundung bzw. Beurteilung des Handlungsbedarfs hinsichtlich der CKW-Abstromfahne weitere Grundwassermessstellen erforderlich. Hierfür ist mit Kosten in Höhe von rd. 150.000 € brutto zu rechnen.

Die Angaben basieren auf den im Zuge des REFINA-Projekts durch die Ingenieurbüros Geocon und Geotechnik Südwest erhobenen Kosten, ausgenommen die für die Bodenluftsanierung und die Erkundung der Abstromfahne angegebenen Kosten.

Insgesamt fallen für die Landeshauptstadt Kosten von rd. 7.200.000 € brutto an, die für die Altlastensanierung benötigt werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Durchführung der Sanierung über einen Zeitraum von rund zwei Jahren erstreckt. Hierfür soll im Rahmendes Jahresabschlusses 2008 eine entsprechende Teilrücklage aus nicht mehr benötigten Grunderwerbsmitteln gebildet werden.

2. Weitere Entwicklung des Areals durch einen Investor

Für die weitere Entwicklung des Areals wird die Landeshauptstadt einen Investor suchen, der die städtebaulichen Entwicklungsziele sicherstellt. Weil die Zeitdauer der notwendigen Grundwassersanierung nicht abschließend kalkulierbar ist, kann dieses Risiko für den Investor begrenzt werden, indem er sich für einen bestimmten Zeitraum (denkbar ist ein Zeitraum von 20 Jahren, mindestens jedoch 15 Jahre) zur Grundwassersanierung verpflichtet.

Sollten die Sanierungsziele nach Ablauf dieser Frist nicht erreicht sein, wird die Grundwassersanierung von der Landeshauptstadt weitergeführt. Für die vereinbarte Sanierungsdauer erhält die Landeshauptstadt eine Bürgschaft in angemessener Höhe. Der Investor muss dabei mit jährlichen Betriebskosten in Höhe von rd. 145.000 € brutto rechnen.

Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass die Landeshauptstadt auf sämtliche Faktoren (Wertermittlung, Vermarktung des Geländes, Neubebauung, Durchführung der Altlastensanierung) direkt Einfluss nehmen kann.

Nach der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung des Büros BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH ist der Erwerb durch die Landeshauptstadt auch wirtschaftlich. Basierend auf den Berechnungen werden nach 20 Jahren kommunale Mehreinnahmen von mindestens 1,0 Mio. € prognostiziert.

In diesem Betrag sind die altlastenbedingten Kosten für Aushub, Entsorgung und Grundwassersanierung vor dem Hintergrund der skizzierten Überlegungen des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung zur städtebaulichen Neuordnung sowie die Kosten für den Grunderwerb von 450.000€ zuzüglich Nebenkosten bereits einkalkuliert.

[Quelle: /4/]

4.3. Stand Altlastenuntersuchungen Juli 2010

Die Aktivitäten des AfU zielen zunächst auf eine reine Gefahrenabwehr (hydraulische Sicherung über Grundwassermessstellen). Die Gefahrenabwehr soll hauptsächlich den weiteren Abstrom kontaminierten Grundwassers verhindern. Sie ist das unterste Niveau der Sanierung. [Quelle /5/].

Ziel ist die Wiederaufnahme der GW-Sanierung Ende 2010. Die Gefahrenabwehr wirkt nur im Zusammenspiel aller vorgesehenen Messstellen, eine gemeinsame Abreinigungsanlage ist vorgesehen.

Das AfU sieht insgesamt vier Sanierungsmessstellen vor. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind fünf Flurstücke betroffen. Zwei Anordnungen (betreffend die Flurstücke 3088 und 3111) sind Ende Februar ergangen. [Quelle /6/]. Gegen die Anordnungen haben die Eigentümer an Flst. 3111 begründeten, an Flst. 2088 unbegründeten Widerspruch eingelegt. [Quelle /5/]. Zwei weitere Anordnungen, betreffend Flst. 3058 und Flst. 3089 wurden den Eigentümern am 15. Juli 2010 zugestellt. Eine fünfte Anordnung betreffend die GW-Messstelle B17 auf Flst. 3118/2 (= Insolvenzfläche Hefermehl) ist seitens des AfU geplant.

Es ist abzusehen, dass die Adressaten die Sanierung nicht beauftragen werden, eine Durchführung in Ersatzvornahme durch die Stadt ist somit wahrscheinlich. Dafür entstehen Kosten, die gesetzlich als öffentliche Last, vorrangig vor anderen Verbindlichkeiten auf dem Grundstück ruhen. [Quelle /7/]. Im Zuge einer möglichen Zwangsversteigerung wäre somit die Position der Stadt gestärkt.

5. Stand der Planung

5.1. Rahmenpläne und Grundlagen

5.1.1. Rahmenplan Feuerbach-Mitte/westl. Bahnhofsbereich

Der Rahmenplan Feuerbach-Mitte von 1996 (Beschlussfassung) umfasst den westlichen Bahnhofsbereich zwischen Oswald-Hesse-Straße, Grazerstraße, Steiermärker Straße und dem Bahnhof Feuerbach. Mit dem Rahmenplan wurden die Voraussetzungen für eine Neuordnung entsprechend den Umstrukturierungs- und Selbsterneuerungsprozessen in diesem Gebiet definiert (positives städtebauliches Erscheinungsbild, positives Image, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, Verbesserung der Wohnsituation, etc).

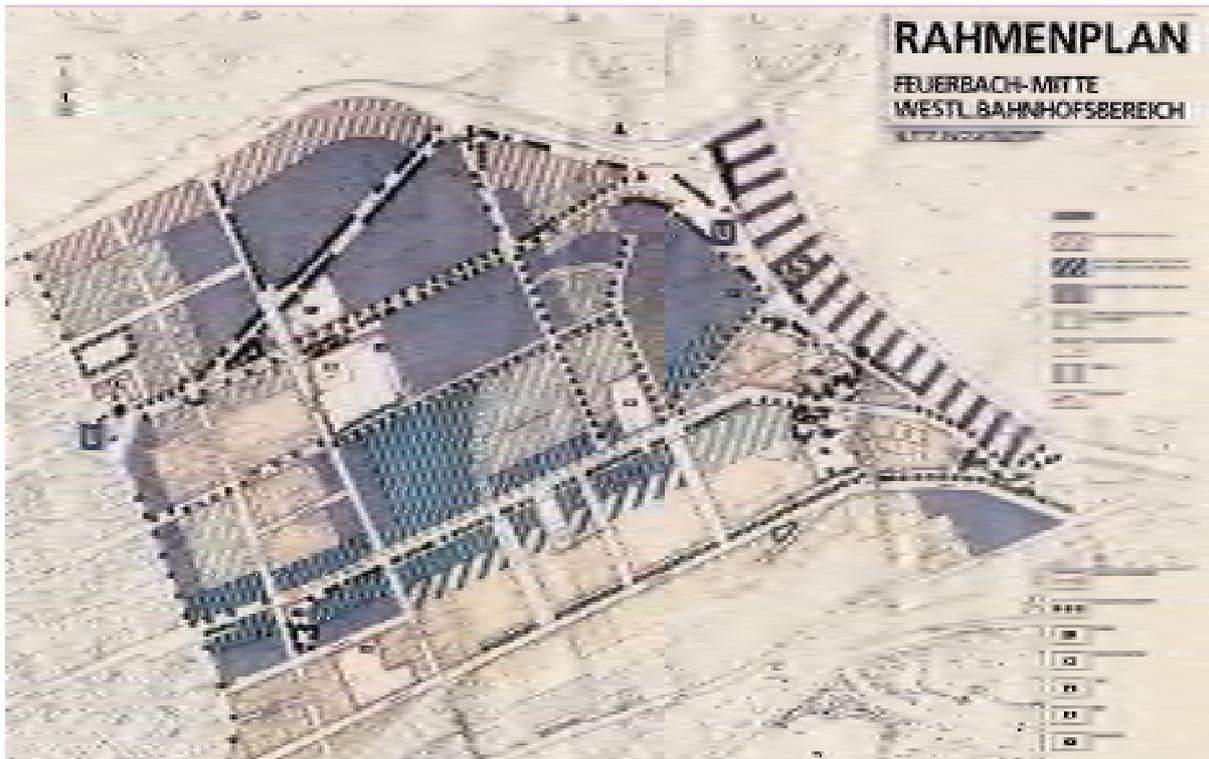


Abbildung 7: Rahmenplan Feuerbach-Mitte/ west. Bahnhofsbereich | Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

5.1.2. Vorranggebiet der Stadterneuerung

Seit April 1999 sind Grundstücke des Schoch-Areals Teil eines Vorranggebiets der Stadterneuerung (SVG Feuerbach 5 – Wiener Platz, GRDRs 288/1999). Das Gebiet liegt westlich der Bahntrasse und wird im wesentlichen begrenzt durch die Wernerstraße, Bludenzer Straße, Stuttgarter Straße, Leobener Straße, Oswald-Hesse-Straße und Rüdigerstraße.

Die grundlegenden Probleme im Gebiet südwestlich des Bahnhofes Feuerbach können wie folgt zusammengefasst werden:

Das Gebiet ist seit längerer Zeit durch einen Strukturwandel in der bisherigen gewerblichen Nutzung mit Fehl- und Unternutzungen und Firmenschließungen sowie durch Einwohnerverlust und hohe Fluktuation gekennzeichnet. Die extreme Mischung von industrieller Nutzung und Wohninseln spielt hierbei eine wesentliche Rolle. Die hohe Verkehrsbelastung und die Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum, verbunden mit z. T. gravierenden Ausstattungsmängeln der Bausubstanz tragen zu dieser Entwicklung bei. Ein weiteres Problem ist die unzureichende Versorgung mit Frei-, Spiel- und Grünflächen, sowie

die verbesserungswürdige Infrastruktur im Dienstleistungssektor und Fachhandel. Als geeignete Maßnahme wurde entsprechend dem Rahmenplan Feuerbach-Mitte die Umstrukturierung vom Gewerbe- zum Mischgebiet vorgeschlagen, verbunden mit einer verbesserten Verkehrsführung und der Aufwertung des öffentlichen Raums.
[Quelle: /8/].

5.1.3 Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Am 12. November 1999 trat die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht, Stadtbezirk Feuerbach (Feu 236), Wiener Platz in Kraft. Das Schoch-Areal liegt im Geltungsbereich dieser Satzung, die eine mittel- bis langfristige Neuordnung des gesamten Entwicklungsbereichs um den Wiener Platz unterstützen soll.
[Quelle: /9/]

5.1.4. Anforderungen an die Entwicklung des Schoch-Areals aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht

Nach Analyse des Standorts durch die Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung ist das stadträumliche Umfeld des Schoch-Areals dem Gebietstyp „Verdichtetes innerstädtisches Wohnen in zentraler verkehrsgünstiger Lage“ zuzurechnen. Das Umfeld des Schoch-Areals birgt Umnutzungspotenziale in ehemaligen industriell / gewerblich genutzten Gebäuden; die öffentlichen Räume sind in Bezug auf die Ansiedlung neuer Nutzungen nicht adäquat gefasst und entwickelt.

Nach Aussage der Abteilung Stadtentwicklung sind zentrale Bahnhofsumfelder als innenstadtaffine Wohnstandorte gefragt, sowohl bei potenziellen Anwohnern als auch bei Bauträgern. Das Spektrum möglicher Haushaltstypen charakterisiert die Abteilung Stadtentwicklung wie folgt:

- Junge Haushalte in Ausbildung, im Berufseinstieg bzw. vor Familiengründung (18-30 Jahre, die zur Miete wohnen).
- Haushalte während der frühen Familienphase (bis 45 Jahre, teils allein erziehende oder Pachtwerk-Haushalte, zunehmend auch gut ausgebildete Doppelverdiener, die auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf setzen und Eigentum erwerben möchten).
- Etablierte ältere Haushalte (Generation 55+, sofern ein Interesse an generationenübergreifendem Wohnen und betreutem Wohnen und Servicewohnen im Alter in gut erreichbarer Lage besteht).

Mobile und flexible Haushalte (Selbstständige und Freiberufler, leitende Angestellte, teils konsumorientiert, teils Experimentierer, die häufig zur Miete wohnen oder ihr Eigentum vermieten).

Die Abteilung Stadtentwicklung empfiehlt in der weiteren Entwicklung die Berücksichtigung neuer Formen des gemeinschaftlichen und dichten Wohnens (Mietwohnen und Eigentum); die Wohnformen sollen multioptional und auf lange Sicht robust sein und sich veränderten Bedürfnissen anpassen. Diese Angebote sollen v.a. junge Haushalte an den Stadtbezirk binden. Weiterhin ist die qualitätvolle Gestaltung des Bahnhofsumfelds zu sichern und auszubauen.

[Quelle: /10/].

5.2. Verkehrsplanung

5.2.1. Verlagerung der B 295

Derzeit führt die B 295 über Bludenzer- und Tunnelstraße zum Pragsattel. Dabei wird der westliche Bahnhofsbereich von Feuerbach durch den Verkehr beeinträchtigt und vom Stadtteilzentrum getrennt. Nachdem der Umbau der Heilbronner Straße (sechsspuriger Ausbau) abgeschlossen ist (ca. 2010), kann die B 295 über die Borsigstraße / Siemensstraße in Richtung Pragsattel geführt werden. Im Zuge dieser veränderten Verkehrsführung kann die Tunnelstraße auf einen Fahrstreifen reduziert werden. Die Verlagerung des Verkehrs wird den Stadtteil aufwerten. Die neue Geh- und Radwegverbindung der Burgenlandstraße zum Bahnhof Feuerbach wird die Verbindung mit dem Zentrum von Feuerbach verbessern.

5.2.2. Auswirkungen des Projekts Stuttgart 21

Das Projekt Stuttgart 21 beeinträchtigt die Entwicklung des Schoch-Areals nicht. Durch die veränderte Schienenführung entfällt die bestehende Unterführung zwischen Kremser Straße und Kruppstraße. Eine neue Unterführung ist nahe der Borsigstraßen-Unterführung geplant.

5.3. Bisherige Bebauungspläne

Für das Schoch-Areal gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan (1938/79), der in Teilen jedoch obsolet ist. Es gilt bisher die Baustaffel 3 nach der Ortsbausatzung.

Für den nördlichen Teil des Schoch-Areals existiert einen Bebauungsplan von 1992. Der Bebauungsplan für die Randbebauung westlich der Stadtbahngleise basiert auf einer Beauftragung eines Planungsbüros durch die Fa. Schoch im Jahr 1988. Der Plan stellt eine südliche Randbebauung (halbrund) des Wiener Platzes mit einer Kerngebietenutzung dar. Die Planungen kamen nicht zur Ausführung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss B-Plan Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Feu 215) am 13.07.2010 (vgl. 5.5.2.) ist der Weg zu einem neuen Baurecht beschritten.

5.4. Externe Planungen und Untersuchungen

5.4.1 Konzeptstudien externer Planer

Das Planungsbüro Schwarz Architekten erstellte 2006 eine erste Konzeptstudie für den westlichen Bahnhofsbereich, inklusive Areal der Fa. Krempel, Wiener Platz und Schoch-Areal. Diese schlägt die Aufwertung von öffentlichen Räumen durch verschiedene Plätze und die Wiederherstellung von alten Verbindungen bzw. Straßen vor. Das Konzept wurde 2007 weiterentwickelt.



Abbildung 8: Konzeptstudie für den westlichen Bahnhofsbereich in Feuerbach – Aufwertung der öffentlichen Räume und städtebauliche Entwicklung | Schwarz Architekten 12/2007

Erweiterung Fa. Klumpp Coatings

Für die Erweiterung der Fa. Klumpp Coatings legten Schwarz Architekten im April 2009 ein Planungskonzept vor, das die gesamten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sowohl der Stadt als auch des kooperativen Verfahrens in REFINA (Umfeldgestaltung Bahnhofplatz, vgl. 5.4.2.) aufgreift und in diesem Zuge die Vorstellungen der Fa. Klumpp nochmals präzisiert darstellt. Die Erwerbsflächen umfassen Flächen der Erben Schoch (1.923 m²) und des Insolvenzverwalters Hefermehl (1.705 m²); Flächenangaben gemäß Planung Schwarz Architekten.



Abbildung 9: Erweiterungsvorstellungen der Fa. Klumpp | Schwarz Architekten 04/2009

5.4.2. Untersuchungen innerhalb des Verbundvorhabens KMueKMF (REFINA)

— Kooperatives Planungsverfahren Bahnhofsumfeld

Im Rahmen des Verbundvorhabens KMueKMF wurde Anfang 2008 ein Kooperatives Planungsverfahren durchgeführt (KOPV).

Angesichts vieler verschiedener Interessenlagen und der Schlüsselposition des Grundstücks als potenzieller Brückenkopf zum Feuerbacher Zentrum entschieden die gebietsbezogene Projektmanagerin der Stadt und der externe Projektpartner Beck Consult, ein kooperatives Planungsverfahren mit Fokus auf das Umfeld des Schoch-Areals durchzuführen. Ziel war, ein Konzept zur Attraktivierung des Bahnhofsvorplatzes, zu dessen Einbindung in bestehende Strukturen des Stadtbezirks sowie zur Anbindung an den Höhenpark Killesberg zu erarbeiten.

Zwei Teams von Freiflächenplanern erarbeiteten im Februar 2008 Konzepte zur Gestaltung des Bahnhofplatzes und der angrenzenden Straßenzüge. Im April 2008 wurden die Ergebnisse im Umwelt- und Technikausschuss und im Bezirksbeirat präsentiert.

Zentrale Empfehlungen für das Areal im Kontext waren u. a.:

- die Ertüchtigung des Bahnhofsvorplatzes als Chance und Anreiz für die Altlastensanierung am Schoch-Areal.
- die Schaffung eines weitgehend verkehrsfreien Bahnhofsplatzes mit attraktiven Angeboten.
- vorhandene Wegebeziehungen zu qualifizieren und zu attraktivieren (Anbindung zum Killesberg, zum Gewerbegebiet Feuerbach-Ost, Querung Wiener Platz).
- eine qualitätvolle Gestaltung der Kremser Straße und des Kremser Platzes als Gelenk zur Stuttgarter Straße; Verwendung von Wasser im Straßenraum als Reminiszenz an den Feuerbach anzustreben.
- die Verlängerung der Burgenlandstraße zwischen Dornbirner Straße und Bahnhofsplatz als neue Bewegungsachse für das entstehende Quartier vorzusehen.
- die Umnutzung des Postgebäudes (Erdgeschoss), das als Solitär den Bahnhofsplatz prägt.
- Um die Potenziale des Standortes Schoch zu nutzen ist ein außergewöhnliches Engagement der Stadt erforderlich.

Team faktorgruen definierte die Leitidee eines freundlichen Entrées nach Feuerbach, das die Farben des Bahnhofsgebäudes aufnimmt. Ein einheitlich erlebbarer Platz mit klarer Abgrenzung der Beläge verbindet Wiener Platz und Krempelareal, setzt sich gedanklich fort bis zum Killesberg. Über die neu gestaltete Kremser Straße und die wiedergeöffnete Burgenlandstraße wird das Schoch-Areal / der Bahnhofsvorplatz mit dem Feuerbacher Zentrum verbunden. Wasserrinnen im Verlauf der Kremser Straße und Wasserspiele / Fontänenfelder nehmen das Thema Wasser / Feuerbach auf.

Der Entwurf wurde sowohl verwaltungsintern als auch in den Gremien favorisiert.
[Quelle /11/]



Abbildung 10: Konzeptplan und Vorentwurf Gesamtkonzept | faktorgruen II/2008

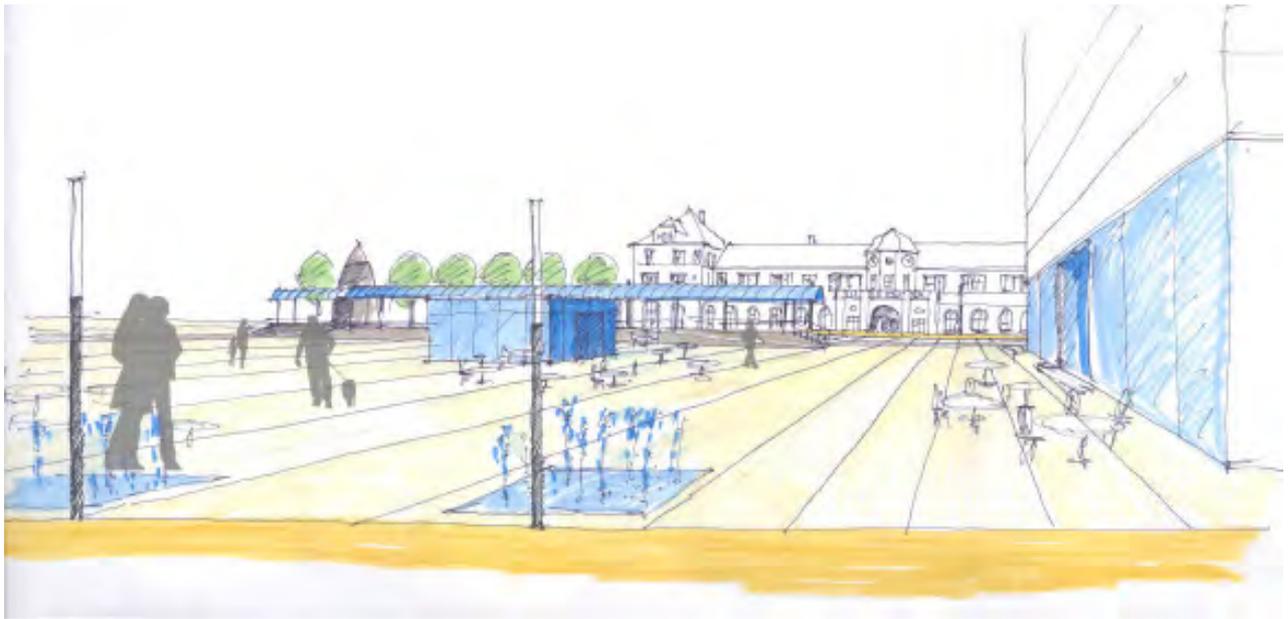


Abbildung 11: Perspektive Bahnhofsvorplatz Stuttgart-Feuerbach | faktorgruen II/2008

Expertise Wohnen, HOCHTIEF Projektentwicklung

Im Rahmen des Verbundvorhabens KMuekMF erfolgte im Herbst 2008 eine Beurteilung des Schoch-Areals aus Investorensicht im Hinblick auf eine mögliche teilweise Wohnnutzung am Standort. Die HOCHTIEF Projektentwicklung legte am 08. Dezember 2008 eine erste Einschätzung vor und definierte die Voraussetzungen für Wohnen am Schoch-Areal.

Im Fall einer Wohnbebauung ist es unabdingbar, dass der Boden nach Sanierung als vollkommen unbelastet eingestuft werden kann. Die Kosten dafür dürfen die Kalkulation nicht belasten. Als Mindestzielsetzung wäre für den Standort eine mittlere Wohnqualität zu schaffen, eine optimale Vermarktungsfähigkeit und dadurch eine kurze Vermarktungsdauer wären die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg des Projekts. Ein durchdachtes energetisches Konzept wäre Verkaufsargument sowohl für Eigennutzer als auch für Endinvestoren. Genauer zu definieren wären die Anteile Wohnen/ Gewerbe, da dies, ebenso wie das Umfeld, das Projekt bzgl. möglicher Erlöse entscheidend mitbestimmt. HOCHTIEF erarbeitete das Konzept einer großflächigen Wohn- und Mischnutzung als Basis für eine nachhaltige Entwicklung des gesamten Bahnhofsumfelds („Tor zu Feuerbach“). Ergänzend zu vorhandenen Nahversorgern im benachbarten Roser-Areal, wäre im Erdgeschoss kleinflächiger und qualitätvoller Einzelhandel v. a. entlang der Burgenlandstraße denkbar. Ergänzt könnte dies durch Gastronomie mit Nutzung des Außenbereichs werden (z. B. Bäckerei mit Café). Zum Bahnhofplatz und Wiener Platz wären in den Obergeschossen Büros und Dienstleistungen, aber auch Mietwohnungen vorstellbar (Ausbildung Lärmschutzriegel). Im Westen des Geländes wären Quartiere mit Eigentumswohnungen denkbar, die sich um grüne Höfe gruppieren. Eine detaillierte Marktanalyse wird in jedem Fall erforderlich. In jedem Fall zu vermeiden sind störende gewerbliche Nutzungen. Langfristig wäre ein Verzicht auf das ehemalige Postgebäude wünschenswert.

Grundsätzlich hält HOCHTIEF die Umsetzung einer Wohnbebauung am Schoch-Areal unter der Voraussetzung der Gestaltung eines attraktiven Gesamtumfelds für machbar.

[Quellen: /12/, /17/]

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung BDO

Die BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH untersuchte im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Juni + Oktober 2008) unter Zuhilfenahme der unter 5.3.3. vorgestellten Konzepte des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung die Anforderungen für eine mögliche Revitalisierung des Schoch-Areals.

BDO erfasste Kostendaten der Baureifmachung und Erschließung und stellte Erlössituationen aus der Veräußerung des baureifen Grundstücks und möglichen späteren Nutzungen dar. Es wurden sowohl betriebswirtschaftliche als auch gemeinwirtschaftliche Auswirkungen des Projekts betrachtet. Eine weiterführende „Investorenrechnung“ war allerdings nicht Auftragsumfang.

Laut BDO ist bei beiden Varianten in 20 Jahren mit kommunalen Mehreinnahmen zu rechnen: rund 1,5 Mio € im Fall von Variante 3c (Integration einer industriellen Fertigung Fa. Klumpp) und rund 1,8 Mio € für Variante 2b (Erweiterung Fa. Klumpp in Form von Büroflächen).

Als maßgebliche „Stellschrauben“ für die Wirtschaftlichkeit des Projektes wurden definiert:

- Anzahl der Tiefgaragengeschosse
- Mehraushub an Schadensschwerpunkten (Hot-Spots, Vorgaben durch AfU)
- Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anteil Nebenflächen (Grünflächen, Flächen für Infrastruktur)
- Art und Anteil der Nutzung (Gewerbe, Wohnen, Produktion...).

[Quelle: /13/]

5.5. Konzepte Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2008 – 2010

5.5.1. Planerische Grundkonzeption

Vor dem Hintergrund der Lage des Schoch-Areals im Vorranggebiet der Stadterneuerung SVG Feuerbach – Wiener Platz und der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzung (siehe 5.1.2.) ist festzustellen, dass das Schoch-Areal im aktuellen Zustand den hier formulierten Zielsetzungen widerspricht. Aus städtebaulicher Sicht ist der Bestand nicht erhaltungswürdig.

Das Amt für Stadtentwicklung und Stadterneuerung definierte daher eine Neuordnung und Aufwertung der Fläche, die eine Schlüsselstelle zwischen Feuerbacher Zentrum und Bahnhof einnimmt, als zentrales planerisches Ziel. Dieses ist nur in Verbindung mit einer grundlegenden Altlastensanierung bzw. -beseitigung zu verwirklichen.

Nach der Bebauung des Roser-Areals und im Zusammenhang mit der Neuplanung auf dem Krepel-Areal/ Stuttgarter-/Tunnelstraße ist das Schoch-Gelände als letzter, wichtiger Trittstein zwischen Ortszentrum und Bahnhof zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist als äußerst wichtiger Baustein zur Revitalisierung der Flächen westlich des Bahnhofsbereichs und zur weiteren qualitätvollen Entwicklung des Innenstadtbereichs von Feuerbach zu sehen.

Entsprechend dem Rahmenplan Feuerbach Mitte - westlicher Bahnhofsbereich von 1996 soll hier die Umstrukturierung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet, eine stärkere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, ein besseres städtebauliches Erscheinungsbild (positives Image) und die Schaffung der Voraussetzung für Wohnen erfolgen. Daraus und aus den Zielen des SVG lassen sich auch die konkreten Zielvorstellungen für die Entwicklung des Schoch-Areals ableiten:

- Sanierung der Altlasten.
- Hohe Qualitätsstandards der neuen Gebäude und der Umfeldgestaltung im Rahmen einer nachhaltigen und modellhaften Stadtentwicklung.
- Revitalisierung des Areals durch eine Neubebauung mit einer attraktiven, ausgewogenen Nutzungsmischung (Büro, Dienstleistung, Gastronomie, Handel und Wohnen).
- Standortsicherung und ggf. Reservierung von Erweiterungsflächen für die ansässige Firma Klumpp.
- Ausbildung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte mit einem attraktiven Umfeld (privates Grün, öffentliches Grün und Bahnhofsvorplatz).
- Wiederaufnahme der prägenden Raumkanten und der maßstäblichen Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an die Umgebungsbebauung.
- Wiederherstellung der historischen Achse und Wegeverbindung zwischen Zentrum und Bahnhof durch Verlängerung und Gestaltung der Burgenlandstraße.
- Aufwertung der Kremser Straße als wichtige Fußwegführung zum Bahnhof.
- Einbindung der Blockstrukturen in den städtebaulichen Kontext auch im Hinblick auf die wichtigen Sichtachsen, z.B. Wernerstraße / Wienerplatz – Pöchlerner Straße / Oswald-Hesse-Straße / Killesberg.

[Quelle: /4/]

Parallel zum KOPV in REFINA / KMueKMF prüfte das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung daher über Testentwürfe die baulichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der o.g. Zielvorgaben.

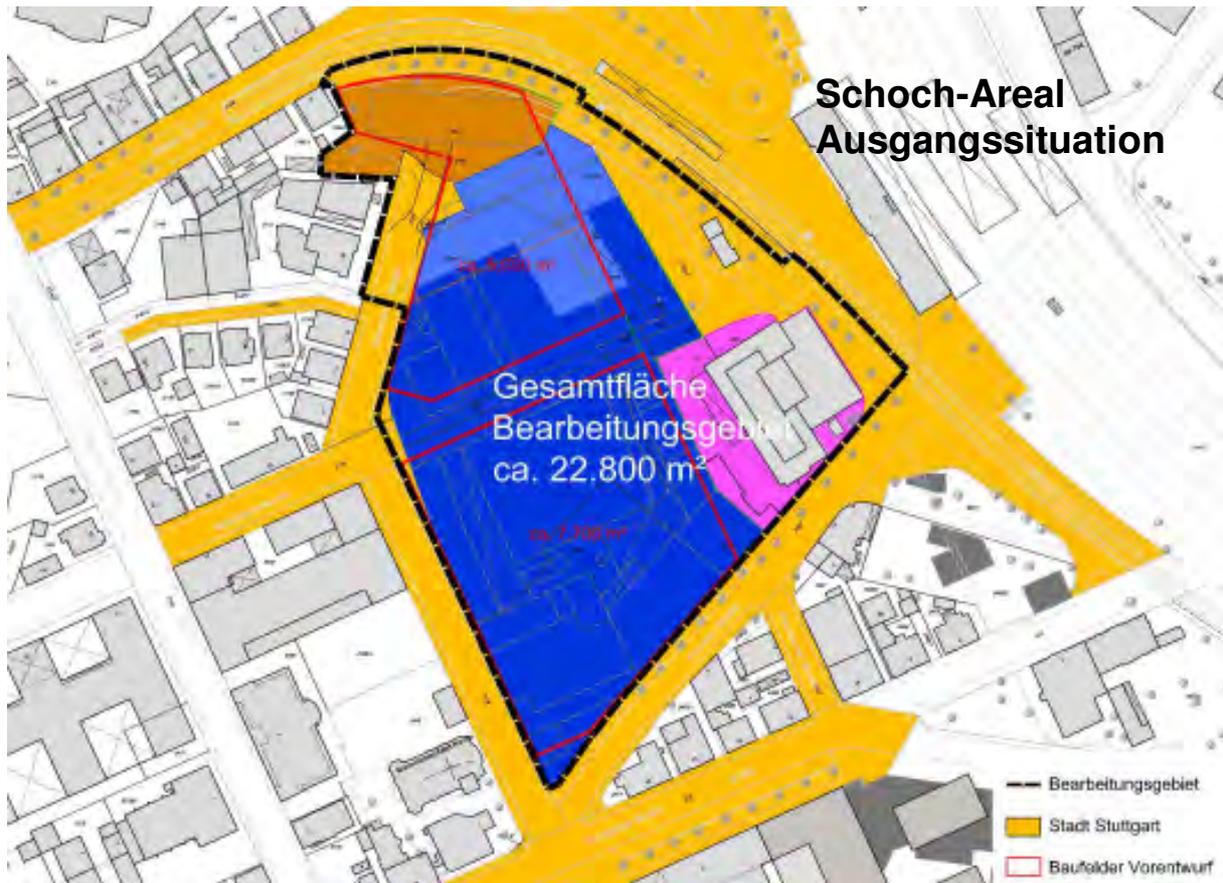


Abbildung 12: Bearbeitungsgebiet | Baufelder Vorentwurf | Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Das Bearbeitungsgebiet umfasst rund 22.800 m². Der Umring bezieht auch Bereiche des Bahnhofplatzes mit ein (schwarz gestrichelte Linie).

Als Raumkante für das Schoch-Areal zum Platz hin definierte das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung die verlängerte Bauflucht der Pöchlerner Straße. Dadurch wird die historische Raumkante der ehemaligen Poststraße wieder hergestellt, das ehemalige Postgebäude kann in seiner Solitärfunktion gestärkt werden. Die Burgenlandstraße wird in ihrer ursprünglichen Form wieder hergestellt und verbindet Bahnhof und Feuerbacher Zentrum. Für die künftige Neuentwicklung des Schoch-Areals bilden sich somit zwei Baufelder heraus, welche die Burgenlandstraße im Norden und im Süden begrenzen.

Die Planer konzipierten verschiedene Bebauungsvarianten. Variante 3c berücksichtigt eine mögliche Erweiterung der Produktionsflächen der Fa. Klumpp Coatings.

[Quelle: /17/]



Abbildung 13 Schoch-Areal; Vorentwurfsvariante 3c | Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, 07/2008

Der Entwurf basiert auf einer 4- bis 6-geschossige Blockrandbebauung, die eine markante Raumkante zum Bahnhofsplatz / Wiener Platz schafft. Für die oberen Geschosse ist eine deutliche Gliederung vorgesehen. Im Blockinneren entstehen ruhige Bereiche, die eine hohe Wohnqualität gewährleisten. Die künftige Quartierserschließung soll fast ausschließlich über die Dornbirner Straße erfolgen und ermöglicht eine weitgehend Beruhigung der Stichstraßen zum Wiener Platz (Fortführung Burgenlandstraße und Kremser Straße).

Im Erdgeschoss sind publikumsintensive Nutzungen wie z. B. kleinflächiger Handel, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie mit Magnetwirkung vorgesehen. Im 1. und 2. OG liegt der Schwerpunkt auf Dienstleistungen und Büronutzungen, darüber sind Wohnungen mit Gründächern geplant. Denkbar ist auch eine vertikale Durchmischung der Nutzungen um z. B. Wohnen und Arbeiten direkt zu verknüpfen.

Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Das Konzept ermöglicht Geschossflächen zwischen 34.000 m² und 36.000 m² (GFZ = 2,6 bis 2,8). Für die angestrebte Neuentwicklung des Gebiets ist die Schaffung von neuem Planrecht erforderlich. Art und Maß der Nutzung und sonstige Festsetzungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

5.5.2. B-Plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße Stand Juli 2010

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße (Feu 251) wurde am 20.07.2010 gefasst. Basierend auf den bisherigen Planungen legte das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung dem Aufstellungsbeschluss die überarbeitete Variante 3c bei. [Quelle: /14/]

6. Aktuelle Entwicklungen | Ausübung Vorkaufsrecht durch die LH Stuttgart

6.1. Erwerber Loewe

Mit Vertrag vom 04. März 2009 hat Herr Jens Loewe (Inhaber der Ateliers Bormann & Loewe GbR) zehn Grundstücke des Schoch-Areals von der Erbengemeinschaft Schoch erworben. Es handelt sich um folgende Flurstücke, die im südlichen und mittleren Teil des Areals liegen:

Flurstück	Adresse	Fläche	Besonderes städtebaul. Vorkaufsrecht, § 25 (2) Bau GB 12.11.1999	Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 (1) Satz 1, Ziffer 1 Bau GB
Flurstück Nr. 3088	Kremser Straße 5 Gebäude und Freifläche	36 a 66 m ²	X	X (in Teilen)
Flurstück Nr. 3058	Kremser Straße 7 Gebäude und Freifläche	12 a 56 m ²	X	X (in Teilen)
Flurstück Nr. 3111	Dornbirner Straße 8 Gebäude und Freifläche	24 a 98 m ²	X	
Flurstück Nr. 3089	Dornbirner Straße 6 Gebäude und Freifläche	36 a 00 m ²	X	X (in Teilen)
Flurstück Nr. 3093	Burgenlandstraße Gebäude und Freifläche	2 a 83 m ²	X	X
Flurstück Nr. 3092	Burgenlandstraße Gebäude und Freifläche	56 m ²	X	X
Flurstück Nr. 3103	Wiener Platz Gebäude und Freifläche	1 a 17 m ²	X	
Flurstück Nr. 3091	Wiener Platz Gebäude und Freifläche	63 m ²	X	
Flurstück Nr. 3102	Wiener Platz Gebäude und Freifläche	4 a 20 m ²	X	Sonstiges: Denkmalschutz
Flurstück Nr. 3102/1	Dornbirner Straße Gebäude und Freifläche	77 m ²	X	
Gesamtfläche		1 ha 20 a 36 m²		

Weitere nördliche Teilflächen des früheren Schoch-Areals befinden sich in der Verfügungsgewalt des Verwalters der Insolvenzverfahren Gebr. Schoch Metallveredelungswerk GmbH und Gebr. Schoch Hartchrom GmbH. Diese wurden durch H. Loewe nicht erworben. Laut Insolvenzverwalter Dr. Hefermehl ist die benachbarte Fa. Klumpp Coatings am Erwerb dieser Flächen zur Betriebserweiterung interessiert. Es handelt sich hierbei um folgende Grundstücke:

Flurstück	Adresse	Fläche	Besonderes städtebaul. Vorkaufsrecht, § 25 (2) Bau GB 12.11.1999	Sonstiges
Flurstück Nr. 3118/1	Wiener Platz	487 m ²	X	
Flurstück Nr. 3118/2	Wiener Platz	410 m ²	X	
Flurstück Nr. 3118/3	Dornbirner Straße	547 m ²	X	
Flurstück Nr. 3118/4	Dornbirner Straße	28 m ²	X	Denkmalschutz
Flurstück Nr. 3108	Wiener Platz	101 m ²	X	Denkmalschutz
Flurstück Nr. 3108/1	Wiener Platz	590 m ²	X	
Gesamtfläche		2.163 m ²		

Kaufpreis

Der Kaufpreis der durch Herrn Loewe erworbenen Grundstücke beträgt € 450.000. Laut Kaufvertrag vom 04. März 2009, § 2, (2) wurde vereinbart, dass ein Teilbetrag in Höhe von € 50.000 für die seitens des Käufers erbrachten Planungsleistungen bereits als erbracht gilt. Der Restbetrag von € 400.000 soll in monatlichen Raten à € 5.000 abgezahlt werden. Käufer Loewe tritt im Kaufvertrag den Mietzahlungsanspruch von € 5.000 mtl. im Kaufvertrag gegenüber der Caritas Stuttgart e. V. an die Verkäufer (Schoch) ab.

[Quelle: /15/]

Ursprüngliches Loewe-Konzept

Zum Zeitpunkt des Erwerbs stellte Erwerber Loewe seine Vorstellungen auf der Projekthomepage www.schoch-areal.de vor. Die folgenden Ausführungen sind der ursprünglichen Homepage entnommen, beziehen sich auf die damalige Projektidee und stellen den damaligen Entwicklungsansatz vor. Die Website ist mittlerweile überarbeitet und lediglich mit Kontaktdaten sowie dem neuen Entwicklungskonzept von Lamott und Lamott Architekten (vgl. 6.3.) hinterlegt:

Website Stand März 2009:

Ein breiter Trägerkreis, vertreten durch H. Loewe, bestehend aus regionalen Unternehmen, karitativen Institutionen, gemeinnützigen Vereinen, Freiberuflern, Künstlern und im Umwelt- und Sozialbereich Tätigen, möchte auf dem Areal wirtschaftliche und nichtkommerzielle Nutzungen vereinen. Aufgrund der hohen Grundstückspreise war dem Kreis bisher ein Flächenerwerb in Stuttgart nicht möglich. Aufgrund des relativ niedrigen Kaufpreises stellte sich ein Erwerb des Schoch-Areals für die Gruppe, die bewusst auf wirtschaftlich schwächere Partner setzt, hingegen finanziell dar.

Das Loewe-Konzept sieht **zum Zeitpunkt des Erwerbs (März 2009)** vor, unter wesentlichem Erhalt des Gebäudebestands in Form eines Sozialprojekts u.a. Läden, Werkstätten, Existenzgründer, Ateliers, Hilfsgüterkoordination/ -lagerung, Büroflächen, Gastronomie, Wohnungen und eine KITA anzusiedeln.

Der Bestand auf der Südseite soll fast vollständig erhalten bleiben und saniert werden. Zur raschen Refinanzierung des Projekts soll dieser Bauabschnitt zuerst realisiert werden, um rasche Erlöse generieren zu können.

Der Bestand auf der Nordseite wird als nicht erhaltungswürdig eingestuft und soll nahezu vollständig abgebrochen werden. Hier sollten Neubauten entstehen. Da hier größere Investitionen erforderlich sind, kann mit der Umsetzung erst begonnen werden, wenn der erste BA vollzogen ist.

Das Konzept sieht eine Verlängerung der Burgenlandstraße in Richtung Bahnhof vor, um die direkte Verbindung zwischen Zentrum Feuerbach und Bahnhof sowie Zugang zu weiteren Läden zu schaffen.

Altlastenbeseitigung Loewe-Konzept

Die Sanierungsziele in Bezug auf die Altlastenbeseitigung können nach Angaben von H. Loewe vollumfänglich eingehalten werden. Hierfür hat er – nach seinen Angaben – eine Sanierungsuntersuchung (Gutachten) vornehmen bzw. erstellen lassen (Fa. Geotechnik Südwest). Das Gutachten bestätigt eine wirksame Bodensanierung durch ausschließlich hydraulische Maßnahmen (Grundwassersanierung) unter Belassen des erhaltungswürdigen Gebäudebestands.

Das Gutachten, bzw. ein Gutachten, das den sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ergebenden Anforderungen gerecht wird, ist dem Amt für Umweltschutz jedoch nicht bekannt. (Quelle: /4/).

Nach Aussage Loewe besteht auf der Mensch-Boden-Ebene, also in den bestehenden Gebäuden selbst, nach einer Renovierung / Sanierung für die Nutzer keine Gesundheitsgefährdung, die „über einer Gefährdung vergleichbarer Gebäude“ liegt. Als mögliche Maßnahmen gegen CKW-Ausgasung werden z. B. gasdichte Anstriche genannt.

6.2. Ausübung Vorkaufsrecht durch die LHS

Das ursprüngliche Loewe-Konzept sah lediglich eine Umnutzung des ehemaligen Firmenareals vor und war nicht geeignet, die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt (siehe 5. Stand der Planung) zu erreichen. Aus Sicht der LH Stuttgart ist die dringend erforderliche grundlegende Neuordnung des Schoch-Areals nur durch eine Neubebauung mit dem hervorgehobenen Standort angemessenen Nutzungen zu realisieren.

In der Gemeinderatsdrucksache GR Drs. 287/2009 empfiehlt die Verwaltung daher die Ausübung des Vorkaufsrechts, um die dem Wohl der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Ziele verwirklichen zu können.

Nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen (24.04.2009, n.ö.) und im Ausschuss für Umwelt und Technik (28.04.2009, n.ö.) stimmte der Gemeinderat am 30.04.2009 für die Ausübung des Vorkaufsrechts am Schoch-Areal.

6.3. Verhandlungen Vorkaufsrecht

Am 08. Mai 2009 übte die LH Stuttgart das Vorkaufsrecht für Teilflächen des Schoch-Areals aus. Am 29. Mai 2009 erhoben Erwerber Loewe und Eigentümer Hans Schoch dagegen Widerspruch. Die offiziellen Widersprüche von Loewe und Eigentümer Hans Schoch gingen im Mai 2009 ein.

Am 05. Oktober 2009 nahm Eigentümer Schoch seinen Widerspruch wieder zurück. Erwerber Loewe hingegen begründete seinen Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts am 13. Oktober 2009.

Im IV. Quartal 2009 erfolgten Gespräche der Eigentümer Schoch bei Referat WFB, in denen die LHS den Eigentümern Möglichkeiten eines gemeinsamen Vorgehens skizzierte. Grundlage hierfür wäre in jedem Fall die Rückabwicklung des Kaufvertrags zwischen den Parteien Schoch-Loewe und die Verfügbarkeit eines miet- und pachtfreien Areals. Nach Versand des Widerspruchsbescheids durch das AfLW am 01. Februar 2010 reichte Herr Jens Loewe am 03. März 2010 Klage beim Verwaltungsgericht Stuttgart ein, Beklagte ist die LH Stuttgart, die Dauer des Rechtsstreits ist aktuell nicht absehbar. Die LH Stuttgart versandte in KW 25 die Klageerwiderung (AfLW)

Parallel ist die Erbengemeinschaft Schoch an einem Rücktritt vom Kaufvertrag interessiert, Erwerber Loewe lehnt dies ab. Die Parteien Loewe-Schoch befinden sich hier mittlerweile im zivilrechtlichen Verfahren, ein Gerichtstermin am 14. Juni 2010 verlief zugunsten der Partei Loewe.

Seit Juni 2010 verhandelt das AfLW mit Insolvenzverwalter Hefermehl über den Erwerb der restlichen Insolvenzflächen. Dieser wird erst erfolgen, wenn klar ist, dass die Stadt auch Eigentümerin der Vorkaufsrechtsflächen wird. Nach Sanierung ist eine Weitergabe an die Fa. Klumpp im Zuge der geplanten Betriebserweiterung geplant.

Überarbeitetes Konzept Loewe Juli 2010

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses B-Plan legte Erwerber Loewe per Mail ein Baukonzept vor, das von der ursprünglichen Entwicklungsabsicht (größtmöglicher Erhalt des Bestands) stark abweicht. Das Konzept von Lamott und Lamott Architekten sieht den Erhalt von zwei Hallen vor, der Rest des Geländes soll freigemacht und durch ein bisher nicht näher bestimmtes „Investorenkonsortium“ neu entwickelt werden.



Abbildung 15: Lageplan neues Loewe-Konzept | Lamott und Lamott Architekten Juli 2010



Abbildung 16: Erdgeschoss neues Loewe-Konzept | Lamott und Lamott Architekten Juli 2010

Das Konzept nähert sich durch die geplante Neubebauung den städtischen Vorstellungen an. Der Strategiewechsel kann sich bei der juristischen Bewertung des Vorkaufsrechts als Bremse für die LHS auswirken: Unabhängig davon, ob Erwerber Loewe die Ideen auch finanzieren kann, wird das Gericht nach Absicht des Erwerbers entscheiden. Ist diese deckungsgleich mit den Zielsetzungen der Stadt, gibt es keinen Grund, H. Loewe das Grundstück vorzuenthalten.

Eine Anordnung zur Beseitigung der gesamten Bausubstanz und zum flächigen Bodenaushub scheidet gemäß Stellungnahme des AfU aus [Quelle /16/]. Der Erhalt der Hallen ist zu prüfen, die in Randbereichen der Hallen befindlichen Hotspots sind in jedem Fall auszuheben.

7. Stärken-Schwächenanalyse – Brownfield-SWOT

7.1. Brownfield SWOT COBRAMAN

Die in COBRAMAN entwickelte SWOT-Analyse erfasst Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Standorts und umfasst drei Betrachtungsebenen:

1. Mikrostandort Schoch-Areal:
Darstellung standortimmanenter Aspekte bezogen auf die Fläche Schoch-Areal
2. Makrostandort | Areal im Kontext:
Darstellung standortimmanenter Aspekte bezogen auf das Umfeld des Schoch-Areals
3. Akteure | Interessenlagen und Aktionen:
Die hier aufgeführten Interessen und Aktivitäten überlagern / kreuzen sich mit den o.g. Standortaspekten; ein Akteur kann sowohl Einfluss auf den Mikro- als auch auf den Makrostandort ausüben und hier Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken verkörpern.

Das COBRAMAN-Team entwickelte hieraus das so genannte Windmühlenmodell:

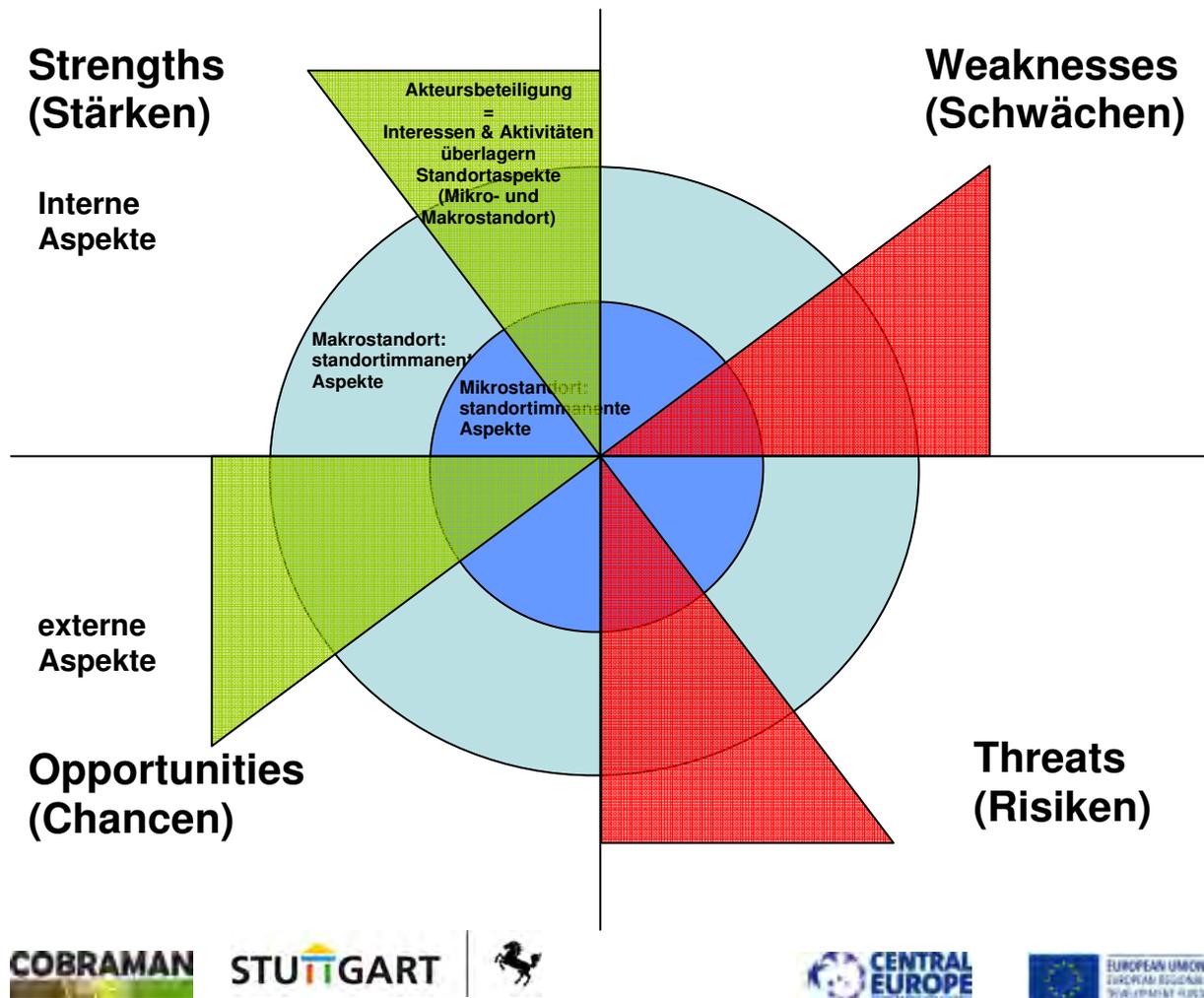


Abbildung 17 Brownfield-SWOT | Windmühlenmodell COBRAMAN-Team 10/2009

In die Untersuchung fließen konkret die folgenden Aspekte mit ein:

Für den Mikrostandort:

- _ Betrachtung aktuelle und künftige Nutzungen
- _ Umgang mit historischer Bausubstanz
- _ Erschließung & Verkehr
- _ Altlasten & Sanierung
- _ Wirtschaftlichkeit & Finanzierung
- _ Grün & Naturschutz
- _ Umwelt & Gesundheit
- _ Sozio-kulturelle Aspekte

Für den Makrostandort:

- _ Gesamtumfeld: Stadt, Bezirk, Nachbarschaft Bahnhofsumfeld
- _ Nutzungen im Umfeld
- _ Infrastruktur & erkehr
- _ Planungen Umfeld
- _ Umgang mit historischer Bausubstanz
- _ Realisierbarkeit
- _ Märkte & Konkurrenz
- _ Altlasten & Sanierung
- _ Grün & Naturschutz
- _ Sport & Freizeit
- _ Sozio-kulturelle Aspekte

Akteursbezogene Betrachtung:

Interessenlagen und Aktivitäten von Personen und Institutionen

- _ Politik (UTA + BB)
- _ Verwaltung gesamt und unter Einzelaspekten
- _ Eigentümer
- _ Erwerber
- _ Investoren
- _ Künftige Nutzer
- _ Externe Planer
- _ Nachbarn
- _ Bürger vor Ort

7.2. Brownfield SWOT Schoch-Areal

Die in der folgenden Tabelle gelisteten Informationen bilden die Kerninhalte einer ausführlichen Untersuchung sämtlicher unter 1.1. aufgeführten Aspekte ab (Stand April 2010):

7.2.1. Betrachtung Mikrostandort

	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Mikrostandort	Planung: städtische Planungen vorhanden. Zielsetzung: gemischtes innerstädtisches Quartier.	aktueller Gebäudebestand nicht zu verwerten Quartier nicht zugänglich, Barrierewirkung	Entwicklung Musterquartier mit Modellcharakter, "Leuchtturmprojekt" Schornstein als Landmark zu untersuchen	konkurrierende Planungen Vereinbarkeit der Nutzungen Industrie + Wohnen?
	Schlüsselposition im Stadtbezirk: gut erschlossen. Schnittstelle FB-Zentrum + FB-Bahnhof	Negativimage aufgrund Historie.	Öffnung des Quartiers: Wiederherstellung der Verbindung Bahnhof + Zentrum FB (Öffnung Burgenlandstraße)	
	Altlastensituation: Umfassende Kenntnis Altlasten. Durch LHS vorgesehen: GW-Sanierung, Bodensanierung, Monitoring	Grundstück schwer kontaminiert, Komplettaushub sinnvoll. Ca. 90%ige Versiegelung des Areals.	Steigerung Umweltqualität in FB	Integrierte Zeitschiene Vorkaufsrecht + Sanierung schwer zu erfassen, Investorenansprache schwierig

7.2.2. Betrachtung Makrostandort

	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Makrostandort	Eigene Identität Feuerbachs. FB = attraktiver Wohn, Gewerbe- und Industriestandort.		Entwicklungschance „Tor zu Feuerbach“ Neue Nutzungen für den Bezirk werden möglich	konkurrierende Entwicklungen in anderen Bezirken, z. B. Terrot-Areal, Bad Cannstatt.
	gute Anbindung (ÖPNV + Autobahn)	Anbindung MIV von Stuttgart Zentrum aus suboptimal.	Verkehrskonzept Verlegung B295 als Entlastung	
	Bahnhofsplatz als Potenzialfläche: Planungen vorhanden.	unattraktiver Platz, Barriere Stadtbahn + Postgebäude; heterogene Baustrukturen in verkehrsreichem Umfeld,	„Rückgabe“ des Platzes an den Bezirk: Neue Nutzung / Beispielbarkeit wird möglich	Finanzierung des öffentlichen Raums?
	Beispielhafte Entwicklungen Umfeld: Roser-Areal), industr. Erbe integriert.			Gefahr konkurrierender Nutzungen zu Roser.
	Grünzüge: Beb. Tunnelstraße schafft Grünzug Killesberg – Bahnhofsplatz Killesberg und Feuerbacher Tal für Naherholung + Sport			
	Kulturstandort: Bürgerhaus, Vereine, Nähe Theaterhaus Schulstandort	in FB: hoher Migrantenteil	breites Angebot für urbane Zielgruppen	

7.2.3. Betrachtung Akteure: Interessen und Aktivitäten

	Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
Akteure Interessen + Aktivitäten	Politik: Ausübung Vorkaufsrecht = starkes Signal.		positive Entwicklung schafft Reputation -> gezielt politische Unterstützung suchen	Loewe-Idee kann im Gemeinderat positiv aufgenommen werden.
	Verwaltung: IPG als aktive Weitertreiber, integrierte Projektbearbeitung	divergierende Ansätze bzgl. Entwicklung: Herstellung „grüne Wiese“ (AfLW) versus integrierte Entwicklung (ASS + AfU)		Verkaufsdruck, Ziel der „schwarzen Null“.
	Investoren & Nutzer: Fa. Klumpp = ernsthafte Investor + Endnutzer		für Restbebauung: Suche nach Investoren mit Interesse an neuen Geschäftsfeldern	seitens LHS bisher keine Vorstellung von möglichen Endnutzern.
	Nachbarn + Bürger vor Ort unterstützen Entwicklung im Sinne der städtischen Vorstellungen.			Erwerber Loewe = PR- stark, Stimmungsmache auch auf polit. Ebene. Klageweg ist besritten.

8. Entwicklungsziel, Leitidee und Strategien

Vorbemerkung

Das im Folgenden skizzierte Entwicklungsziel für das Schoch-Areal entwickelte das COBRAMAN-Team Flächenentwicklungsmanagement im Mai 2010 auf Basis der vorliegenden Informationen und der durchgeführten Stärke-/Schwächenanalyse des Standorts.

Der Ansatz erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll zur verwaltungsinternen Diskussion sowie zur konstruktiven gemeinsamen Weiterentwicklung anstoßen.

8.1. Entwicklungsziel und Leitidee

Das Schoch-Areal bietet aufgrund seiner herausragenden Lage im Stadtgefüge die Chance, sich von der weit über Stuttgart hinaus bekannten Umweltsünde zum Vorzeigequartier zu entwickeln. Ziel der künftigen Entwicklung wird sein, am ehemaligen Industriestandort ein attraktives Stadtquartier zu schaffen, das die Integration von Wohnen und Arbeiten ermöglicht, somit urbane Qualitäten schafft und diese künftig dauerhaft sichert.



Abbildung 18: Schoch-Areal: von der Produktion zum Modellquartier | Amt für Umweltschutz & Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Es gilt, mit der Entwicklung des Schoch-Areals eine qualitätvolle Stadtbildreparatur zu initiieren, die einen Zugewinn an Lebensqualität bieten und identitätsstiftend für den Gesamtbezirk sein wird. Als letzter zu entwickelnder Trittstein zwischen Bahnhof und Stuttgarter Straße nach Entwicklung des Roser-Areals, verfügt das Schoch-Areal über das notwendige Potenzial, sich zur „Adresse“ im positiven Sinn zu entwickeln. Diese sollte als Pendant zum Bahnhof nicht lediglich kommerziellen Interessen gerecht werden sondern Raum für vielfältige Nutzungen bieten, einen adäquaten „ersten Blick“ auf den Stadtbezirk Feuerbach ermöglichen sowie eine Sogwirkung für Pendler und Besucher ins Feuerbacher Zentrum entfalten.

Als lebendiger Stadtbaustein mit gemischten Nutzungen wird das „Neue Schoch-Areal“ positive Impulse für den gesamten Stadtbezirk entwickeln:

- **Verbesserte Umweltqualität:**
Die umfassende Grundwasser- und Bodensanierung mit entsprechendem Monitoring wird die Umweltqualität im Bereich des Feuerbacher Bahnhofs grundlegend verbessern und zur Sicherung des Allgemeinwohls beitragen.
- **Ergänzung Versorgungslage:** Die Versorgungslage in Feuerbach wird sinnvoll ergänzt, sowohl kommerziell als auch sozio-kulturell.
- **Umfeldaufwertung:** Das unmittelbare Umfeld des Schoch-Areals wird von der Entwicklung profitieren, eine über das eigentliche Areal hinausgehende

Umfeldaufwertung ist grundsätzlich zu fördern. Eine enge Vernetzung der neuen Nutzungen mit dem Bezirk hat oberste Priorität.

8.2. Strategieentwicklung und mögliche Maßnahmen

Für die Entwicklung des Schoch-Areals lassen sich die folgenden strategischen Kernhandlungsfelder identifizieren:

1. Klärung Eigentumsfragen und Erfassung der zeitlichen Risiken, die sich aus dem Verhalten des aktuellen Erwerbers Loewe ergeben.
2. Ausschöpfung der Gesamtpotenziale des Standorts – Entwicklung zum urbanen Modellquartier, Kommunikation dieser Idee
3. Integrierte Planung und Sanierung als Motor der Entwicklung

Alle Handlungsfelder werden bereits seitens verschiedener Fachämter bearbeitet. Städtische Zielsetzung sollte daher sein, das vorhandene „Räderwerk“ so zu nutzen, dass alle Einzelteile /-Aktivitäten sinnvoll ineinander greifen.

8.2.1. Klärung Eigentumsfragen – Ziel Eigentümerin LHS

Grundvoraussetzung für eine wie oben skizzierte Revitalisierung des Schoch-Areals ist, dass das Areal städtisches Eigentum wird und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Insofern sollten die Vorkaufsrechtverhandlungen zwingend erfolgreich zum Ende kommen. Alternativ könnte ggf. ein Direkterwerb von den ursprünglichen Eigentümern nach möglicher Vertragsauflösung zwischen den Parteien Schoch – Loewe, erfolgen.

Maßnahmen

_ Erstellung Zeitgerüst

Für beide Optionen sind klare zeitliche Best- und Worst-Case-Szenarien zu entwickeln um möglichen Investoren eine Vorstellung vermitteln zu können (Amt 23).

Auch im Fall von Verzögerungen durch einen eventuellen Rechtsstreit ist die kontinuierliche Weiterarbeit aller Fachämter und Stabsstellen am Thema erforderlich, um im Fall der Übernahme des Areals durch die Stadt gerüstet zu sein.

_ Schaffung Ersatzangebote

Hauptthemmnis der Entwicklung stellt der aktuelle Erwerber Loewe dar. Die Suche nach möglichen Ersatzgrundstücken sollte daher nochmals forciert werden (Amt 23 + OB/82). Parallel ist der Dialog mit den Eigentümern Schoch fortzuführen (WFB, Amt 23, bereits in Gang).

_ Zukaufoption

Die Option eines weiterführenden Erwerbs der Grundstücke Insolvenzverwalter Hefermehl um Vorstellungen der Planung / künftiger Nutzer reibungsloser umsetzen zu können ist nochmals zu prüfen. Die Anläufe der Fa. Klumpp zum Ankauf dieser Flächen sollten unter Berücksichtigung der zu erwartenden Konsequenzen (z. B. Auswirkungen auf Sanierung) ebenfalls nochmals kritisch durchleuchtet werden (36 + 23).

8.2.2. Entwicklung zum Modellquartier

Aufgrund der hohen zu erwartenden finanziellen Aufwendungen für die Baureifmachung (Ziel: „Schwarze Null“), gilt es für das Schoch-Areal, möglichst hohe Qualitätsstandards zu definieren, die sich wertsteigernd auswirken (Ziel: Profit „jenseits der schwarzen Null“, Schaffung eines gesamtstädtischen Mehrwerts).

Dies kann nicht nur über möglichst hohe Nutzungsziffern („hochwertiges Baurecht“) erfolgen, vielmehr sollte das Quartier mit weiteren Schlüsselqualitäten im Hinblick auf künftige Nutzer überzeugen können: attraktive Freibereiche, ein in sich schlüssiges Nutzungskonzept, enge Verzahnung mit der Umgebung, hochwertiger Architektur- und Gebäudeansatz.

Unter Berücksichtigung der Historie und der aktuellen Situation vor Ort (Kontamination) stellt die Entwicklung eines energetisch vorbildlichen Modellquartiers als Gegenpol zum früheren Zustand eine besondere Herausforderung dar, die dazu geeignet ist, das Areal ideell positiv aufzuladen und hochwertig zu vermarkten.

Maßnahmen

_ Energiekonzeption

Ein vorbildliches Energiekonzept kombiniert mit einem gut durchdachten Angebot an gemischten Nutzungen / Wohn- und Arbeitsformen in zentraler Lage wird eine urbane Klientel gemischter Altersklassen ansprechen. Unter Einbindung entsprechend kompetenter Planungsbüros wären das Quartier und die darin geplanten Gebäude z. B. gemäß den Leitlinien der DGNB zu planen.



Abbildung 19: Beispiel Passivhaus | H.G. Esch



_ mögliche Zielgruppen

Als mögliche Zielgruppen kommen „bewusste“ Endnutzer infrage, die im Sinne nachhaltigen Selbstverständnisses investitionsbereit sind, „gerne etwas mehr ausgeben“ (vgl. Typologie der sog. „LOHAS“ = Lifestyle of Health and Sustainability. Der Begriff steht für einen Lebensstil oder Konsumententyp, der durch sein Konsumverhalten und gezielte Produktauswahl Gesundheit und Nachhaltigkeit fördern will.).

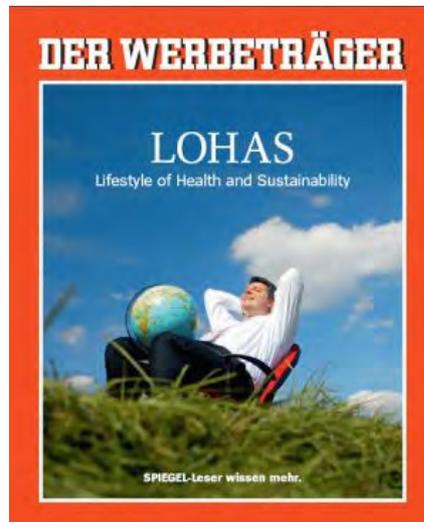


Abbildung 20: Beispiel Mediendarstellung LOHAS | www.spiegel.de

Dies bedingt Maßnahmen der Marktforschung: Es wird zu klären sein, wie es um diese Klientel in Stuttgart bestellt ist. Es sind in der Vermarktung klare Botschaften zu entwickeln und in der Kundenansprache zu verwenden (z. B. „Klimabewusstes Loftwohnen im Passivhaus“ als Gegenmodell zu „Innerstädtisch wohnen im unsanierten Altbau“). Die Entwicklung des Areals mit Zielsetzung eines modernen Kiez-Charakters, nach Möglichkeit unter Erhalt prägender Elemente (Schornstein) als Reminiszenz an die industrielle Vergangenheit (vgl. Dick-Areal, ES), kann als Verkaufsargument dienen.

_ Neue Wohnformen (Baugemeinschaften) sind an dem Standort prinzipiell denkbar und erwünscht, allerdings ist es zwingend erforderlich, dass langfristig feste, finanziell gesicherte Trägerschaften dahinter stehen.

Modelle des Mehrgenerationenwohnens sollten sich selbstverständlich in das neue Stadtquartier einfügen können.



Abbildung 21: Beispiel Baugruppen | Stadtmessungsamt Tübingen & www.baugemeinschaft.org

Integration industrielle Fertigung (Fa, Klumpp) und Wohnen

Die Verträglichkeit der Nutzungen ist nochmals konkret zu prüfen: Wie sieht die „saubere Produktion“ in der Realität aus (Frage der Emissionen)? Welche Synergien lassen sich u. U. bezüglich weiterer Nutzer ableiten? Grundsätzlich gilt es, hohe Standards abzusichern, sowohl was das Zusammenspiel möglicher Akteure betrifft, als auch die Absicherung möglicher Konfliktsituationen.

Ausschöpfung Fördermöglichkeiten

Es bietet sich an, sich aktiv um die Generierung weiterer (EU-)Fördergelder mit nach Möglichkeit investiver Verwendung zu bemühen. Dies erweitert den finanziellen und personellen Handlungsspielraum der Stadt, was aufgrund der komplexen Ausgangslage absolut wünschenswert ist.

Bürgerbeteiligung

Das Areal kann, da von zentralem Interesse nur unter Einbeziehung der Bürger vor Ort entwickelt werden. Bei Entwicklung des oben skizzierten Modellquartiers ist ein elitärer Ansatz in jedem Fall zu vermeiden, die künftige Klientel muss nach Feuerbach passen.

Planung im Kontext | Aufwertung öffentlicher Raum

Dem Bahnhofplatz kommt im Zuge der Entwicklung des Schoch-Areals eine zentrale Rolle zu: Im Zuge der anzustrebenden Neugestaltung ist der Platz den Bürgern unter Berücksichtigung der bereits erarbeiteten Gestaltungsvorschläge „zurück zu geben“, d.h. eine Beispielbarkeit auch mit sozio-kulturellen Nutzungen (z. B. Quartiersfest, Flohmarkt, Bunkerhocketse etc.) ist zu sichern. Diese Aktivitäten werden Außenwirkung entfalten, Feuerbach wird interessant für Besucher abseits der täglichen Pendlerströme.

Damit verbundenen Finanzierungsfragen sind frühzeitig zu klären.

Die Aufenthaltsqualität des Platzes sowie der im Zuge der Entwicklung wieder geöffneten Burgenlandstraße wird die Qualität des Schoch-Areals entscheidend mitbestimmen, da die Freiflächen im Blockinneren aufgrund der städtebaulich vorgesehenen innerstädtischen Strukturen, gepaart mit entsprechenden Renditeerwartungen, nicht üppig bemessen sein werden.



Abbildung 22: Beispiel Platzgestaltung und Beispielbarkeit | www.gruene-region-aachen.de & www.vohwinkel.net

Sanierungsmittel

Für die umgebenden Straßenzüge sind die Möglichkeiten der Beschaffung von Sanierungsgeldern erneut zu prüfen. Sollten Mittel erhältlich sein, könnte ein wichtiger Teilbereich Feuerbachs einen Impuls erhalten, weiterführend auch privates Engagement entstehen, eine Wertsteigerung privaten Eigentums in der Umgebung die Folge sein.

Umgang mit dem industriellen Erbe

Die Firma Schoch prägte die industrielle Entwicklung Feuerbachs seit ihrer Gründung 1925 mit. Das Areal gegenüber dem Feuerbacher Bahnhof ist mit seiner Bebauung den Feuerbachern ein vertrautes Bild. Im Zuge der Entwicklung des „Neuen Schoch-Areals“ ist daher der mögliche Erhalt des bestehenden Schornsteins im Sinne eines identitätsstiftenden Landmarks zu prüfen.



Abbildung 23: Beispiel: Dick-Areal, Esslingen am Neckar | Jürgen Reinhardt, www.fotocommunity.de

8.2.3. Integrierte Planung und Sanierung

Den Vorschlägen von AfU und ASS folgend, sollte möglichst eine integrierte Entwicklung des Areals angestrebt werden, d.h. im Idealfall steigen ein oder mehrere Investoren bereits in der Sanierungsphase in die Projektentwicklung mit ein, anstatt zunächst stadtseitig „ein Stück grüne Wiese“ für anschließenden Verkauf zu schaffen.

Vorteile:

Kostenreduzierung: Die Planung kann auf die Alllastensituation eingehen (Sowieso-Aushub im Fall von Tiefgaragen wird möglich etc.).

Gefahr eines Imageverlusts durch ein lange liegendes Grundstück wird gebannt (vgl. Cannstatter Carrée, ehem. Trafo-Union). Das Schoch-Areal bleibt „in Bewegung“.

Entwickler sind als externe Ideengeber einzubinden und können zu einem mutigen, kreativen und individuell zugeschnittenen Entwicklungs- und Nutzungskonzept entscheidend beitragen. Darüber hinaus kann bereits in einer frühen Projektphase Privatkapital sinnvoll akquiriert werden.

Eine niedrige Renditeerwartung für Investoren kann durch andere Werte ausgeglichen werden, z. B. durch die Möglichkeit, ein Referenzprojekt zu schaffen oder am Standort ein innovatives Konzept mit hohem Gemeinnutzen zu verwirklichen. Von daher empfiehlt sich die gezielte Suche nach dieser Art von Investoren.

Entscheidende Voraussetzung für ein Investorenengagement ist Planungssicherheit; verlässliche Informationen über klare Entwicklungsziele /-zeiträume, über gestalterische Freiräume sowie die Unterstützung des Projekts durch die Lokalpolitik sind daher essenziell. Diese Aussagen sind verwaltungsseitig zu treffen und verbindlich zu sichern.

Maßnahmen

Interdisziplinäre Projektgruppe

Die IPG Schoch-Areal ist auf Arbeitsebene eingeführt. Ihre Fortführung und der gemeinsame Interessenabgleich bzw. das gemeinsame Filtern von Prioritäten ist aufgrund der komplexen Ausgangslage notwendig und sinnvoll.

Zeitplanung

Ein gemeinsamer Zeitplan wurde im Rahmen der IPG Schoch-Areal bereits begonnen. Die laufende Aktualisierung ermöglicht die Gesamtschau des Projekts.

„Unsichere Entwicklungen“ sollten im Rahmen von Best- und Worst-Case-Szenarien hinterlegt werden (vgl. Punkt Vorkaufsrecht).

Zielsetzung der Zeitplanung muss sein, für mögliche Investoren eine möglichst genaue Grundlage zu liefern.

„Investorenrechnung“

Im Rahmen von COBRAMAN soll ergänzend zu den Berechnungen der Fa. BDO eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung extern vergeben werden. Diese Studie wird die bisherigen Planungen unter Aspekten der Rentabilität aus Investorensicht untersuchen. Die Vereinbarkeit von Rentabilität mit städtebaulichen Qualitäten wird darzustellen sein.

Investorensuche

Die IPG ist gefragt, sich mit diesem Punkt kreativ auseinanderzusetzen: Welche Investoren kommen bei der vorhandenen Ausgangslage in Frage? Wer hat Kontakte auf welcher Ebene? Welche Vorteile kann die Stadt einem Investor bzgl. seines Engagements skizzieren? Wann ist der richtige Zeitpunkt, um auf Investoren zuzugehen?

In diesem Zusammenhang wäre auch die Frage möglicher Endnutzer zu beleuchten, die für eine erfolgreiche Investition essenziell ist.

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die öffentliche Diskussion ist aktuell geprägt durch die einseitige Stimmungsmache des Erwerbers Loewe. Die Stadt ist gefordert, hier möglichst offensiv dagegen zu halten, dies immer unter Berücksichtigung der rechtlichen Situation.

Der Nutzen der Entwicklung des Areals durch die Stadt ist eindeutig zu kommunizieren (Tenor: „LHS verfolgt das qualitätvollere Konzept“), dies auch über gezielte Presseinformationen und persönliche Pressegespräche.

Politische Träger sind noch stärker einzubinden, eine Möglichkeit der Darstellung des Projekts in der Öffentlichkeit für die Politik ist zu schaffen (Reputation vermitteln, „XY macht sich stark für das Schoch-Areal“, Abgleich Zeitschiene mit Wahlterminen). Diese Überlegungen wären zu verknüpfen mit der geplanten Bürgerversammlung in S-Feuerbach am 19. Juli 2010 und weiteren darauf folgenden öffentlichen Terminen.

Die unten gelisteten Themenfelder werden im Zuge der Fortschreibung des Flächenstatus erarbeitet.

9. Voraussetzungen zur Baureifmachung

10. Technische Maßnahmen zur Baureifmachung

11. Auswirkungen der Baumaßnahme

11.1. Arbeitsschutz

Im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen sind die vorgeschriebenen Arbeitsschutzmaßnahmen gemäß Baustellenverordnung durchzuführen, insbesondere unter Berücksichtigung des berufsgenossenschaftlichen Regelwerkes „Kontaminierte Bereiche“. Die Koordination der anzuwendenden Arbeitsschutzmaßnahmen ist durch das mit der Rückbauplanung betraute Fachingenieurbüro zu gewährleisten.

11.2. Anlieger / Nachbarschaft

Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft wie Verkehr, Lärm, Staubentwicklung etc. sind so gering wie möglich zu halten. Dies lässt sich einerseits durch die strikte Einhaltung gesetzlicher Vorgabe, andererseits durch einen gezielten Immissionsschutz bewerkstelligen.

Der Weiteren ist eine offene Diskussion mit dem betroffenen Personenkreis anzustreben. Hier bieten sich Anliegergespräche, Mitteilungen in der Tagespresse usw. an.

Bauwerke und Anlagen in der Umgebung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Bei unmittelbar angrenzenden erhaltenswerten Bebauungen ist eine Beweissicherung durch einen unabhängigen Gutachter vorzunehmen.

Quellen:

DIN 4123 – Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen, Sept. 2000

32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) – Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung, 29. August 2002

DIN 4150-2 – „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Juni 1999, DIN 4150-3 – „Einwirkungen auf bauliche Anlagen“, Februar 1999

11.3. Naturschutzrechtliche Belange

12. Wirtschaftliche Aspekte

13.1. Marktanalyse

13.2. Marketingkonzept

Analyse / SWOT, Strategieentwicklung, Umsetzung

13.3. Projektkosten

13.4. Projekterlöse

13.5. Finanzierung

13. Chroniken

13.1. Chronik Altlasten

Datiert	Vorgang	Akteure
1925	Gründung der Fa. Schoch durch die Gebrüder Schoch als Metallveredelungsbetrieb mit späterer Spezialisierung zur Hartverchromung	
1925 – 1935 und ab 1944	Betrieb für Stahlverformung, Oberflächenveredelung, Härtung, Galvanik.	
2. Weltkrieg	Starke Zerstörung des Geländes, nach 1945 Wiederaufbau. Die Kriegsschäden werden von Schoch in den Folgejahren und bis heute immer wieder als Ursache der gesamten Kontaminationen angeführt; gerichtliche Auseinandersetzungen.	
1944 - 1953	Teilweise Neuverfüllung des Geländes und von Bereichen des Bahnhofsplatzes. Heutige Ablagerung ISAS Nr. 4192.	
1975	Erste Hinweise auf durch Schoch verursachte Chromat-Grundwasserverunreinigung (Beprobung Bunkerbrunnen = Notwasserbrunnen am Bahnhofsvorplatz: 59 mg/l Chromat	
1978	VG-Urteil, rechtskräftig. Schoch = Verursacher	
1975 - 1980	Nach anonymem Hinweis aus Schoch-Belegschaft auf defekte Chromat-Bäder: Partieller Bodenaushub, Chromat-Sanierungsbrunnen wird errichtet. (Pegel Nr. 929, Ausgangskonzentration: >1.800 mg/l – Sanierungszielwert: 8 µg/l)	
1980-1990	Öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag zur Chromat-Grundwassersanierung.	AfU, Eigentümer
1995	Beginn CKW-Grundwassersanierung	
Mai 1996	Umfassende Anordnung. Ziel: Vollständige Erkundung, Fortführung und Optimierung der Grundwassersanierung (im wesentlichen Vollstreckungsmaßnahmen mit Ausnahme der Chromat-Grundwassersanierung – Pegel 929).	AfU
2002	VG-Urteil, nicht rechtskräftig. Schoch = unstrittig Verursacher auf nördlicher Betriebsfläche; im südlichen Teil sind nicht ausschließbare kriegsbedingte Schadstoffeinträge vorhanden. Diese sind zu vernachlässigen, Schoch bleibt Verursacher	
04/2004	Insolvenz der Firmen Schoch; Anmietung Gelände und Übernahme der Produktion durch Fa. Hartchrom Schoch GmbH (Tochtergesellschaft der Surface Technologies International Holding AG (STI), Steinach, Schweiz); das Grundstücksvermögen verbleibt bei den Eigentümern.	
01/2007	Einstellung der Grundwassersanierung zur Gefahrenabwehr	AfU
05/2008 und 09/2008	Anordnungen gegen Eigentümer einzelner Grundstücke. Ziel: Wiederaufnahme der Grundwassersanierung zur Gefahrenabwehr. Anordnungen nicht bestandskräftig (Widersprüche). Wegen laufender Verkaufsverhandlungen und wiederholter Ankündigungen über kurzfristig bevorstehende Veräußerung bisher von Vollstreckung abgesehen.	AfU
09/2008	Betriebsstilllegung; Verlagerung Produktion von Fa. Hartchrom Schoch GmbH an anderen Standort	

04/2009	AfU hat Erkundung des Geländes (ohne Abstromfahne) abgeschlossen. Entwurf der Sanierungsvorplanung liegt vor.	AfU
07/2009	Endfassung der Sanierungsvorplanung liegt vor: Aushub der Chromathaupteintragsstellen mit daran geknüpfter GW-Sanierung. Sanierung der CKW-Schäden durch GW-Entnahme in 4 Messstellen. Weitere CKW-Belastungen im Boden werden bei Rückbau ausgehoben ansonsten durch Bodenluftabsaugung saniert.	
10/2009	Zwei der notwendigen Anordnungen zur Gefahrenabwehr wurden bereits erlassen, eine weitere ist in Vorbereitung. Die Konzeption einer entsprechenden GW-Sanierungsanlage zur Gefahrenabwehr ist in Planung. Die Umsetzung einer effizienten, ganzheitlichen Sanierungsmaßnahme ist erst sinnvoll, sobald die Grundstückfragen rechtlich geklärt sind.	
15.01.2010	Schreiben RA Dr. Hartmann & Kollegen an AfU: Widersprüche der Eigentümer Hans und Emil Schoch gegen die Verfügung der LHS vom 11.09.2008 werden aufrechterhalten.	
14.07.2010	Verfügung AfU an Eigentümer Flst. Nr. 3058: Sofortvollzug vom Maßnahmen zur GW-Sanierung angeordnet; Androhung der Ersatzvornahme	AfU
14.07.2010	Verfügung AfU an Eigentümer Flst. Nr. 3089: Sofortvollzug vom Maßnahmen zur GW-Sanierung angeordnet; Androhung der Ersatzvornahme	

13.2. Chronik Planung & Vorkaufsrecht

Datiert	Vorgang	Akteure
1938/1997	B-Plan (rechtssicherer Vorgang); rechtssicher: Baustaffel 3	ASS
1992	B-Plan (rechtsgültig) für den Nordteil des Schoch-Areals, angrenzend an Wiener Platz. Davon betroffen Flst. 3103, Flst. 3091, Flst. 3102 sowie Flst. 3118/1, Flst. 3118/2, Flst. 3118/4, Flst. 3108. Die vier letztgenannten werden aktuell von Insolvenzverwalter Hefermehl verwaltet.	ASS
1996	Rahmenplan Feuerbach-Mitte/Westl. Bahnhofsbereich	ASS
April 1999	Schaffung Vorranggebiet der Stadterneuerung, Teile des Schoch-Areals fallen in diesen Bereich	ASS
12.11.1999	Satzung über besonderes Vorkaufsrecht Stadtbezirk Feuerbach (Feu 236) rechtsverbindlich	
2006	Konzeptstudie westlicher Bahnhofsbereich	Schwarz Architekten
22.05.2007	Auswahl Schoch-Areal als Modellstandort für das Verbundvorhaben KMUeKMF im Rahmen des nationalen Förderschwerpunkts REFINA im UTA (GRDRs 263/2007)	UTA
Sommer 2007	Start gebietsbezogenes Projektmanagement (GPM) im Verbundvorhaben KMUeKMF. Investorengespräche Fa. Schotter-Teufel	ASS, GPM
Ende 2007	Überarbeitung der o.g. Konzeptstudie	Schwarz Architekten

Feb. 2008	KOPV im Rahmen des Verbundvorhabens KMUeKMF (REFINA). Untersuchung des Umfelds des Schoch-Areals	ASS, GPM + Beck Consult
März 2008	KOPV Güterbahnhof-Süd (Angrenzer). Untersuchung möglicher Bebauungsvarianten + Nutzungen	Angrenzer, Beck Consult
April 2008	Berichterstattung KOPV in UTA (22.04.08) und Bezirksbeirat (29.04.08)	ASS, GPM + Beck Consult
II / 2008	Vorentwürfe Bebauungsvarianten Schoch-Areal	ASS
Juni – Okt. 2008	Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen von REFINA. Vorstellung Projektergebnisse am 08. August 2008	BDO TUC GmbH
Dez. 2008	Expertise Wohnen im Rahmen von REFINA auf Initiative des GPM	HOCHTIEF Projektentwicklung
04.03.2009	Erwerb von zehn Grundstücken des Schoch-Areals durch H. Jens Loewe (vgl. 7.1.)	H. Loewe
24.04.2009	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen: Vorberatung zur Ausübung des Vorkaufsrechts am Schoch-Areal (n.ö.). Entscheidungsgrundlage GRDRs 287/2009.	LHS, WA
28.04.2009	Ausschuss für Technik und Umwelt: Vorberatung zur Ausübung des Vorkaufsrechts am Schoch-Areal (n.ö.). Entscheidungsgrundlage GRDRs 287/2009.	LHS, UTA
30.04.2009	Gemeinderatsbeschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechts am Schoch-Areal	Gemeinderat
23.04.2009	Information der Eigentümer bzgl. der beabsichtigten Ausübung Vorkaufsrecht.	AfLW
27.04.2009	Vorstellung Konzeption Weiterentwicklung Fa. Klumpp bei Wirtschaftsförderung	Schwarz Architekten
April 2009	Vorlage Gesamtkonzept Schwarz Architekten. Integration sämtlicher bereits gelaufener Planungen (REFINA, ASS, private Entwicklungskonzepte) in einen Gesamtplan. Detaillierte Darstellung der Erweiterungsvorstellungen der Fa. Klumpp Coatings.	Schwarz Architekten
08.05.2009	Ausübung Vorkaufsrecht, offizieller Bescheid an die Eigentümer	AfLW
28.05.2009	Gespräch Erwerber Loewe bei Referat WFB (EBM Föll); WFB skizziert einen möglichen Direkterwerb unter Haftungsausschluss für die derzeitigen Eigentümer (divergierende Interessen bzgl. Verkauf).	
29.05.2009	Einspruch Erwerber gegen Ausübung Vorkaufsrecht. Begründung fehlt	RA Butteweg & ET Hans Schoch
29.05.2009	Eingang Widerspruch Loewe gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts beim AfLW	RA Butteweg (Vertreter Loewe)
05.06.2009	Aufforderung an RA Butteweg die Begründung zum Widerspruch nachzureichen.	AfLW
08.06.2009	Eingang Widerspruch Hans Schoch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts beim AfLW	Hans Schoch
15.06.2009	Aufforderung an Hans Schoch, die Begründung zum Widerspruch nachzureichen.	AfLW
24.06.2009	Gespräch Loewe / WFB. BM Föll signalisiert, dass die LHS für das Loewe-Konzept einen anderen Standort favorisiere.	
25.06.2009	Vorstellung aktuelle Planung Güterbahnhof-Süd beim ASS	Schwarz Architekten Aurelis

01.07.2009	Erstes Treffen der ämter- und stabsstellen- übergreifenden IPG Schoch-Areal. Der Standort soll im Rahmen des EU-Projekts COBRAMAN weiterbetreut werden, anknüpfend an das REFINA-Projekt.	AfLW AfU ASS OB/82
13.08.2009	Vorstellung Konzeption Weiterentwicklung Fa. Klumpp beim Stadtplanungsamt	ASS
08.09.2009	Aufforderung an H. Loewe und Hans Schoch, bis 02.10.2009 die Begründung zum Widerspruch nachzureichen	AfLW
23.09.2009	2. Treffen der IPG Schoch-Areal	AfLW, OB/82, AfU, ASS, Tiefbauamt
05.10.2009	Rücknahme des Widerspruchs gegen die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die LHS	H. Hans Schoch
05.10.2009	Schreiben RA Butteweg mit der Bitte um Fristverlängerung für Abgabe Begründung Widerspruch.	RA Butteweg
06.10.2009	Nachfrist für Abgabe Begründung Widerspruch gesetzt: (14.10.2009, 12.00 Uhr).	AfLW nach Rücksprache mit Rechtsamt
08.10.2009	Gespräch Verkäuferseite Schoch und Käuferseite Loewe. Ziel: Rücknahme der Widersprüche und Bestandskraft des Vorkaufsrechts. keine Einigung.	H. Longin RA Butteweg / H. Loewe
13.10.2009	Eingang Begründung zum Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts	RA Butteweg (Vertreter Loewe)
03.11.2009	3. Treffen der IPG Schoch-Areal	AfLW, OB/82, AfU, ASS, Tiefbauamt
10.11.2009	Gespräch bei Ref. WFB / EBM Föll: Klärung evtl. gemeins. Vorgehen Schoch-Stadt. Ankündigung Sofortvollzug der Anordnungen von AfU.	WFB, EBM Föll, Vertreter Schoch AfU, AfLW
27.11.2009	Letter of Intent der LHS an Vertreter der Eigentümer Schoch mit Szenario für direkten Vertragsabschluss mit der LHS. Voraussetzung: rechtswirksamer Vertragsrücktritt (beidseitiger Irrtum = Grundlage für Wegfall der Geschäftsgrundlage).	
03.12.2009	Gespräch mit RA Bohn bzgl. weiterem Vorgehen	AfLW + Rechtsamt
23.12.2009	Gespräch EBM und Vertreter der Eigentümer Schoch bzgl. direktem Erwerb des Schoch-Areals durch die LHS nach Rückabwicklung der Abmachung mit Loewe durch die Eigentümer	
25.01.2010	4. Treffen der IPG Schoch-Areal	AfLW, OB/82, AfU, ASS, Tiefbauamt
01.02.2010	Versand Widerspruchsbescheid (Datum 29.01.2010)	AfLW
01.02.2010	Telefonat F. Rüdiger – H. Longin (Vertreter der Eigentümer Schoch): Rechtswirksamkeit der Aufhebung oder Rückabwicklung des Vertrags Loewe- Schoch = Voraussetzung für Vertragsentwurf der LHS an die Eigentümer Schoch.	F. Rüdiger, H. Longin
19.02.2010	Letter of intent WFB an Vertreter der Eigentümer Schoch (RA Dr. Gabriel). Kein Vertragsentwurf, Aufforderung, die Aufhebung des Kaufvertrags einzuleiten.	EBM Föll
23.02.2010	Mail Loewe an H. Flad:	H. Loewe

	Ankündigung Bildung eines Konsortiums zur kompletten Neubebauung des nördlichen Schoch-Areals; parallel Untersuchungen bzgl. Auskofferung Hot-Spots. Rücksprache H. Flad mit WFB: Zunächst keine weiteren Gespräche mit H. Loewe, da Vorkaufsrechtsverfahren läuft. Zustimmung EBM zum Vorgehen.	H. Flad
03.03.2010	Klage Jens Loewe an Verwaltungsgericht Stuttgart. Beklagte = Landeshauptstadt Stuttgart	H. Loewe
26.04.2010	5. Treffen der IPG Schoch-Areal	AfLW, OB/82, AfU, ASS, Tiefbauamt
Juni 2010	Verhandlungen Insolvenzverwalter Hefermehl	AfLW, H. Weingardt
28.06.2010	6. Treffen der IPG-Schoch-Areal	AfLW, OB/82, AfU, ASS, Tiefbauamt
12.07.2010	Versand Konzept Prof. Lamott (Planungsstand 01.07.2010) an Bezirksbeiräte und Fraktionsvorsitzende der GR-Fraktionen	H. Loewe
13.07.2010	Einbringung Aufstellungsbeschluss B-Plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße (Feu 251) im UTA + Vorstellung Standortstrategie / Projekt COBRAMAN.	61-5 23-2.1
13.07.2010	Aufstellungsbeschluss B-Plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße (Feu 251) (ö.) im Bezirksbeirat; Berichterstattung Schoch-Areal als Pilotstandort COBRAMAN (n.ö.)	61-5 61-2 23-2.1
19.07.2010	Bürgerversammlung Feuerbach	OB + Referate 61-5
20.07.2010	Beschlussfassung Aufstellungsbeschluss B-Plan Burgenlandstraße / Dornbirner Straße (Feu 251) im UTA	61-5

14. Zeitablaufplan

15. Zusammenfassung und Empfehlungen

16. Quellenverzeichnis

1. www.stuttgart.de
2. Kooperatives Planungsverfahren Güterbahnhof-Süd in Stuttgart-Feuerbach; Schlussdokumentation; Beck Consult, Wörth am Rhein, Mai 2008
3. Neue Nutzungen für das Schoch-Areal“; Diplomarbeit Friedhelm Otterbach, Technische Universität Hamburg-Harburg, 2005
4. GRDRs 287/2009; Vorlage an Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, Ausschuss für Umwelt und Technik, Gemeinderat; 20.04.2009
5. Protokoll 5. Projekttreffen der IPG-Schoch-Areal am 26.04.2010.
6. Protokoll 4. Projekttreffen der IPG-Schoch-Areal am 25.01.2010)
7. Mail BM Hahn an BM Föll vom 18.07.2010.
8. SVG Feuerbach 5 – Wiener Platz, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, April 1999.
9. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht, Stadtbezirk Feuerbach (Feu 236), Wiener Platz
- 10.
11. Urbanes Wohnen in Feuerbach
Anforderungen aus stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Sicht an die Nachnutzung des Schoch-Areals (Bahnhofsumfeld)“, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Abteilung Stadtentwicklung, September 2009
12. Kooperatives Planungsverfahren Umfeld S-Bahnhof in Stuttgart-Feuerbach, Schlussdokumentation; Beck Consult, Wörth am Rhein, September 2008
13. Stellungnahme zu einer möglichen Wohnnutzung des Schoch-Areals aus Sicht eines Investors; HOCHTIEF Projektentwicklung, Dezember 2008
14. Untersuchung der Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung „Schoch-Gelände“ mit vorheriger Flächenaufbereitung; BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH, 09.10.2008
15. Protokoll Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats; Niederschrifts-Nr. 279, TOP 19; Verhandlung Drucksache 75/2010.
16. Kaufvertrag Loewe / Schoch vom 04. März 2009
17. Mail H. Flad - H. v. Zimmermann vom 15.07.2010
18. Flächenstatus COBRAMAN Stand 12.05.2010