

Antrag vom 29.07.2026

Eingang bei: L/OB

Datum: 29.07.2026

Antrag

Stadträtinnen / Stadträte - Fraktionen

CDU

SPD und Volt

Freie Wähler

FDP

Betreff

Wirtschaftliche Realisierbarkeit der Baufelder im Rosensteinquartier – Bericht zu den Gründen des möglichen Verzichts der SWSG auf ein Engagement im Baufeld 5 und grundsätzliche Ableitungen für künftige Bebauungspläne und Vorlagen

Wir beantragen:

1. Die Verwaltung wird gebeten, im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) gemeinsam mit der SWSG und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen zeitnah zu berichten, aus welchen Gründen ein wirtschaftlich tragfähiges Engagement der SWSG auf dem Baufeld 5 im Teilgebiet C1 des Rosensteinquartiers derzeit nicht darstellbar erscheint.
2. Dabei ist nachvollziehbar darzulegen, welche Festsetzungen und Vorgaben aus Bebauungsplan, Rahmenplan, Nutzungskonzepten und weiteren rahmenbildenden Vorgaben wie z.B. den städtebaulichen Verträgen – einzeln und insbesondere in ihrem Zusammenwirken – die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung beeinflussen, und anhand welcher Kennwerte die Tragfähigkeit zu beurteilen ist.
3. Die Verwaltung legt dar, welche grundsätzlichen Schlussfolgerungen aus diesem Fall für die Erarbeitung künftiger Bebauungspläne und Festsetzungen im Rosensteinquartier zu ziehen sind, und schlägt vor, wie künftige Beschlussvorlagen um eine nachvollziehbare Investitionsbewertung ergänzt werden können, die dem Gemeinderat eine fundierte Beurteilung und Abwägungsmöglichkeit ermöglicht.
4. Die Verwaltung berichtet, wie im weiteren Verfahren sichergestellt wird, dass städtebauliche, ökologische und soziale Zielsetzungen so ausgestaltet werden, dass sie für kommunale wie private Investoren wirtschaftlich umsetzbar bleiben und die Vermarktbarkeit der städtischen Grundstücke im Rosensteinquartier unter Berücksichtigung der aktuellen bodenpolitischen Ziele der Landeshauptstadt Stuttgart gewahrt ist.

Begründung:

Mitgliedern des Gemeinderates ist zur Kenntnis gelangt, dass sich die SWSG auf dem Baufeld 5 der Maker City („Öko- und Sozialpioniere“) aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden mangelnden wirtschaftlichen Tragfähigkeit voraussichtlich nicht engagieren wird. Die genauen Gründe sind dem Gemeinderat nicht bekannt. Eben deshalb bedarf es einer transparenten Darlegung im zuständigen Ausschuss.

Dieser Vorgang ist von erheblich grundsätzlicher Bedeutung und reicht weit über den Einzelfall hinaus. Wenn selbst die städtische Wohnungsbaugesellschaft SWSG, die den Zielen der Stadt in besonderer Weise verbunden ist, unter den geltenden Rahmenbedingungen kein tragfähiges Projekt entwickeln kann, muss ernsthaft

bezweifelt werden, dass private Investoren, Baugemeinschaften oder Genossenschaften dazu in der Lage sein werden. So fordert zum Beispiel eine Kooperative für gemeinschaftliches Leben explizit eine Erhöhung der Quote für freifinanzierbare Wohnungen zur Querfinanzierung.

Die Konsequenz wäre absehbar: Wo niemand wirtschaftlich bauen kann, wird auch niemand Grundstücke erwerben.

Die im Rosensteinquartier verankerten städtebaulichen, ökologischen und sozialen Ambitionen werden von den unterzeichnenden Fraktionen nach wie vor geteilt. Es geht aber um etwas Grundsätzlicheres: um die Rahmenbedingungen, unter denen ein Jahrhundertprojekt der Stuttgarter Stadtentwicklung überhaupt realisier- und für die Gesellschaft finanzierbar bleibt. Hohe Qualitätsansprüche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit

dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden – sie müssen bereits in der Festsetzungssystematik zusammengedacht werden und sich gegenseitig ergänzen. Jede Vorgabe mag für sich gut begründet und logisch erscheinen; entscheidend ist, ob die Summe der Anforderungen realisierbare Projekte, welche den Zielen der Landeshauptstadt Stuttgart und den Projektpartnern entsprechen, ermöglichen. Der Gemeinderat benötigt daher belastbare Kenntnisse über die wirtschaftlichen Auswirkungen von Festsetzungen, um künftige Vorlagen der Verwaltung – insbesondere die noch ausstehenden Bebauungspläne des Rosensteinquartiers – sachgerecht beurteilen zu können. Der erbetene Bericht soll hierfür eine erste Grundlage schaffen, damit aus einem Einzelfall eine lernende Praxis wird: zum Nutzen des Stadtquartiers, seiner künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, des städtischen Haushalts und der Gesamtgesellschaft.

gez.

Dr. Carl-Christian Vetter - Stellvertr. Fraktionsvorsitzender
Klaus Wenk - Stellvertr. Fraktionsvorsitzender
CDU-Gemeinderatsfraktion

Stefan Conzelmann - Fraktionsvorsitzender
Tillmann Bollow
Fraktionsgemeinschaft SPD und Volt

Eric Neumann - Stellvertr. Fraktionsvorsitzender
Dr. Cornelius Hummel
FDP-Gemeinderatsfraktion

Axel Brodbeck - Fraktionsvorsitzender
Gerhard Veyhl
Freie-Wähler-Gemeinderatsfraktion

Anlage/n
Keine

