

StZ 20.04.2023

## Stöckach im Stuttgarter Osten Rettet die Stadt 800 geplante EnBW-Wohnungen?

20.04.2023 - 16:19 Uhr



Foto: En/W

Der Bau des neuen Stadtquartiers am Stöckach im Stuttgarter Osten ist laut des Energiekonzerns EnBW unwirtschaftlich. Stadträte fürchten jahrelangen Stillstand, die Stadt solle handeln.

Die wird ihr großes Wohnbauprojekt am Stöckach im [Stuttgarter](#) Osten auf Eis legen. Auf dem bisherigen Betriebsgelände sollen 800 Wohnungen auf 60 000 Quadratmeter entstehen. 40 Prozent sollen für günstige Mieten gefördert werden. Der Konzern hat den Vorstandsbeschluss zum Stopp nun OB Frank Nopper (CDU) mitgeteilt. Am Donnerstag war das auch Topthema im Ältestenrat des Gemeinderates.

„Das ist ein ganz herber Schlag ins Kontor. Das trifft die Stadt in einer sehr schwierigen Phase am Wohnungsmarkt“, so Nopper auf Anfrage. Der bestehende Wohnungsmangel werde voraussichtlich verschärft.

### OB Nopper will Gespräch mit [EnBW](#) führen

In der nicht öffentlichen Sitzung des Rates haben mehrere Fraktionschefs gefordert, die Übernahme des Projekts durch die Stadt zu prüfen. Dazu gab es vor Jahren Vorstöße. „Bisher gibt es keine Bereitschaft der EnBW zum Verkauf. Wenn der Konzern verkaufsbereit sein sollte, werden wir sehr intensiv prüfen, ob wir das Projekt gemeinsam mit unserem städtischen [Wohnungsbau](#)unternehmen SWSG und anderen Partnern realisieren können“, so Nopper. Auf dem noch bis Jahresende an den Energiedienstleister Stuttgart Netze vermieteten Gelände sollen auch Kindergarten, eine Schule und Gemeinschaftsflächen entstehen. Der Gemeinderat hat erst in dieser Woche einen [Zielbeschluss für 20 000 neue Wohnungen](#) bis 2033 diskutiert.

## EnBW muss sich auf Kerngeschäft konzentrieren

„Wir bedauern die Entwicklung sehr“, sagt Stefanie von Andrian, die Leiterin des Immobilien-Managements bei der EnBW. Das Unternehmen müsse sich mit Blick auf den Energiemarkt stärker auf sein Kerngeschäft konzentrieren, so die Sprecherin. Insgesamt habe sich das Projekt durch höhere [Zinsen](#) und Baupreise um ein Drittel verteuert. Die Marktsituation lasse „die wirtschaftliche Umsetzung zurzeit nicht zu“. Die EnBW hatte für das neue Stadtquartier einen mittleren dreistelligen Millionenbetrag kalkuliert. Die Baupreise haben seit Februar 2022 um 15 Prozent zugelegt, von 2015 bis August 2022 stiegen sie laut Statistischem Landesamt um 50,9 Prozent.

Man verordne sich eine Pause und hoffe, dass sich die Marktlage bald ändere, so die Managerin. Abstriche am Konzept wolle die EnBW nicht machen. Das Quartier unter dem Namen „Der neue Stöckach“ soll mit Abwasserwärme und Eiskühlung nachhaltig und kohlendioxidneutral sein. Daran werde sich nichts ändern, so von Andrian. Aus dem internationalen, offenen Realisierungswettbewerb mit rund 80 Büros waren im Dezember 2019 das Büro Tong+ und Hannes Hörr Landschaftsarchitektur als Sieger hervorgegangen. Für die Internationale [Bauausstellung IBA 2027 in Stuttgart](#) und der Region sollte das Quartier ein Leuchtturmprojekt werden. Für die [Bauausstellung](#) ist das Vorzeigeprojekt nun ein Totalausfall.

## Verständnis, aber auch Verärgerung im Rat

Im Gemeinderat gibt es nicht nur Verständnis, sondern auch Verärgerung über die Entscheidung der EnBW. „Wir sehen uns in unserer Position bestätigt, dass gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung grundsätzlich nicht Aufgabe privatwirtschaftlicher Investoren sein kann“, sagt Hannes Rockenbach, der Fraktionschef des Linksbündnisses. Bei dem Areal handele es sich um eine „zentrale, strategische Fläche in einem funktionierenden Stadtteil“, sie müsse für die Stadt gesichert werden. Das Verfahren für ein neues Baurecht müsse gestoppt werden, fordert Joanna Tiarks (Linke). Sie will bei dem Thema eine „fundamental andere Gangart“.

Das Stöckach-Areal sei zwar in besonders herausgehobener Lage, das Thema, dass Investoren Projekte auf Eis legten, habe man aber auch an anderen Stellen, so CDU- Fraktionschef Alexander Kotz. Die Verwaltung solle alle rechtlichen Möglichkeiten für das Gebiet aufzeigen und Vorschläge machen. Einen möglichen Kauf will Kotz am Ende nicht ausschließen, geprüft werden müssten aber auch eine stärkere Förderung oder „das zurücknehmen der Anforderungen, um den Bauherr zu entlasten“.

## Es wird weiter geplant

Die SPD im Rat plädiert dafür, das alte Kaufangebot – bei dem es nie zu Preisverhandlungen kam – zu erneuern. „Die EnBW kann ein Gelände für 2000 Menschen nicht jahrelang leer stehen lassen“, so Fraktionssprecher Stefan Conzelmann. Lucia Schanbacher von der SPD sieht beim Thema Zuschüsse auch das Land als EnBW-Gesellschafter gefordert. „Wir brauchen die Wohnungen, die Übernahme kann wegen der Größe und Lage eine Option sein“, sagt Grünen-Sprecherin Petra Rühle.

Die EnBW will den Bebauungsplan und die Abrisspläne „partnerschaftlich mit der Stadt“ vorantreiben, Rückbauarbeiten würden nicht begonnen, so von Andrian. Nur mit einer fertigen Planung könne das Projekt kurzfristig wieder aufgenommen werden.

# **Vorläufiges Ende eines Vorbildquartiers**

## **Energieversorger**

Rund 120 Jahre lang wurde das Gelände im Stadtteil Stöckach im Stuttgarter Osten von der EnBW und ihren Vorgängern zum Zweck der Energieversorgung genutzt. Zuletzt hatte die EnBW das Areal an die Stuttgart Netze vermietet, der Energieversorger selbst sitzt schon länger am Fasanenhof. Der Mietvertrag mit Stuttgart Netze läuft zum Jahresende aus, danach wird das Gelände erst einmal für nicht absehbare Zeit leer stehen.

## **Vorbildquartier**

Geplant war das Ganze anders: Nach dem Ende der betrieblichen Nutzung sollten auf dem ehemaligen Werksgelände der EnBW nicht nur Wohnungen entstehen. Im Rahmen des Projekts „Der neue Stöckach“ war ein einzigartiges Quartier „mit Vorbildfunktion“ geplant. Dort wollte die EnBW Klimaschutz und Klimaanpassung, eine zukunftsfähigen Energieversorgung, umweltfreundliche Mobilitätskonzepte und digitale Infrastrukturen vereinen. Es gab Bürgerbeteiligungen, den internationalen Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers gewann der Entwurf von tong+. Die Stadt änderte den Bebauungsplan, damit auf der Gewerbefläche überhaupt Wohnungsbau möglich ist. Der Start der Rückbauarbeiten war für 2023 geplant, Ende 2027 sollten die ersten Bewohner einziehen. Das Quartier galt als eines der Leuchtturmprojekte in Stuttgart für die IBA im Jahr 2027. red