Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Städtebau und Umwelt
Gz: StU

GRDrs 920/2008

Stuttgart, 12.02.2009

Fernomnibusbahnhof Stuttgart-Vaihingen
Investorenauswahl- und Gutachterverfahren

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung Kenntnisnahme	nicht öffentlich öffentlich	17.02.2009 03.03.2009

Bericht

Von der Ausschreibung eines Investorenauswahl- und Gutachterverfahrens (Mehrfachbeauftragung) durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG zur Veräußerung und Entwicklung der Flächen am Vaihinger Bahnhof wird Kenntnis genommen (Anlage 1 bis 3). Es handelt sich um ein mehrstufiges Verfahren zur Investorensuche sowie zur Entwicklung einer städtebaulich-architektonischen Lösung an dem Standort.

Die Stadt Stuttgart beabsichtigt im Zuge des Projektes Stuttgart 21 die Verlagerung des Fernomnibusbahnhofes (FOB) nach Stuttgart-Vaihingen auf einen Grundstücksteils der Firma aurelis Real Estate GmbH & Co. KG im Bereich des Vaihinger Bahnhofs. Darüber hinaus soll in diesem Zusammenhang ein Dienstleistungszentrum errichtet werden, das sowohl der Funktion des FOB als auch der Funktion des Vaihinger Bahnhofs als bedeutender Verkehrsknoten insgesamt gerecht wird.

Die zur Diskussion stehende Fläche umfasst ca. 25 000 m² und gliedert sich wie folgt auf:
- ca. 5 000 m² als Betriebsfläche für den FOB,
- ca. 7 000 m² für das Dienstleistungszentrum mit Hotel, Büros, Einzelhandel und Wohnen,
- ca. 6 000 m² als Fläche für die Autovermietung „Europcar“ (bestehender Mieter),
- ca. 7 000 m² als vermietete Fläche und langfristige Entwicklungsoption, die mit in das Angebot und die Planung des Investorenauswahl- und Gutachterverfahrens einbezogen wird.

Mit der Durchführung des Investorenauswahl- und Gutachterverfahrens soll ein hohes Maß an städtebaulicher und architektonischer Qualität für den künftigen Fernomnibusbahnhof und das entstehende Dienstleistungszentrum erzielt werden.

Die aurelis sucht mittels des Auswahlverfahrens einen Investor für die Entwicklung der Gesamtfläche mit den angegebenen Nutzungen (Hotel, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienste, Wohnen in Sonderformen), der auch die Herstellung und den Betrieb des zukünftigen FOB übernehmen muss. Der Investor hat sich zu verpflichten, diesen Betrieb auf eigene Kosten für die Dauer von 25 Jahren sicherzustellen. Die Standards für den Bau und den Betrieb des FOB samt der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen werden dabei verbindlich vorgeschrieben. Außerdem werden die Terminalgebühren für die Busse auf anfangs 7 € pro 30 Minuten festgelegt. Gebührenerhöhungen, die über den Inflationsausgleich hinausgehen, bedürfen der Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist mit Ausnahme eines einmaligen Investitions- und Betriebskostenzuschusses weder an den Erlösen noch an den laufenden Betriebskosten des FOB und der zugehörigen Einrichtungen beteiligt.

Die Stadt erhält die Berechtigung, nach Ablauf der Betriebszeit von 25 Jahren, das für den FOB verwendete Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben, wobei die bestehenden Baulichkeiten und Einrichtungen für den FOB nicht entschädigt werden müssen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „FOB Fernomnibusbahnhof Stuttgart“ (Vai 252) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde am 17. Juni 2008 im UTA gefasst. Das Ergebnis des Gutachterverfahrens dient als Grundlage für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens bzw. die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

(Um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen, soll der Investor einen einmaligen Investitions- und Betriebskostenzuschuss in Höhe von 4 Millionen € inkl. Mehrwertsteuer erhalten. Die Verpflichtung des Investors, den FOB während 25 Jahren zu betreiben und der Anspruch der Landeshauptstadt Stuttgart auf zeitanteilige Rückzahlung des Investitions- und Betriebskostenzuschusses bei vorzeitiger Betriebsaufgabe durch den Investor sind im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Zusage des Zuschusses steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit durch die Stadt. Finanzmittel stehen im Stadthaushalt und der Finanzplanung derzeit nicht zur Verfügung.)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

OB/82, Ref. T, Ref. RSO, Ref. WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen vom 17. Juli 2008 Nr. 293/2008
Einzelhandel im geplanten FOB

Antrag der Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen vom 30. Januar 2009 Nr. 36/2009
FOB wohin? Wie geht es weiter?

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag der CDU-Fraktion vom 6. August 2008 Nr. 318/2008
Vaihinger Polizeiposten am neuen FOB

Antrag der SPD-Fraktion vom 27. Juni 2008 Nr. 241/2008
Qualität für den FOB in Vaihingen

Antrag der CDU-Fraktion vom 30. Mai 2008 Nr. 195/2008
Sieben Forderungen für den FOB in Vaihingen

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Abgrenzungsplan Wettbewerbsgebiet FOB vom 10. Dezember 2008
2. Auslobung "Standortentwicklung FOB Stuttgart-Vaihingen" vom Februar 2009 (ohne Anlagen)
3. Funktionsplan FOB (Planung Eger)

<Anlagen>