

Stuttgart, 04.10.2016

**Weiterführung der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses "Bürger bauen mit -  
Baugemeinschaften in Stuttgart"**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	19.10.2016

**Beschlußantrag:**

Die erfolgreiche Umsetzung des Grundsatzbeschlusses „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) sowie weiterer Beschlüsse des Gemeinderats zur Entwicklung und Vermarktung städtischer Areale sollen weitergeführt werden. In der GRDRs. 674/2016 wurde über den aktuellen Sachstand und weiteren Ausblick berichtet.

Von dem dafür weiterhin erforderlichen Personalbedarf in Höhe einer Stelle in Entgeltgruppe 13 wird Kenntnis genommen. Der Kw-Vermerk soll deshalb um 3 Jahre auf 01/2020 verlängert werden. Die Entscheidung darüber ist im Vorgriff auf den Stellenplan 2018 zu treffen.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Verlängerung des kw-Vermerkes der Kontaktstelle Baugemeinschaften um weitere drei Jahre ist erforderlich, um die Kontinuität und Weiterentwicklung der Aufgabenerledigung gewährleisten zu können. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der mit dem Grundsatzbeschluss „Bürger bauen mit – Baugemeinschaften in Stuttgart“ (GRDRs 383/2012) formulierten Absicht, das bürgerschaftliche Bauen als Bestandteil einer gesamtstädtischen wohnungsbaupolitischen Strategie (STEK, Handlungsstrategie „urbanwohnen“, Konzept „Wohnen in Stuttgart“, GRDRs 906/2015 Neufassung) breitenwirksam im Baugeschehen zu etablieren.

Derzeit sind mehrere städtische Standorte mit Grundstücken für Baugemeinschaften in Bearbeitung. Davon sind drei in der Vermarktung, vier in Vorbereitung.

<b>Standorte in Entwicklung</b>	Stadtbezirk	Baugruppen / Projekt(e)	Anzahl WE	Status
Bernsteinstraße	S-Heumaden	1	23	Im Bau
Olga-Areal	S-West	7	88	Optionsphase bis ca. 12/2016
Hechinger Straße	S-Möhringen	1	12	Optionsphase bis ca. 12/2016
<b>Standorte in Vorbereitung</b>				
Quartier am Wiener Platz	S-Feuerbach	2 - 3	bis zu 25	Vermarktung ab 2016/17
Rote Wand	S-Nord	2 - 3	ca. 50	Vermarktung ab 2016/17
Bürgerhospital / AWS	S-Mitte	10 - 12	bis zu 120	Vermarktung ab 2017
Neckarpark 1.BA/Q5	S-Bad Cannstatt	2 - 3	bis zu 30	Vermarktung ab 2017/18
Neckarpark 2. BA	S-Bad Cannstatt	ca. 8	bis zu 90	Vermarktung ab 2020
Summe			ca. 440	

Weitere Standorte werden perspektivisch als geeignet angesehen (Stadtteil Rosenstein, Stuttgart - Nord). Die Standorte haben zusammen genommen derzeit ein Potenzial von ca. 500 WE, perspektivisch kann dieses auf mehr als 1 000 WE anwachsen.

Standortbezogen ist ein ämterübergreifendes, z. T. mehrjähriges Projekt- und Verfahrensmanagement erforderlich.

#### Leistungen der Kontaktstelle

- Die Kontaktstelle unterstützt Baugruppen und Interessenten durch Informations- und Beratungsangebote zu den Standorten und den entsprechenden Vergabeverfahren. Sie nimmt als Anlaufstelle die zuwachsende Zahl an Anfragen zu Grundstücksoptionen und zu den Regularien der Grundstücksvergabe auf.
- Sie begleitet und betreut die ausgewählten Baugemeinschaften bei städtischen Objekten in den Vertragsverhandlungen mit dem Amt für Liegenschaften und Wohnen und unterstützt diese bei der Abwicklung ihres Bauvorhabens als zentraler Ansprechpartner seitens der Stadt.
- Sie informiert die Interessenten während der Grundstücksausschreibung bezüglich der Anforderungen hinsichtlich der Förderquote für den geförderten Wohnungsbau.
- Sie begleitet und betreut die ausgewählten Baugemeinschaften sowie im Besonderen die förderfähigen Haushalte hinsichtlich der Vorgaben für die Erlangung von Wohnbaufördermitteln und der Antragstellung als koordinierender Ansprechpartner seitens der Stadt.
- Sie entwickelt als übergreifende Stelle mit Beteiligung an allen Verfahren ein ämterübergreifendes Projektmanagement und bündelt entsprechendes Know-How (u. a. Einrichten einer AG Baugemeinschaften)

- Sie führt Vorabstimmungen mit verschiedenen Dienststellen zur geeigneten Nutzung von Grundstücken (Mitwirkung in Interdisziplinären Projektgruppen/IPG) und zur Weiterentwicklung von Verfahrensweisen und Träger-/Kooperationsmodellen durch. Damit verbunden ist eine Konditionierung der Bauflächen entsprechend der jeweils erforderlichen Standortprogrammatis (z. B. Parzellierungsvorstellungen, Tiefgaragen-Organisation, Nutzungs- und Wohnungsgemeinde, Wohnbauförderung, Bauweisen etc.) und eine zielgerichtete, mit erhöhtem Aufwand verbundene Koordinierung der Ansiedlungsverfahren inkl. der grundstücks- und baugenehmigungsrechtlichen Sicherung der Projekte sowie der Qualitätssicherung im Verfahren (Einhalten/Anpassen Vergabeziele).
- Sie führt mit der Pflege und dem Ausbau der seit 2012 erstellten Informationsangebote (mit Kontaktbörse) im Internet sowie Erstellung von Druckerzeugnissen (z. B. Leitfaden für Baugemeinschaften), aber auch mit Veranstaltungen (Mitwirkung, eigene Veranstaltungen), Presse- und Kampagnenarbeit die Kontaktpflege, Vernetzung der Akteure der Baugemeinschaftsszene und Öffentlichkeitsarbeit fort.
- Sie evaluiert die erfolgten Verfahren und leistet regelmäßig Bericht an den Gemeinderat.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Arbeitsplatzplatzkosten für eine Stelle in Entgeltgruppe 13: 79.600 EUR p. a.

### Anmerkungen zur Kosten- bzw. Haushaltsneutralität

Die in der GRDRs 383/2012 genannte und in den Beratungen erläuterte Optionsgebühr (wird künftig als Verfahrensgebühr bezeichnet) in Höhe von 1 % vom Kaufpreis soll den Mehraufwand einer strukturierten Verfahrensweise abdecken und eine dauerhaft zielgerichtete Beratung gewährleisten. Die vereinnahmten/zu vereinnahmenden Mittel werden in Höhe eines noch nicht hinreichend verifizierbaren sechsstelligen Betrags liegen und den administrativen Aufwand mindestens teilkompensieren. Sie werden nicht direkt der Personalplanung zugutekommen, aber doch die Entfristung rechtfertigen, weil das Mittelaufkommen wiederum von einer adäquaten Aufgabenwahrnehmung durch die beantragte Stelle abhängt. Zeitraum und Umfang des Mittelflusses werden von den aktuellen wohnungsbaupolitischen Entscheidungen des Gemeinderats beeinflusst.

Aus den ersten drei Verfahren (Bernsteinstraße, Olga-Areal, Hechinger Straße) wurde bis 2016 eine Summe von 100.600 EUR vereinnahmt.

Für die vier projektierten Standorte (Quartier am Wiener Platz, Rote Wand, Bürgerhospital/AWS, Neckarpark 1.BA/Q5) sind Einnahmen in Höhe von ca. 180.000 EUR in den Jahren 2017 bis 2020 zu erwarten. Für den Zeitraum nach 2020 (2.BA NeckarPark) sind weitere Einnahmen in Höhe von ca. 58.000 EUR absehbar.

### **Beteiligte Stellen**

Referat Allgemeine Verwaltung, Kultur und Recht  
Referat Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

**Anlagen**

keine

<Anlagen>