

Protokoll:	Verwaltungsausschuss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	57
		TOP:	11
	Verhandlung	Drucksache:	146/2021 Neufassung
		GZ:	WFB/SWU
Sitzungstermin:	16.02.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Herr Häbe / fr		
Betreff:	Neuausrichtung Bodenpolitik - Grundsatzbeschluss		

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 14.02.2022, GRDRs 146/2021 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die Stadt verfolgt durch den strategisch geleiteten Erwerb von Flächen eine generationenübergreifend wirksame aktive Bodenpolitik. Dazu betreibt die Verwaltung strategische Bodenbevorratung. Die ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit in der Landnutzung ist das bodenpolitische Ziel der Stadt.
2. Auf städtischen Arealen sind künftig geförderter und preisgedämpfter Geschosswohnungsbau sowie die Abdeckung weiterer gesellschaftlicher und sozialer Bedarfe maßgeblich. Sie sollen zukünftig angelehnt an die in dieser Vorlage ausgeführten Förderquoten und Programme entwickelt werden. Für jedes Quartier innerhalb eines Areals ist eine individuelle Zusammensetzung zu ermitteln. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem geförderten Wohnungsbau. Baugemeinschaften sind hierin zu integrieren.
Bei größeren städtischen Flächen werden im Einzelfall festzulegende relevante Teile der Grundstücke an die SWSG, an Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften und sozial orientierte Wohnungsunternehmen vergeben.

Im Geschosswohnungsbau ist die Konzeptvergabe unter sozial geleiteten konzeptionellen Erwartungen und Erwägungen maßgeblich.

3. Bei Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe soll künftig das Instrument des Erbbaurechts gestärkt werden.

3.1 Die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe erfolgt im Wahlrecht Erbbaurecht/Kauf für:

- a) die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) und Stuttgarter Wohnungsbaugenossenschaften sowie Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz
- b) Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung sowie Syndikatsmodelle
- c) weitere Partner des Bündnisses für Wohnen, die ihren Bündnisverpflichtungen - sofern hierzu ein Gemeinderatsbeschluss vorliegt - nachkommen
- d) an Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die im besonderen Interesse der Stadt liegen, nach Einzelfallentscheidung durch den Gemeinderat

ansonsten erfolgt die Vergabe im Wege des Erbbaurechts.

3.2 Im Falle des Verkaufs werden zur Sicherung der städtischen Interessen An-, Vor- und Wiederkaufsrechte vereinbart.

4. Das Erbbaurecht wird durch die Änderungen der städt. Konditionen "attraktiver" gestaltet durch:

4.1 Die Reduzierung des Erbbauzinses

Die Berechnung der Erbbauzinsen erfolgt künftig mit einheitlich 2 Prozent aus dem Verkehrswert (= Bodenwert) bei Wohnen.

Für Gewerbe erfolgt eine Reduzierung des Erbbauzinses auf 3,5 %.

4.2 Erbbauzinsen können wahlweise auch als kapitalisierte Einmalzahlung am Anfang der Vertragslaufzeit bezahlt werden.

4.3 Erhöhung des Beleihungsrahmens

Die Zustimmung zur Beleihung eines Erbbaurechts wird von seither 70 % auf künftig bis zu 100 % des Werts des Erbbaurechts erhöht.

4.4 Erhöhung der Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

Die Entschädigung bei Geltendmachung des Heimfalls und bei Zeitablauf beträgt künftig 100 % des Werts des Bauwerks zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls bzw. des Zeitablaufs.

4.5 Verlängerung der Laufzeit

Die Laufzeit von Erbbaurechten im Wohnungsbau beträgt künftig grundsätzlich 100 Jahre, die für Erbbaurechte für soziale Zwecke künftig bis zu 100 Jahre und für Erbbaurechte mit anderer Zweckbestimmung künftig grundsätzlich bis zu 50 Jahre.

- 4.6 Die vorstehend genannten Erbbaurechtskonditionen sind in regelmäßigen Abständen, spätestens alle fünf Jahre zu evaluieren und gegebenenfalls durch den Gemeinderat neu festzusetzen.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Die zum Beratungsthema ursprünglich erstellte Vorlage, GRDRs 146/2021 "Neuausrichtung Bodenpolitik - Grundsatzbeschluss" des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen sowie des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 19.07.2021 wurde in den Sitzungen des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 28.01.2022, öffentliche NNr. 1, und am 02.02.2022, öffentliche NNr. 25, vorberaten. Einbezogen in diese Beratungen wurden die auf der Vorlagenseite 23 der GRDRs 146/2021 Neufassung genannten Anträge der Fraktionen/Fraktionsgemeinschaften sowie eine dazu von der Verwaltung erstellte Synopse. Die Ergebnisse dieser Beratungen sind in die GRDRs 146/2021 Neufassung eingeflossen.

Einer Bitte von StR Winter (90/GRÜNE) entsprechend wird dieser Tagesordnungspunkt ohne Votum in die morgige Sitzung des Gemeinderats verwiesen.

Zur Beurkundung

Häbe / fr

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
weg. GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. S/OB
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. *CDU-Fraktion*
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *FDP-Fraktion*
 6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*