

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	198
		TOP:	2
	Verhandlung	Drucksache:	527/2017
		GZ:	StU
Sitzungstermin:	12.10.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Kuhn		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Entwicklung des Areals Rote Wand auf dem Killesberg im Stadtbezirk Stuttgart-Nord - Grundsatzvorlage zu Programm, Materialität, Konzeptvergabe und Vermarktung		

Vorgang: Ausschuss für Umwelt und Technik vom 25.07.2017, nicht öffentlich, Nr. 414
Ergebnis: Einbringung

Ausschuss für Umwelt und Technik vom 26.09.2017, öffentlich, Nr. 439
Ergebnis: einmütige Zustimmung

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 06.10.2017, öffentlich, Nr. 108
Ergebnis: mehrheitliche Zustimmung bei 3 Gegenstimmen und 1 Enthaltung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 19.07.2017, GRDRs 527/2017, mit folgendem

Beschlussantrag:

Das Areal Rote Wand wird unter folgenden Maßgaben entwickelt:

1. Es ist ein klima-/und CO₂-neutrales Wohnquartier für Baugemeinschaften und geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

1.a Eckdaten zum Wohnungsgemeinde/Programm:

Von den ca. 118 Wohneinheiten des Wettbewerbsentwurfs sollen ca. 54 % im geförderten Wohnungsbau und ca. 28 % für Baugemeinschaften sowie ca. 18 % frei finanzierte Wohneinheiten errichtet werden. Von den ca. 54 % geförderten Wohnungen sollen ca. 40 % der erzielbaren Wohnfläche für Sozialmietwohnungen (SMW) und ca. 14 % für Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) realisiert werden.

Neben dem geförderten Wohnungsbau und den Baugemeinschaften sind Sonderwohnformen (ca. 10 Wohneinheiten), für z. B. inklusive Bedarfsgruppen bzw. altengerechtes Wohnen und eine 4-gruppige Kindertagesstätte vorgesehen.

1.b CO₂ Neutralität/Materialität:

Gemäß der Wettbewerbsauslobung von 2014 (GRDRs 956/2013) sind die einzelnen Baukörper in Holzbauweise bzw. CO₂-neutral aus nachwachsenden Rohstoffen auszuführen. Hierbei können unterschiedliche Konstruktionsarten zur Anwendung kommen.

1.c CO₂ Neutralität/Energiekonzept:

Die Energieversorgung erfolgt über eine Geothermie-Wärmepumpe (Erdsondenfeld) und ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in Verbindung mit großflächiger Belegung geeigneter Dach- und Fassadenflächen mit Photovoltaik.

Für die Errichtung und Betrieb der Energiezentrale werden die Stadtwerke Stuttgart eingebunden.

Das Ziel Plusenergiegebäude wird durch eine Kombination des Gebäudeenergiestandards KfW 55 (EnEV 2016) mit entsprechenden Photovoltaikflächen erreicht.

2. Grundlage der Umsetzung:

Das Gebiet soll, basierend auf der städtebaulichen Grundfigur des 1. Preisträgers des Wettbewerbs (Büro ksg/Köln) in der Fassung der Überarbeitung vom August 2016 mit der neuen Anbindung der Landenbergerstraße am Brenzplatz umgesetzt werden (siehe Anlage 2).

3. Qualitätssicherung:

Die Durchführung der Vermarktung erfolgt gemäß GRDRs 906/2015 -Neufassung- und gemäß GRDRs 383/2012 für Baugemeinschaften (zum Festpreis) nach Konzeptvergabekriterien wie Energiestandard, Holzbau, soziale Konzeption, urbane grüne Infrastruktur, Regenwassermanagement etc. Die Vergabeverfahren schließen verschiedenste Rechts- und Trägerformen mit ein, um einen preisgünstigen, sozial orientierten, individuellen und gemeinschaftlichen Miet- und Eigentumswohnungsbau (z. B. durch Baugenossenschaften) zu ermöglichen.

Zur Sicherung der städtebaulichen, grünräumlichen und architektonischen Qualität sowie für die Bestellung von Auswahlgremien ist ein interner Beirat einzuberufen, der sich aus Mitgliedern des Gestaltungsbeirats, des Städtebauausschusses und Vertretern der Stadtverwaltung der LHS zusammensetzt.

4. Auftrag Vergabeverfahren

Die Verwaltung wird beauftragt, zeitnah die Vergabeverfahren für Bauträger und Baugemeinschaften für weitere Beschlüsse vorzubereiten (Infomemoranden).

Grundlage für die dann durchzuführenden Vergabeverfahren ist der Bebauungsplan Areal Rote Wand/Am Kochenhof, Stuttgart-Nord (Stgt 274) mit Aufstellungsbeschluss vom 20.05.2014, der im 1. Quartal 2018 zur Auslegung gebracht wird.

Das Quartier wird in mindestens zwei Baufelder geteilt:

Das Baufeld 1, bestehend aus den Minimalhäusern, den Wolken 1, 4 und 5 mit ca. 85 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte; das Baufeld 2 mit den Wolken 2 und 3 mit ca. 33 Wohneinheiten für die Baugemeinschaften.

5. Rahmenterminplan

Vom Rahmenterminplan wird Kenntnis genommen.

Der Änderungsantrag Nr. 289/2017 vom 10.10.2017 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Mit einem Verweis auf den Antrag seiner Fraktionsgemeinschaft schlägt StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) vor, die Vorlage zu ändern. Den inhaltlichen Zielen - Sozialmischung, ökologische Konzeption und Verkehrskonzept - stimme seine Fraktionsgemeinschaft zu, nicht jedoch der Option, die Flächen zu verkaufen. Auf diese Option sollte nach Ansicht seiner Fraktionsgemeinschaft verzichtet werden, um die Wohnungs- und Bodenspekulation langfristig zu unterbinden. Die inhaltliche Konzeption könne auch mit einem Erbbaurecht umgesetzt werden.

StR Rudolf (CDU) verweist auf die Diskussion im WA und die in der Vorlage ausdrücklich formulierte Option zwischen Kauf oder Erbbaurecht. Ein Erbbaurecht mit 99 Jahren Laufzeit bringe keinerlei Vorteil für die Stadt. Diese Thematik habe man wiederholt erörtert. Seine Fraktion freue sich auf das Projekt.

Ihrer Fraktion sei wichtig, dass kommunale Gebiete in städtischer Hand entwickelt werden könnten, erklärt StRin Fischer (90/GRÜNE). Das innovative Projekt mit kleinteiliger Parzellierung und über 50 % gefördertem Wohnungsbau finde die Zustimmung ihrer Fraktion, die im Übrigen die Ansicht vertrete, dass man sich durch Erbbaurechtsverträge keine größere Handlungsfreiheit erwerbe, sondern lediglich Lasten in die Zukunft verschiebe.

Im Namen seiner Fraktion bezeichnet auch StR Körner (SPD) das Projekt als sinnvoll. Die soziale Balance und der städtebauliche bzw. architektonische Entwurf seien richtig. Er verstehe das Anliegen von StR Rockenbauch durchaus, doch sei es nicht ganz zutreffend, dass zwischen Erbbaurecht und Verkauf kein Unterschied bestehe. Für die Finanzierung mache es einen Unterschied, ob man eine Grundschuld auf die Grundstücke eintragen könne oder nicht. Das habe man auch schon im Aufsichtsrat der SWSG diskutiert. Seine Fraktion stimme der Vorlage zu.

StR Zeeb (FW) weist ebenfalls auf Finanzierungsprobleme bei einer Vergabe im Erbbaurecht hin. Der Gemeinderat habe alles getan, um dort qualitativ hochwertiges Wohnen inklusive gefördertem Wohnungsbau zu bekommen. Überdies habe der Gemeinderat über

den Bebauungsplan von Anfang bis Ende die Möglichkeit, zu gestalten und alle Dinge zu regeln. Darüber hinausgehende Forderungen seien utopisch.

Auf die ausführliche Diskussion im WA bezieht sich auch StR Klingler (AfD). Fakt sei, dass zwar sowohl Eigentumserwerb als auch Erbbaurecht angeboten werde, Letzteres aber extrem selten nachgefragt werde. Eigentlich befinde man sich doch in der Umsetzungsphase, weshalb er für einen raschen Baubeginn plädiere. Seine Fraktion stimme ebenfalls zu.

StR Dr. Oechsner (FDP) kündigt an, seine Gruppierung werde wahrscheinlich unterschiedlich abstimmen. Grund dafür sei, dass Sozialwohnungen nur jeweils ein halber Parkplatz zugewiesen werde.

StR Dr. Schertlen (STd) schließt sich vollumfänglich der Argumentation von StR Rockenbauch an. Er regt an, ein paar hundert Jahre in die Zukunft zu schauen. Wenn man verkaufe, wären diese Flächen weg. Doch mit der Vergabe im Erbbaurecht könne man die Stadt auch in Zukunft gestalten und Vorgaben machen, was auf dem Grundstück stattfinden solle.

StR Rockenbauch ergänzt, man könne durch einen Bebauungsplan, durch SIM und geförderten Wohnungsbau heute etwas gestalten. Doch die städtische Kontrolle und Entwicklung verkaufe man nun, und er prophezeie, dass spätestens nach 25 Jahren an dieser Stelle kein bezahlbarer Wohnraum mehr existieren werde. Denn die Förderinstrumente mit dem "eingebauten Verfallsdatum" liefen aus, und dann würden die Mieten in bester Lage Schritt für Schritt marktüblich erhöht. Als wirtschaftlich denkender Unternehmer würde er es genauso machen, sich zunächst das Geld vom Steuerzahler zu holen, um in 25 Jahren optimal zu vermietende Wohnungen zu haben. Um diese Spekulationen zu verhindern, brauche man die Vergabe im Erbbaurecht.

Die Argumentation von EBM Föll, die maximal auf eine Perspektive von 99 Jahren gedacht sei, betrachte er als falsch. In anderen Städten werde schon seit 100 Jahren mit Erfolg Bodenvorratspolitik betrieben. Wissenschaftliche Institute, z. B. das Difu-Institut, und andere Fachleute sähen das Erbbaurecht als zentrales Instrument der Spekulationsunterdrückung. Für eine Baugemeinschaft sei es doch nicht existenziell, die hohen Grundstückspreise zu bezahlen, die dann wiederum subventioniert werden müssten. Weniger Geld aufzunehmen, weil man die Grundstücke nicht finanzieren müsse, reduziere auch die Höhe eventueller Sicherheiten. Für Unternehmen sei dies nicht so relevant, doch glaube er, dass man jederzeit auch Leute finden werde, die bauten und auch mit einer Rendite von 3 % oder gar 2 % statt 4 % einverstanden seien.

EBM Föll ergänzt seine "guten Argumente aus dem WA" um zwei Dinge. Zum einen habe StR Körner zu Recht auf die unterschiedlichen Beleihungsmöglichkeiten hingewiesen. Ein Teil der Banken tue sich grundsätzlich schwer, auf der Grundlage von Erbbaurechten Baufinanzierungen auszugeben, und wenn, dann zu deutlich niedrigeren Beleihungsgrenzen als im Realeigentum. Und zum anderen handle es sich bei den von StR Rockenbauch so bezeichneten Spekulanten um Baugemeinschaften oder Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften im Rahmen des Bündnisses für Wohnen. Wer diese als Spekulanten diffamiere, argumentiere rein ideologisch. Deshalb bitte er den Gemeinderat, den Antrag abzulehnen und der Vorlage zuzustimmen.

StR Rockenbauch weist nochmals darauf hin, dass die Baugemeinschaften sich lediglich für zehn Jahre dazu verpflichten müssten, die Immobilie selbst zu nutzen. Er wolle ausschließen, dass auf dem Grundstück nach dieser Frist Spekulation stattfindet, denn das Menschenrecht auf Wohnen dürfe kein Verfallsdatum haben.

OB Kuhn stellt abschließend fest:

Der Antrag Nr. 289/2017 wird bei 9 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Der Gemeinderat beschließt die GRDRs 527/2017 bei 8 Nein-Stimmen mehrheitlich wie beantragt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

- I. Referat StU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
 3. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
 4. Referat JB
Jugendamt (2)
 5. Referat SI
Sozialamt (2)
ELW (2)
 6. BVin Nord
 7. Rechnungsprüfungsamt
 8. L/OB-K
 9. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN