

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 7853-12

Stuttgart, 03.05.2012

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SÖS und LINKE Fraktionsgemeinschaft
Datum 13.03.2012
Betreff LBBW-Wohnungen für gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung sichern

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Zu Ziffer 1

Die mit dem Verkaufsverfahren beauftragte Investmentbank Leonardo & Co. hat dem Baden-Württemberg Konsortium am 9. März 2012 mitgeteilt, dass das notarielle Angebot des PATRIZIA-Konsortiums wenige Tage nach der Entscheidung des LBBW-Aufsichtsrats notariell angenommen worden ist. Das Bundeskartellamt hat auch bereits am 5. März 2012 die Freigabe für die Transaktion erteilt.

Eine neuerliche Behandlung im Aufsichtsrat der LBBW macht deshalb keinen Sinn.

Zu Ziffern 2 und 3

Die Berichterstattung über alle Immobilienverkäufe im Nordbahnhofviertel ist datenschutzrechtlich kritisch zu sehen und im Zusammenhang mit der möglichen Ausübung von Vorkaufsrechten nicht zielführend. Im Rahmen des Vollzugs der Erhaltungssatzung ist von Referat StU im Gemeinderat eine zusammen gefasste Berichterstattung zu Verkaufsfällen sowie zur Anwendung des Vorkaufsrechts bzw. erfolgter Abwendungserklärungen vorgesehen. Über Einzelfälle, in denen ein Vorkaufsrecht auch tatsächlich besteht, wird die Verwaltung den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen entsprechend der Handhabung beim Leonhardsviertel informieren.

Das Nordbahnhofviertel liegt in dem 1999 beschlossenen Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) Stuttgart 17 – Nordbahnhof-/Rosensteinstraße/Postdörfle (GRDrs. 188/1999). Eine Anwendung des in den SVGs geltenden besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwecke des Milieu- oder Mieterschutzes ist im Gesetz nicht vorgesehen und kann deshalb auch nicht in den Satzungstext aufgenommen werden.

Demnach kann eine Gemeinde nur in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss zudem zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein. Auch darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB ist somit nicht darauf ausgelegt, vorhandene Strukturen zu festigen, sondern dient einer geordneten Weiterentwicklung. Im Fokus steht hierbei die bauliche Entwicklung des Gebiets. So ist eine Anwendung des besonderen Vorkaufsrechts im SVG Nordbahnhofviertel beispielsweise zum Erwerb der Grundflächen für Straßen- und Wegeverbindungen in die angrenzenden, im Rahmen von Stuttgart 21 neu aufzusiedenden Bereiche denkbar, sofern diese Verbindungen noch nicht durch Bebauungspläne abgesichert sind und sofern dementsprechend das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB noch nicht greift.

Die Verwaltung arbeitet derzeit eine Beschlussvorlage für eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aus. Ziel einer Erhaltungssatzung, in die das Vorkaufsrecht integriert werden soll, ist in jedem Falle, die gebietstypische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und längerfristig eine sozial ausgewogene Entwicklung des RosensteinViertels zu gewährleisten.

Ein Vorkaufsrecht gibt es allerdings nur an Grundstücken bzw. Gebäuden, nicht an Einzelwohnungen (Eigentumswohnungen). Die Aufteilung von Mietwohngebäuden in Teil- und Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) entzieht sich auch im Rahmen einer Erhaltungssatzung dem Einfluss der Stadt, da die maßgebliche landesrechtliche Regelung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB fehlt. Diese hat nur Hamburg.

Aufgrund gebietsbezogener Erhebungen und verwaltungsinterner Abstimmungen zu den Satzungsinhalten konnte die Vorlage erst nach Ostern ins Mitzeichnungsverfahren gegeben werden kann.

Zu Ziffer 4

Nachstehend ist der Wohnungsbestand der LBBW Immobilien GmbH nach Stadtbezirken dargestellt. Weitergehende Informationen sind auf Grund der Vertraulichkeitsvereinbarung zum Verkaufsprozess nicht möglich, da die LBBW Immobilien GmbH eine detailliertere Darstellung aus datenschutzrechtlichen Gründen ablehnt.

Verteilung der Wohnungen der LBBW Immobilien GmbH (Stand November 2011)

Stadtbezirk		Stadtbezirk	
Mitte	60	Mühlhausen	188
Nord	1.314	Münster	31
Ost	85	Obertürkheim	59
Süd	48	Plieningen	177
West	74	Sillenbuch	50
Bad Cannstatt	567	Stammheim	196
Birkach	49	Untertürkheim	93
Botnang	0	Vaihingen	425
Degerloch	0	Wangen	0
Feuerbach	30	Weilimdorf	32
Hedelfingen	0	Zuffenhausen	288
Möhringen	13	Summe	3.779

Zu Ziffer 5

Aufsichtsratsmitglieder können gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 iVm § 9 Abs. 3 Gesetz über die Landesbank Baden-Württemberg (LBWG) vor Ablauf ihrer Amtszeit von der Hauptversammlung mit einer Mehrheit von 75 v. H. der abgegebenen Stimmen abberufen werden.

Darüber hinaus ist ein Aufsichtsratsmitglied auf Antrag eines Trägers durch die Hauptversammlung abberufen, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund vorliegt. Die Verwaltung geht davon aus, dass in diesem Fall ein wichtiger Grund für die Abberufung nicht vorliegt. Ein wichtiger Grund wäre z.B. eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur Wahrnehmung des Mandats. Darüber hinaus müsste das Verbleiben im Amt unzumutbar sein – ein reiner Vertrauensentzug stellt keinen wichtigen Grund dar. Insbesondere ist bei Herrn Dr. Hundt die Häufigkeit der Teilnahme an Sitzungen insgesamt nicht zu beanstanden. Nach Einschätzung der Verwaltung besteht somit kein Anspruch der Stadt auf eine Abberufung durch die Hauptversammlung.

Unabhängig davon kann der Gemeinderat eine Nachfolgeregelung treffen. In diesem Fall ist für die Abberufung aber eine Mehrheit von 75 v. H. in der Hauptversammlung der LBBW erforderlich.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler
<Verteiler>