

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	22
		<b>TOP:</b>	5
	<b>Verhandlung</b>	<b>Drucksache:</b>	89/2024
		<b>GZ:</b>	WFB
<b>Sitzungstermin:</b>	23.02.2024		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Fuhrmann		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Rüdiger (LiegA)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / as		
<b>Betreff:</b>	<b>Ausschreibung des Bauplatzes Q11 im Baugebiet NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt (IBA 2027-Netz-Projekt)</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 21.02.2024, GRDRs 89/2024, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Ausschreibung des noch zu bildenden städtischen Quartiers

Q11 Emy-Gordon-Straße mit ca. 50 a 59 m<sup>2</sup>

abgehend von dem unbebauten städtischen Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/4 Hanna-Henning-Straße, Benzstraße -: 06 ha 35 a 06 m<sup>2</sup>

ausschließlich an

Mitglieder des „Bündnis für Wohnen“,

auf Grundlage des beigefügten Exposés wahlweise

- a) im Wege des Erbbaurechts mit jährlichem Erbbauzins in Höhe von 161.823,54 EUR

(nachrichtlich: unter Zugrundelegung einer Grundstücksverbilligung von bis zu 45 % für die geförderten Sozialmietwohnungen (SMW))

alternativ

- b) zum Kauf zu einem vorläufigen Kaufpreis von insgesamt 8.515.182,85 EUR

(nachrichtlich: beitragsfreier Bodenwert/Verkehrswert für das Quartier 10.814.302 EUR abzüglich einer vorläufigen Grundstücksverbilligung in Höhe von 2.299.119,15 EUR für den Grundstücksanteil der SMW aus dem anteiligen Bodenwert)

wird zugestimmt.

2. Der gemäß Grundsatzvorlage GRDRs 477/2020 zur Entwicklung des NeckarParks vorgesehenen Bebauung des Quartiers

Q11: insgesamt ca. 106 Wohneinheiten (WE), davon ca. 70 SMW gefördert und ca. 36 WE frei finanziert (hier aufgrund des geänderten Wohnungsschlüssels nach oben etwas abweichend zur GRDRs 477/2020) (Wohnanteil ca. 90 %) sowie einer KITA mit drei Gruppen und ca. 45 Kindern auf Baulos A

wird zugestimmt.

3. Der Entwicklung von Quartier Q11 (Bauplatz) zusammen mit dem Quartier Q11.1 (Bestandsgebäude Altes Zollamt) als Objekt für die IBA 2027 wird zugestimmt.

4. Über die endgültige Vergabe entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage des Ausschreibungsergebnisses.

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

Bei Durchsicht der Vorlage ist StRin Fischer (90/GRÜNE) aufgefallen, dass die in Anlage 2 aufgelisteten Mitglieder des "Bündnis für Wohnen" nicht unbedingt diejenigen seien, denen man ein solches Wahlrecht - Erbbaurecht oder Kauf - eröffnen wolle. In der Grundsatzvorlage zur Bodenpolitik seien ganz klar diejenigen genannt, denen ein Wahlrecht ermöglicht werden solle. Die Bepunktung der auf S. 15 der Anlage 1 aufgelisteten Kriterien halte sie für grundsätzlich richtig, doch habe sich ihrer Fraktion die Eröffnung an alle möglichen Wohnungsunternehmen, die auf der in Anlage 2 beigefügten Liste genannt seien, nicht erschlossen. Sie plädiert dafür, den TOP ohne Beschlussfassung in den STA zu verweisen und dort zu beraten.

StR Stradinger (CDU) merkt an, es seien explizit die Mitglieder des "Bündnis für Wohnen" genannt und man könne doch über jeden froh sein, der sich hier einbringe. Er sehe es eher positiv, dass man breit streuen könne. Bedenken habe er immer bei der Minderung der notwendigen Stellplatzanzahl bei Wohnungen. Das halte er für etwas

weltfremd. Er gehe aber davon aus, dass im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik und im Bezirksbeirat Bad Cannstatt fundiert und ausführlich diskutiert werde.

Für eine Verschiebung der Diskussion spricht sich auch StR Lutz (SPD) aus. Seine Fraktion verstehe das "Bündnis für Wohnen" so, dass ein darin vertretenes Unternehmen dauerhaft Verantwortung übernehme und sich nicht jetzt bewerbe, weil ein günstiges Grundstück zu vergeben sei. Er erwarte eine soziale Verantwortung bei den Bündnisteilnehmern. Die Zeit habe sich geändert, mittlerweile gebe es gewisse Grundsatzbeschlüsse. Seine Fraktion würde aktuell einem Verkauf nicht mehr zustimmen, sondern verlange eine Vergabe im Erbbaurecht. Preisgebundene Elemente könnten am längsten und am sichersten nur so gesichert werden.

StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) regt an, nur diejenigen Unternehmen aus dem "Bündnis für Wohnen" einzubeziehen, die sich bislang beteiligt und ihre Versprechen eingelöst hätten. Sie wiederholt ihre frühere Anfrage, inwieweit die einzelnen Bündnisteilnehmenden ihre Aussagen erfüllt hätten. Ihre Fraktion werde einem Verkauf definitiv nicht zustimmen, weshalb sie um getrennte Abstimmung bitte. Möglicherweise erledigten sich einige Mitgliedschaften im "Bündnis für Wohnen", wenn nur im Erbbaurecht vergeben werde. An StR Stradinger gewandt merkt sie an, weniger Stellplätze senkten die Kosten pro Wohnung deutlich.

An StRin Fischer wendet sich StR Neumann (FDP) mit dem Hinweis, im Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik - GRDRs 146/2021 - heiße es in Ziffer 3.1: "Die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe erfolgt im Wahlrecht Erbbaurecht/ Kauf für: a) SWSG ..., b) Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Ansatz ..., c) weitere Partner des Bündnisses für Wohnen ... und d) an Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die im besonderen Interesse der Stadt liegen ...".

Frau Rüdiger erinnert an die GRDRs 906/2015 Neufassung, mit der das "Bündnis für Wohnen" gegründet worden sei. Darin seien Auflagen enthalten, dass die Belegungsrechte zusätzlich zugesichert würden und die Stadt als Gegenleistung bestimmte Areale, u. a. den NeckarPark, ausschließlich an die Bündnispartner vergeben solle. Aus diversen Gründen habe man im NeckarPark die Bebauungspläne nicht innerhalb der Laufzeit des Bündnisses realisiert. So hätten die Lärmschutzmaßnahmen nicht ausgeschrieben werden können, die wiederum notwendig seien für die Ausschreibung der Wohnbauplätze. Bei Q11 handle es sich um einen solchen Bauplatz. Deshalb habe sich die Stadtverwaltung intern committet, die Liste der alten Bündnispartner aus dem "Bündnis für Wohnen 1.0" weiterbestehen zu lassen und den Mitgliedern die Wahlmöglichkeit einzuräumen, immer mit dem Hintergrund eines Wiederkaufs-, Ankaufsrecht etc, sodass die Stadt die Grundstücke zurückbekommen könne.

Die Unternehmen, die ihren Bündnisverpflichtungen nachgekommen seien und der Stadt Belegungsrechte gegeben hätten, sollten in der Bewertung der Auswahlkriterien entsprechende Punkte erhalten. Damit solle ein Ausgleich zur Grundsatzvorlage 146/2021 geschaffen werden. Momentan habe sie persönlich Sorge, dass überhaupt Bewerbungen abgegeben würden, unabhängig von Kauf oder Erbbaurecht. Denn selbst die Baugenossenschaften hielten sich hier zurück.

BM Fuhrmann stellt abschließend fest:

Die GRDRs 89/2024 wird ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen.

Zur Beurkundung

Sabbagh / as

## Verteiler:

- I. Referat WFB  
zur Weiterbehandlung  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
wg. STA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat SWU  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)  
Baurechtsamt (2)
  3. *BezA Bad Cannstatt*
  4. Amt für Revision
  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. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  6. FDP-Fraktion
  7. *Fraktion FW*
  8. AfD-Fraktion
  9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

*kursiv = kein Papierversand*