

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	4
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	1210/2017 Neufassung
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	02.02.2018		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	EBM Föll		
Berichterstattung:	der Vorsitzende		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / de		
Betreff:	NeckarPark in Stuttgart-Bad Cannstatt - Ausschreibung des Baufelds Q5 (künftig Q5 West und Q5 Ost)		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft u. Wohnen vom 24.11.2017, nicht öffentlich, Nr. 147
 Ergebnis: Einbringung der GRDRs 1210/2017

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 08.12.2017, öffentlich, Nr. 156
 Ausschuss für Umwelt und Technik vom 12.12.2017, öffentlich, Nr. 589
 Gemeinderat vom 14.12.2017, öffentlich, Nr. 261
 jeweiliges Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 29.01.2018, GRDRs 1210/2017 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Ausschreibung des städtischen Bauplatzes Q5 der

Gemarkung Stuttgart-Bad Cannstatt

Flst. 2997/18 Frachtstraße -: 39 a 49 m²

und der Aufteilung in die zwei künftigen Baufelder Q5 West und Q5 Ost mit jeweils ca. 1.974,50 m² mit

- einem gewerblichen Anteil von jeweils ca. 10 % der künftigen Geschossfläche sowie
- jeweils einem Anteil für Wohnnutzung von bis zu 90 % der künftigen Geschossfläche für die Erstellung von insgesamt vorläufig ca. **86** Sozialmietwohnungen und ca. 18 Mietwohnungen im Programm "Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher"

zum Kaufpreis von insgesamt

4.411.720 €

bzw. wahlweise zur Bestellung eines Erbbaurechts

(nachrichtlich: Verkehrswert **8.293.000 €** abzüglich einer vorläufigen Grundstücksverbiligung in Höhe von **3.881.280 €** für den Grundstücksanteil der städtischen Förderprogramme aus dem anteiligen Bodenwert)

ausschließlich an die

Mitglieder des "Bündnisses für Wohnen"

auf Grundlage des beigefügten Exposés wird zugestimmt.

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

Einleitend weist EBM Föll auf die Neufassung der Drucksache hin. Die Grundstücke könnten entsprechend der im Gemeinderat beschlossenen und im Bündnis für Wohnen fixierten Wahlmöglichkeit nun auch im Erbbaurecht vergeben werden. Darüber hinaus sei die Wertermittlung mit Blick auf den auf 10 % reduzierten gewerblichen Anteil angepasst worden, weil im gesamten Bebauungsplangebiet 283/1 der Gewerbeanteil von 30 % anderweitig sichergestellt werden könne. Im Gebiet Q5 könne der Gewerbeanteil auf die Flächen im EG entlang des Quartierparks beschränkt werden. Den erhöhten Wohnanteil in Q5 benötige man, um die Zielzahlen im geförderten Wohnungsbau 2019 zu erreichen. Der Bezirksbeirat habe die Vorlage zweimal einstimmig abgelehnt, beim zweiten Mal immerhin mit 5 Enthaltungen. Er bittet den Ausschuss um Zustimmung. Wie angekündigt wolle man rasch Q6 für Baugemeinschaften ausschreiben. Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung verhandle gegenwärtig mit der Firma Strenger über die Umsetzung des Vorhabens auf Q6.1. So seien wesentliche Fortschritte beim Wohnungsbau möglich.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StRin Bulle-Schmid (CDU) bezeichnet es als grundsätzlich schwierig, sich über ein so eindeutiges Votum der Bezirksbeiräte hinwegzusetzen, da diese über große Ortskenntnis verfügten. Im Allgemeinen beachte der Gemeinderat diese auch. Die Bezirksbeiräte der CDU hätten das Wohngebiet Q5 abgelehnt, weil sie eine zu hohe Dichte befürchteten, die die Wohnqualität mindern würde. Ursprünglich habe man hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet erstellen wollen. Dennoch müsse man hier endlich Fahrt auf-

nehmen. Allerdings sei in der Neufassung noch mehr geändert worden, als EBM Föll angesprochen habe. Der Sozialmietwohnungsanteil sei von ursprünglich 60 % nun auf 80 % angestiegen. Dies bittet sie zu erklären.

Zustimmung ihrer Fraktion signalisiert StRin Münch (90/GRÜNE). Die Alternative Erbbaurecht sei nun enthalten, und im Gebiet Q5 entstünden mindestens 40 % belegte Sozialmietwohnungen. Noch nicht bekannt sei die Kubatur der Wohnungen. Es gebe einen hohen Bedarf an kleinen und auch an großen Sozialmietwohnungen. Zu der Formulierung "frei werdenden" Sozialmietwohnungen im Zusammenhang mit der mittelbaren Belegung regt sie an, besser zu kommunizieren, dass es sich hierbei um bereits freie Wohnungen handle.

StRin Gröger (SPD) stimmt im Namen ihrer Fraktion der Neufassung ebenfalls zu. Natürlich werde man verfolgen müssen, welche Konzeption von den Interessenten jeweils angeboten werde. In den beiden Sitzungen des Bezirksbeirats sei die Dynamik zu erkennen gewesen, wie die Entscheidungen zustande gekommen seien. Sie schließe sich ihrer Vorrednerin hinsichtlich einer deutlichen Formulierung an, um Interpretationen auszuschließen. Dies müsse auch für weitere Ausschreibungen gelten. Das neue Gebiet müsse im Einklang mit dem Bestandsgebiet entstehen. Auch ihrer Fraktion sei an einem raschen Start gelegen.

Ein Teil der Ablehnungsgründe im Bezirksbeirat decke sich mit den Gründen, aus denen seine Fraktionsgemeinschaft die Vorlage ablehnen werde, erklärt StR Adler (SÖS-LINKE-PluS). An ihrer vielfach begründeten Position habe sich nichts geändert. Priorität besitze neben dem Wohnungsbau die Sicherung der langfristigen Handlungsfähigkeit der Stadt, weshalb ausschließlich eine Vergabe im Erbbaurecht infrage komme. Zum Anteil der Sozialmietwohnungen und Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher merkt er an, natürlich sei 80 % erfreulicher als 60 %, und dies bedeute eine Verbesserung gegenüber der Praxis der letzten 20 Jahre. Jedoch werde die 50 % mittelbare Belegung trotz guter Kommunikation nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Investor einen Preisnachlass von der Stadt in Höhe von 3,9 Mio. € dafür erhalte, dass er lediglich 50 % dieser 80 % Sozialmietwohnungen auf dem Gebiet realisieren müsse. Am Ende halte er das Filetstück in der Hand und könne nach Ende der Mietpreisbindungsdauer darüber verfügen. Mit Blick auf die beabsichtigte Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen durch mittelbare Belegung erinnert er daran, dass mittlerweile auch die städtischen Institutionen publiziert hätten, dass 100.000 Stuttgarter Haushalte Anspruch auf eine Sozialmietwohnung hätten, u. a. Polizisten, Krankenschwestern, Verwaltungsangestellte. Diese könnten doch nicht als Problemgruppe definiert werden.

StR Zaiß (FW) erinnert an das große Problem, das man mit diesen Strukturen gehabt habe. Die Verhältnisse hätten sich gebessert, als man gegengesteuert habe. Deshalb werde seine Fraktion der Neufassung zustimmen.

Wichtig sei für seine Fraktion in erster Linie, so StR Klingler (AfD), dass nun sichtbar Fahrt aufgenommen werde. Man orientiere sich am Bedarf. Die Wahlmöglichkeit zwischen Erwerb und Erbbaurecht werde zeigen, was nachgefragt werde. Auch seine Fraktion stimme gerne zu.

StRin Yüksele (FDP) sieht die hohe Dichte der geplanten Wohnungen nicht unbedingt als negativ an. Hier verweist sie auf den Stuttgarter Westen. Auch ihre Gruppierung werde angesichts der dringend benötigten Wohnungen zustimmen.

EBM Föll sieht Dichte und Qualität ebenfalls nicht als Gegensatz. Das gewählte Verfahren stelle beides sicher. Im Übrigen sei die Stadt gezwungen, beides zu kombinieren, da sie auf Innenentwicklung setze. Die Verwaltung betrachte im Hinblick auf den Anteil des geförderten Wohnungsbaus das Gebiet des Bebauungsplans Ca 283/1 zwischen Daimlerstraße und Altem Zollamt. Auf dem privaten Grundstück Q6.1 gelte SIM mit einem 20%igen Anteil an geförderten Wohnungsbau. Auf Q6 seien Baugemeinschaften vorgesehen, hier gebe es keine Vorgabe zum Anteil geförderten Wohnungsbaus. Erfahrungsgemäß entstünden dabei nur wenige geförderte Mietwohnungen, sondern eher PWE. Im Gebiet Q9 - Bülow - gelte SIM mit 20 % geförderten Wohnungsbau. Insoweit habe man bei Q5 die Möglichkeit, wenn man nicht über die 60 % Sozialmietwohnungen und 20 % Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher bzw. PWE hinauskommen wolle, höher zu gehen, um die Mischung insgesamt sicherzustellen. Auch für Q5 gelte selbstverständlich die mittelbare Belegung, sodass tatsächlich nur die Hälfte der Sozialwohnungen mit Mieterinnen und Mietern aus der Vormerkdatei belegt und die andere Hälfte frei vermietet werde. Gegenüber StR Adler macht er deutlich, dass hier nichts verschenkt werde, da die Wohnbauunternehmen Ersatzwohnraum aus ihrem Bestand in gleicher Qualität und mit gleichen Mietpreisbindungs- und Belegungsrechtslaufzeiten zur Verfügung stellten. Dies werde vertraglich fixiert. Die Landeshauptstadt verlange hier ausdrücklich freie Wohnungen. Im Übrigen investierten auf Q5 keine anonymen Heuschrecken aus den USA oder Asien, sondern die Stuttgarter Wohnungsunternehmen und -baugenossenschaften aus dem Bündnis für Wohnen, die wegen der mittelbaren Belegung in Stuttgart einen größeren Bestand haben müssten. Auf diese Weise erhalte man ein vielfältiges urbanes Gebiet wie z. B. im Stuttgarter Westen.

StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) erinnert hier an den Grundsatzbeschluss, den kommunalen Bestand an Flächen und Wohnungen deutlich auszuweiten. Doch sei angesichts der aktuellen Marktkonditionen völlig klar, dass die Option auf ein Erbbaurecht hier nicht gezogen werde. Damit verstoße man gegen den Grundsatzbeschluss. Dazu merkt EBM Föll an, er halte es im vorliegenden Fall nicht für unwahrscheinlich, dass das Erbbaurecht zum Zuge komme, weil es sich ausschließlich um geförderten Wohnungsbau handle und der Erbbauzins für Sozialwohnungen bei 0,4 % aus dem gedeckelten Verkehrswert liege. Darüber hinaus habe der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zugleich beschlossen, dass das Bündnis für Wohnen durch diesen Grundsatzbeschluss nicht negativ tangiert werden dürfe.

Auch StRin Fischer (90/GRÜNE) weist die Verengung auf einen Punkt, die StR Rockenbauch vorgenommen habe, zurück. Sie begrüßt, dass hier ein urbanes und für die Wohnraumversorgung der gesamten Stadt überaus wichtiges und allgemein geschätztes Wohngebiet entstehe. Mit dem am Bedarf orientierten Bau vieler kleinerer Wohnungen betreibe man eine realistische Politik. Mit dem Grundsatzbeschluss der GRDRs 906/2015 und der mittelbaren Belegung sei es gelungen, diesen gordischen Knoten zu durchschlagen.

Der Erbpachtzins sei bei Erfüllung der Aufgaben ausgesprochen günstig, bestätigt StRin Gröger, und habe deshalb auch eine realistische Chance gegenüber dem Erwerb. Sie erinnert daran, dass neben dem Gebiet Q5 die Gebiete Q6 und Q6.1 lägen und diese drei Flächen als Einheit zu betrachten seien. Aufgrund der hervorragenden Arbeit im Bestandsgebiet lasse auch dieses Gebiet ein Miteinander der Anwohner erwarten.

In Anbetracht der realistischen Chance der Option Erbbaurecht stellt StR Rockenbauch den mündlichen Antrag, die Option Verkauf zu streichen. Hier erinnert EBM Föll an die 3. Lesung des Stadthaushalts, in der der Gemeinderat den Grundsatzantrag der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS, Flächen nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, mehrheitlich abgelehnt habe. Doch statt diesen Beschluss gemäß den demokratischen Gepflogenheiten zu akzeptieren, starte die Fraktionsgemeinschaft diese Diskussion nun regelmäßig neu. Das lähme die Demokratie. StR Rockenbauch bleibt dennoch bei seinem Antrag, der das Verfahren im Übrigen nicht verzögere.

EBM Föll stellt abschließend fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen lehnt den mündlichen Antrag von StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS), in der Ausschreibung die Option der Veräußerung des Grundstücks zu streichen, bei 3 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Dem Beschlussantrag der GRDRs 1210/2017 Neufassung stimmt der Ausschuss bei 3 Gegenstimmen mehrheitlich zu.

Zur Beurkundung

Sabbagh / de

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)
weg. UTA, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. S/OB
 3. Referat StU
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (3)
Baurechtsamt (2)
 4. BezA Bad Cannstatt
 5. Rechnungsprüfungsamt
 6. L/OB-K
 7. 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