

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	283
		TOP:	5
Verhandlung		Drucksache:	477/2020
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	28.07.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Frau Schmidt / pö		
Betreff:	Entwicklung NeckarPark in S-Bad Cannstatt Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 14.07.2020, öffentlich, Nr. 244
Ergebnis: Einbringung

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 17.07.2020, öffentlich, Nr. 92
Ergebnis: ohne Votum Verweisung in den STA

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 02.07.2020, GRDRs 477/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung der Baugrundstücke des NeckarParks in Stuttgart-Bad Cannstatt entsprechend den Bebauungsplänen Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) und den daraus resultierenden Baufeldern, nachfolgend Quartiere (Q) genannt, ist eine Grundsatzvorlage erforderlich. Diese dient im Weiteren als Grundlage für die Verfahren der Grundstücksvergabe und umfasst folgende Antragspunkte:

1. Der NeckarPark wird im Geltungsbereich der Bebauungspläne Reichenbachstraße (Ca 283/1) und Am Zollamt (Ca 283/5) nach den Maßgaben der Anlagen 1 und 2 entwickelt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeverfahren für Quartiere Q 2a, Q 3a und Q 6 im Bereich des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) und für die künftigen Quartiere im Bereich des Bebauungsplans Am Zollamt (Ca 283/5) für weitere Beschlüsse vorzubereiten.
3. Von der zeitlichen Verfügbarkeit der Baufelder, die dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen sollen, wird Kenntnis genommen:

Entscheidend für die Aufnahme der Wohnnutzung ist aus Gründen eines ausreichenden Lärmschutzes die Errichtung der südlichen Randbebauung auf Q 14.1, Q 16.1, Q 17 und Q 18 sowie der Lärmriegel des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1).

Die Tagesordnungspunkte 5 "Entwicklung NeckarPark in S-Bad Cannstatt, Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung" (GRDrs 477/2020) und 6 "Entwicklung der Areale Bürgerhospital und AWS-Betriebshof in Stuttgart-Nord, Grundsatzvorlage zum Programm und zur Vermarktung" (GRDrs 478/2020) werden gemeinsam aufgerufen. Die Aussprache ist nachfolgend wiedergegeben.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) verweist auf den Antrag Nr. 301/2020 "Nachhaltige Bodenpolitik: Mehr Erbbaurechte im NeckarPark und beim Bürgerhospital" und die Aussprache im Unterausschuss Wohnungsbau vom 27.07.2020. Es sei zugesagt worden, dass der Beschluss der GRDrn 477/2020 und 478/2020 bei den Vergaben gekoppelt sei. Dementsprechend müsse Ziffer 1 geändert werden. Zweiter wichtiger Aspekt, der von der SPD genannt worden sei, sei die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt. Er trägt die Ergänzungen vor:

1. Die konkrete Vermarktung der nicht für das Bündnis für Wohnen vorgesehenen Grundstücke erfolgt jedoch erst aufgrund des im November 2020 zu fassenden Grundsatzbeschlusses zur städtischen Bodenpolitik.
2. Bei den Flächen für das Bündnis für Wohnen, bei welchen die Option Kauf/Erbbau verbleibt, wird ein Vorkaufsrecht vorgesehen.

Dies gelte analog für das Bürgerhospital.

Dass die Option Erbbaurecht in der zweiten Jahreshälfte diskutiert werden wird, begrüßt StR Kotz (CDU). Es sei richtig, für Investoren/Bauherren eine Wahlfreiheit zu erhalten. Mit der entsprechenden Ergänzung der Vorlagen sei er einverstanden. Er wünscht eine Einschätzung, wie das Bündnis für Wohnen zum Rückkaufsrecht steht. Dieser Punkt könne beim konkreten Verkauf angesprochen werden. Er wolle ungern über die Köpfe der Partner etwas "hineinbeschließen"; dies sei nicht im Sinne einer fairen Partnerschaft.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) erhebt die Forderung, in beiden Arealen keinen Verkauf mehr anzubieten. Es sei nicht nachvollziehbar, warum sich die Mehrheit des Gemeinderates der Notwendigkeit einer strategischen Bodenvorratspolitik nicht anschließe. Eine Aufschiebung in den November sei nicht sinnvoll; es könne bereits heute entschieden werden. Zukünftig dürften keine städtischen Flächen mehr verkauft werden. Ebenso wenig könne er das neue Konstrukt der

SPD-Gemeinderatsfraktion bezüglich des Bündnisses für Wohnen nachvollziehen. Die Option Kauf müsse gestrichen werden, denn ein Rückkaufsrecht zum jetzigen Verkaufswert sei schwierig. Er plädiere für die in Zürich angewendete Vorgehensweise der Vergabe in Erbpacht an gemeinnützige Genossenschaften. Zudem verweist er auf Tübingen, wo eine Dachgenossenschaft gegründet worden sei. Die Wahl zwischen Kauf oder Erbpacht sei keine wirkliche Option, sondern bedeute zwangsläufig immer Verkauf. Erbpacht dürfe nicht aus dem Verkehrswert errechnet werden. Wenn verpachtet werde, sei die Bezugsgröße nicht der Verkaufswert der Grundstücke, sondern ein Viertel der Herstellungskosten der Gebäude.

Es sei sinnvoll, ein Vorkaufsrecht der Stadt zu vereinbaren, so StR Körner (SPD), denn es gehe nicht um ein ideologisches Dogma, sondern die Erreichung eines konkreten politischen Zieles. Dieses sei, langfristig und nachhaltig sicherzustellen, dass auf diesen Grundstücken zu fairen Bedingungen gewohnt werden könne. Spekulation müsse vermieden werden. Dieses Ziel könne mit Erbpacht in Teilen erreicht werden. Fraglich sei das Argument des fairen Wohnens, denn dieses verteure sich ebenfalls. Ein weiteres Instrument sei das Vorkaufsrecht der Stadt. Wenn dies vereinbart werde, bedeute dies faires Wohnen, da Spekulationsgewinne vermieden würden. Er schlägt vor zu formulieren, dass bei Grundstücksverkäufen ein dingliches Vorkaufsrecht der Stadt für den Fall zu vereinbaren sei, wenn das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt weiterveräußert werde. Dies müsse generell für alle Grundstücke gelten. Wichtig sei die Bezahlbarkeit. Die Gemeindeordnung schreibe vor, dass die Stadt Grundstücke zum Verkehrswert abgeben müsse. Dieser sei in der aktuellen Marktlage sehr hoch. Durch die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts ergebe sich ein dämpfender Effekt, weil es den Wert eines Grundstückes reduziere, wenn Spekulationsgewinne zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen seien.

Mit der von StR Peterhoff vorgetragenen Ergänzung zeigt sich StR Serwani (FDP) einverstanden. Wahlfreiheit müsse erhalten bleiben.

StR Goller (AfD) stimmt dem Vorschlag des Vorkaufsrechts zu. Die Idee eines reinen Erbbaurechtes lehne er ausdrücklich ab.

Nach den Stellungnahmen sieht StR Peterhoff Ziffer 1 als unstrittig an. Dem Vorschlag von StR Körner, das Vorkaufsrecht für alle zu definieren, könne er zustimmen und ändere Ziffer 2 wie folgt: Bei den Flächen, bei welchen die Option Kauf/Erbbau gilt, wird ein Vorkaufsrecht vorgesehen.

Für StR Rockenbauch besteht das Ziel, strategische Bodenvorratspolitik zu betreiben und Spekulation in Stuttgart zu verhindern. Bodenvorratspolitik sei ein Schritt mehr, denn die Stadt bleibe im Eigentum der Grundstücke. Dass die Finanzierungs- und Grundstückskosten bei der Umlage auf die Miete gespart werden könnten, bedeute den entscheidenden Unterschied, warum Erbpacht für die Mieten billiger sei. Die Einstiegs- mieten seien bei Erbpacht geringer. Mit dem Instrument Erbpacht werde mehr erreicht als mit dem Instrument Wiederkaufsrecht. Trotzdem werde dieses Wiederkaufsrecht zum Verkehrswert stattfinden. Die Spekulationsmitnahme geschehe zwangsläufig. Dies bedeute gigantische Zusatzkosten.

BM Pätzold erklärt, bisher habe sich keine der Baugenossenschaften gegen ein Wiederkaufsrecht ausgesprochen, denn sie seien Bestandhalter. Er verweist auf die GRDRs 906/2015, die festschreibe, wie mit den Flächen umgegangen werde. Diese wollten die

Mitglieder des Bündnisses für Wohnen weiterhin als Grundlage haben. Er schlägt vor, die von den StRen Körner und Peterhoff eingebrachten Formulierungen als neue Beschlussziffer 2 einzufügen; somit verschoben sich die nachfolgenden Ziffern um eine Stelle nach hinten. Die neue Beschlussziffer 2 habe die Formulierung:

"Die konkrete Vermarktung der nicht für das Bündnis für Wohnen vorgesehenen Grundstücke erfolgt erst aufgrund des im November 2020 zu fassenden Grundsatzbeschlusses zur städtischen Bodenpolitik. Bei Flächen, bei welchen die Option Kauf/Erbbau verbleibt, wird ein Vorkaufsrecht vorgesehen".

Zunächst stellt der Vorsitzende den Antrag von StR Rockenbauch, keine Grundstücke mehr zu verkaufen und alle in Erbbaurecht zu vergeben, zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik lehnt diesen Antrag bei 2 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Des Weiteren stellt der Vorsitzende fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem Beschlussantrag einmütig zu mit der Ergänzung, folgende Beschlussantragsziffer 2 neu mitaufzunehmen:

"Die konkrete Vermarktung der nicht für das Bündnis für Wohnen vorgesehenen Grundstücke erfolgt erst aufgrund des im November 2020 zu fassenden Grundsatzbeschlusses zur städtischen Bodenpolitik. Bei Flächen, bei welchen die Option Kauf/Erbbau verbleibt, wird ein Vorkaufsrecht vorgesehen."

Die bisherigen Beschlussantragsziffern 2 und 3 ändern sich entsprechend.

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Amt für Umweltschutz
Baurechtsamt (2)
weg. GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. OB/82
 4. OB-KB
 5. S/OB
S/OB-Mobil
 6. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
Kulturamt (2)
 7. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWS
SWSG
 8. Referat SOS
Amt für öffentliche Ordnung
Amt für Sport und Bewegung (2)
 9. Referat JB
Schulverwaltungsamt (2)
Jugendamt (2)
 10. Referat SI
Sozialamt (2)
SI-BB
ELW (2)
 11. Referat T
Tiefbauamt (2)
Tiefbauamt/SES (3)
Garten-, Friedhofs- und Forstamt (2)
 12. BezA Bad Cannstatt
 13. Rechnungsprüfungsamt
 14. L/OB-K
 15. Hauptaktei

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