

Stuttgart, 05.12.2022

Städtische Kleinsiedlungen in Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Hoffeld und Wolfbusch

- 1. Veräußerung von Erbbaugrundstücken und Kleinsiedlerstellen**
- 2. Verlängerung der Erbbaurechte in den städtischen Kleinsiedlungsgebieten**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	09.12.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.12.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.12.2022

Beschlussantrag

1. Von den potentiellen Entwicklungsbereichen in den 4 Kleinsiedlungsgebieten Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Hoffeld und Wolfbusch wird Kenntnis genommen.
2. Die Veräußerung von Erbbaugrundstücken bzw. Kleinsiedlerstellen im Volleigentum der Stadt in den vier Kleinsiedlergebieten an Erbbauberechtigte, Mieter oder bei Leerstand an Dritte außerhalb dieser Entwicklungsbereiche ist weiterhin möglich.
3. In den Entwicklungsbereichen ist vorgesehen, durch Teilung der Flurstücke langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Bei den Grundstücken, die innerhalb der Entwicklungsbereiche liegen, wird daher künftig wie folgt verfahren:
 - 3.1: Erbbaugrundstücke bzw. Objekte innerhalb der Entwicklungsbereiche können veräußert werden, sofern bei Teilung der Grundstücke jeweils erschlossene bzw. zugängliche Grundstücke entstehen. Die abgeteilte erschlossene/zugängliche Fläche, für die ein bauliches Entwicklungspotential gesehen wird, wird nicht verkauft, kann jedoch vom Kaufinteressent angepachtet werden.
 - 3.2: Bei Erbbaugrundstücken bzw. Objekten innerhalb der Entwicklungsbereiche, bei denen bei einer Teilung keine erschlossenen/zugänglichen Flächen entstehen würden, wird der Verkauf zunächst zurückgestellt.

4. Im Falle, dass ein Erbbauberechtigter sein in einem Entwicklungsbereich liegendes Erbbaurecht an einen Dritten verkauft, findet bezüglich des Angebots zum Erwerb des städtischen Erbbaugrundstücks an den Käufer (neuen Erbbauberechtigten) vorstehende Ziffer 3 entsprechend Anwendung (kein Verkauf bzw. Teilung und Zurückbehaltung der Entwicklungsfläche).
5. Der Verlängerung von Erbbaurechten außerhalb der potentiellen Entwicklungsbereiche bis zum 31.12.2065 wird zugestimmt.
6. Bei Anfragen zu Erbbaurechtsverlängerungen in den Entwicklungsbereichen ist das Erbbaurecht von der Verwaltung analog vorstehender Ziffer 3 im Einzelfall ggf. nur für die Teilfläche des Grundstücks zu verlängern, die nicht für eine langfristige Entwicklung notwendig ist. Dabei sollte dem Erbbauberechtigten die abgeteilte Restfläche pachtweise zur Nutzung überlassen werden.
7. Die bisherigen Konditionen für einen Verkauf der Grundstücke in den Kleinsiedlergebieten gelten weiter. Dies gilt hinsichtlich des Kaufpreises nur bezüglich der Höhe des Abschlages bei Selbstnutzung (30%), nicht aber für den jeweiligen Bodenwert. Die Anpassung der Bodenwerte erfolgt in einer separaten Vorlage.

Begründung

Mit den Gemeinderatsdrucksachen GRDRs 761/2007, 467/2013 und zuletzt 1368/2017 wurden die Grundlagen für die Veräußerung von Erbbaugrundstücken und Kleinsiedlerstellen in den vier Stuttgarter Kleinsiedlungsgebieten beschlossen. Dabei war man im Jahr 2007 noch mit dem Ziel angetreten, so viele Erbbaugrundstücke wie möglich zu verkaufen.

Demnach können die Erbbauberechtigten oder Mieter auf Antrag das Erbbaugrundstück/das Objekt (Gebäude samt Grundstück) erwerben. Außerdem kommen leerstehende Kleinsiedlerstellen, die sich im Volleigentum der Stadt befinden, zum Verkauf.

In allen Fällen ist der Erwerb nur zur Wohn- und Eigennutzung möglich. Die Eigennutzungsverpflichtung gilt für 15 Jahre. Sie kann während der Bindungsfrist ggf. auch durch Verwandte bis zum 3. Grad der Seitenlinie erfüllt werden. Wegen der vorgenannten Verfügungsbeschränkungen wird der Kaufpreis für den Grund und Boden um 30% ermäßigt. Bei Nichteinhaltung der Selbstnutzungsverpflichtung ist die Kaufpreisermäßigung zurückzuzahlen. Die Stadt hat in diesen Fällen auch die Möglichkeit, ein Wiederkaufsrecht auszuüben. Im Übrigen, insbesondere zur Käuferauswahl, wird auf die GRDRs 1368/2017 (Anlage 2) verwiesen.

Mit der GRDRs 34/2021 wurde im Juli 2021 die „Potenzialanalyse Wohnen“ vorgestellt. Danach liegen die Kleinsiedlungsgebiete Hoffeld und Steinhaldenfeld jeweils in einem Entwicklungsraum mit Potenzialflächen für eine langfristige bauliche Entwicklung. Auch in den Kleinsiedlungsgebieten Wolfbusch und Neuwirtshaus hat das Amt für Stadtplanung und Wohnen Potenzial für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum identifiziert.

Die Kleinsiedlergebiete sind vor allem durch freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit großen Grundstücken und damit einer geringen baulichen Ausnutzung geprägt. Die Stadt verfügt zwar in den Gebieten noch über eine große Anzahl von Erbbaugrundstücken und auch Volleigentum, aber aufgrund des seit fast 15 Jahren betriebenen Verkaufs jedoch kaum noch über größere zusammenhängende Flächen.

Die Wohnungsbedarfsanalyse (GRDRs 472/2022) hat für Stuttgart unter anderem eine hohe Nachfrage nach dem „klassischen“ selbstgenutzten Einfamilienhaus, insbesondere durch junge Familien und Familiengründer, ergeben. Dass diese Nachfrage in Stuttgart nicht ausreichend bedient werden kann, ist mit ein Grund für die aktuell hohe Abwanderung von jungen Familien und Familiengründern, welche insbesondere ins Umland ziehen um Wohneigentum erwerben zu können. Der Fokus der Wohnbauentwicklung in Stuttgart liegt zwar auf der Schaffung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, gleichzeitig sollte jedoch die Nachfrage nach Eigenheimen nicht gänzlich außer Acht gelassen werden. Dies gilt insbesondere in Bereichen, in welchen aufgrund der gegebenen Strukturen eine anderweitige Nachverdichtung schwierig darstellbar ist. Städtebauliches Ziel für die Kleinsiedlergebiete ist demnach eine bauliche Ergänzung unter Wahrung der gegebenen Strukturen, damit auch die Nachfrage nach Eigenheimen in einem verträglichen Maße bedient werden kann.

Unter Beibehaltung der Bestandsbebauung fokussieren sich bauliche Ergänzungen in den dafür geeigneten Teilgebieten (Anlage 1) auf die rückwärtigen Bereiche der heutigen Bebauung. Dabei wurde auf Basis baulicher Zielparameter (Grundfläche, Geschossfläche) ermittelt, dass bei einer Teilung der Flurstücke eine bauliche Entwicklung auf den neugebildeten Flurstücken bauplanungsrechtlich möglich ist. Für die Entwicklung der Kleinsiedlergebiete ist die Schaffung neuen Planrechts zwingende Voraussetzung, da das bestehende Planrecht ein Bauverbot auf den identifizierten Potenzialflächen festsetzt und die Erschließung dieser Flächen nicht gesichert ist. Dabei wird man vielfach auf die Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümer angewiesen sein. Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Vor der Schaffung neuen Planrechts ist es erforderlich zu prüfen und ggf. eine Strategie zu entwickeln, wie die wirtschaftliche Erschließung der Entwicklungsbereiche sichergestellt werden kann. Die Flächen hierfür müssten ggf. seitens der Stadt erworben oder aber die betroffenen Grundstückseigentümer zur Mitwirkung „motiviert“ werden. Hierzu kann es daher in diesen Bestandsgebieten notwendig sein, auf die Abschöpfung eines möglichen Planungsgewinns durch die Stadt zu verzichten. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die Laufzeit der Erbbaurechte (bis 2065), da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Erbbauberechtigten bereit sind, vorab Flächen abzugeben. Ein aktiver Erwerb/Rückerwerb von Grundstücken innerhalb der Potenzialflächen ist nicht vorgesehen. Für den Erwerb der notwendigen Erschließungsflächen bedarf es zunächst einer entsprechenden Planung.

Im Hinblick auf das mögliche Nachverdichtungspotenzial und die Prüfung der Potenzialflächen wurde der Verkauf von Erbbaugrundstücken und städtischen Kleinsiedlerstellen auf Anregung des Amtes für Stadtplanung und Wohnen ab Mitte 2021 vorübergehend ausgesetzt. Ausgenommen waren Objekte, die im Verkauf bereits weit fortgeschritten waren (Vertrauensschutz).

Betroffen vom Verkaufsstopp waren auch sechs leerstehende Kleinsiedlerstellen. Eine Vermietung dieser Objekte war aufgrund des Zustandes nicht möglich bzw.

sinnvoll. Für eine dauerhafte Vermietung sind teilweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig (Elektro, Sanitär, Heizung, Maßnahmen zur Energieeinsparung). In der Vergangenheit wurden diese Maßnahmen den Erwerbern überlassen.

Weiteres Vorgehen:

Da die bisherige Beschlusslage eine Veräußerung aller Objekt vorsieht, schlägt die Verwaltung nun ein stufenweises Vorgehen vor, in dem zunächst festgelegt wird, in welchen Bereichen ein Verkauf im Hinblick auf eine langfristige Entwicklung unschädlich ist (Beschlussantrag Ziffern 2 und 3).

- 1) Ein Verkauf von städtischen Flächen außerhalb der identifizierten Potentialflächen (s. Anlage 1) ist weiterhin möglich.
- 2) Innerhalb der Entwicklungsbereiche gibt es Potenzialflächen, bei denen eine Grundstücksteilung unkompliziert möglich ist, d.h. dass auch nach Teilung beide Teilflächen erschlossen bzw. zugänglich sind. Dabei handelt es sich um die Grundstücke, die bereits heute von zwei Seiten erschlossen sind. Hier kann das Bestandsobjekt nach Teilung der Grundstücke weiterhin verkauft werden (Beschlussantrags Ziffer 3.1). Die abgeteilten Flächen können bis zur angestrebten Entwicklung den angrenzenden Eigentümern pachtweise überlassen werden. Falls die Flächen nicht weiterhin von den bisherigen Eigentümern genutzt werden sollten, ist die Stadt somit in der Lage, die Flächen entweder selbst zu bewirtschaften oder Dritten pachtweise zur Nutzung zu überlassen.
- 3) In den Entwicklungsbereichen gibt es aber auch Potenzialflächen, in welchen durch eine Grundstücksteilung nicht erschlossene Grundstücke entstehen würden. Eine Teilung von Grundstücken kann jedoch nur dann vollzogen werden, wenn die Zugänglichkeit der abgeteilten Flächen und die baurechtliche Zulässigkeit der Bestandsgebäude gewahrt bleiben. In diesen Fällen wird ein Verkauf zunächst zurückgestellt.

Hier wären die nächsten Schritte die Erarbeitung einer Lösung für die Erschließung der Entwicklungsbereiche (technische und ggf. soziale Infrastruktur etc.) sowie die Einbindung aller Betroffenen (Erbbauberechtigte/Eigentümer/Bewohner der Kleinsiedlerstellen, Siedlervorstände) ggf. unter Herbeiführung weiterer politischer Beschlüsse.

Zur Hebung der Wohnbaupotentiale ist die Schaffung von neuem Planungsrecht in allen Kleinsiedlungen notwendig.

Hinsichtlich der Verlängerung von Erbbaurechten soll analog dem Verkauf vorgegangen werden (Beschlussantragspunkte 5 und 6).

Für die Verkäufe in den Kleinsiedlungen gelten die bisher beschlossenen Konditionen weiter, hinsichtlich des Kaufpreises jedoch nur bezüglich der Höhe des Abschlages bei Selbstnutzung (30%).

Die zugrunde gelegten Bodenwerte basieren auf Werten aus 2017 und sind daher anzupassen. Die Anpassung der Bodenwerte soll in der heutigen Sitzung in einer separaten Vorlage erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

./.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat SWU hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Übersichtspläne
Anlage 2 - GRDRs 1368/2017

<Anlagen>