

Protokoll:	Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	605
		TOP:	19a
Verhandlung		Drucksache:	818/2017
		GZ:	StU
Sitzungstermin:	12.12.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Bertram (ASS)		
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Stadterneuerungsvorranggebiet Nr. 21 -Hackstraße/ Stöckachstraße (EnBW-Areal)- Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht		

Vorgang: Ausschuss für Umwelt und Technik vom 28.11.2017, nicht öffentlich, Nr. 582

Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 16.11.2017, GRDRs 818/2017, mit folgendem

Beschlussantrag:

Das Gebiet -Hackstraße/Stöckachstraße (EnBW-Areal)- wird als Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) festgelegt. Für dieses Gebiet wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht mit dem Satzungstext gemäß Anlage 1 beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 26.10.2017.

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

BM Pätzold begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt EBM Föll und verweist auf die Vorlage. Es gebe seit Langem Bestrebungen, das Gebiet, welches nach Auffassung der Verwaltung ein sehr wichtiges Gebiet insbesondere auch für den Wohnungsbau sei, zu

entwickeln. Vorgeschlagen werde daher, ein Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) auszuweisen mit einem besonderen Vorkaufsrecht, um als Stadt an Grundstücke zu kommen für die Umsetzung des Themas bezahlbarer Wohnraum. Hierfür sei es wichtig, dass die Stadt Grundstücke in ihren Händen hält, um sicherzustellen, dass z. B. keine Spekulation mit Grundstücken erfolgt.

StR Kotz (CDU) findet, das Verfahren sei ein besonderes, jedoch sei auch das Grundstück ein besonderes. Die Stadt sei in dem Gebiet bereits aktiv mit einem "normalen" Wettbewerb. Seine Priorität wäre es, im Rahmen dieses Verfahrens regulär zum Zuge zu kommen und dem bisherigen Eigentümer ein wirtschaftlich attraktives Angebot zu machen, damit es eine Nutzung dieses Verfahrens nicht braucht. Sollte diese Priorität nicht greifen, müsste man in diesen Prozess kommen, um zumindest eine Option zu behalten. Insofern stimme man der Vorlage zu.

StRin Munk (90/GRÜNE) erinnert, das Thema war auch Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen, bevor das Sanierungsgebiet Stöckach beschlossen wurde. Den jetzt anstehenden Schritt müsse man tun, um die Entwicklung des Gebiets bestmöglich mitgestalten zu können und den Zielen in der Wohnungswirtschaft näher zu kommen. Der Lageplan zeige, wie gut geeignet das Gebiet hierfür ist und in welchen Bereich es eingebunden ist. Der Vorlage stimme man insofern uneingeschränkt zu.

Auch StR Körner (SPD) tritt dafür ein, die Entwicklung solcher Flächen nicht dem freien Markt zu überlassen, da sonst die Grundstückspreise ins Unermessliche steigen könnten und die Wohnungen, die erstellt werden, für normale Einkommen nicht mehr erschwinglich sind. Er unterstützt das Vorgehen der Verwaltung und hofft, dass die Stadt zum Zuge kommt. Gleichzeitig ist er der Meinung, dass die Stadt noch mehr Instrumente braucht, um selber bei Grundstücken aktiv werden zu können. Diesbezüglich erwartet er sich von der neuen Bundesregierung erweiterte Möglichkeiten. Er hält es für dringend erforderlich, dass Stadt und Land sich politisch verständigen, wie sie mit der EnBW in Stuttgart zusammenarbeiten können. Wenn man diesbezüglich nicht vorankommt, werde die Energiewende in Stuttgart scheitern. Auch das Ziel, preiswerte Wohnungen bzw. bezahlbare Wohnungen für Normalverbraucher zu bekommen, lasse sich viel besser erreichen, wenn eine Einigung mit der EnBW in vernünftiger Form und nicht rein betriebswirtschaftlich orientiert gelingt. Zu erwähnen seien neben diesem Grundstück auch die EnBW-Flächen am Neckar und am Urachplatz.

StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS) sieht in dem Grundstück ein Schlüsselareal, "das sich die Stadt unbedingt sichern muss, um einen investorengetriebenen Stadtumbau an dieser Stelle zu verhindern". Insofern müsse das beschriebene Instrument angewendet werden. Außerdem sehe man in diesem Grundstück ein Schlüsselgrundstück für die IBA 2027.

Er verweist auf seinen Antrag Nr. 260/2017 vom 19.09.2017, der auf seine Bitte hin heute hätte beraten werden sollen. Darin beantrage die Fraktionsgemeinschaft für dieses Areal eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, welche nach § 165 BauGB zugelassen werde. Dies sei ein bewährtes Mittel, um sich große zusammenhängende Flächen zu sichern und unter einer übergeordneten Maßgabe zu entwickeln. Der Stadtrat will, dass dieser Antrag heute verhandelt wird und dass die Fachverwaltung heute dazu eine baurechtliche Darstellung vornimmt und diese dem Vorschlag der Verwaltung gegenüberstellt. Damit könne der Rat einschätzen, welche Auswirkungen hat das Ganze,

welches Instrument eignet sich, um dieses Areal in städtischen Besitz zu bringen. Es gehe darum, den besten Weg zu suchen.

StR Zeeb (FW) bittet die Fachverwaltung darum, die Unterschiede zu erklären zwischen einem normalen Vorkaufsrecht und einem besonderen Vorkaufsrecht.

StR Brett (AfD) zieht in Zweifel, ob es sinnvoll ist, "alles von städtischer Seite zu machen". Unstrittig sei, dass Stuttgart mehr Wohnraum, auch bezahlbaren Wohnraum braucht. Es bereite ihm Bauchschmerzen, wenn man sich nicht im Vorfeld mit der EnBW einigen kann und den Erwerb erzwingen möchte. Die Einschätzung, dass es sich um ein Schlüsselgrundstück handelt, aus dem man etwas machen muss, teilt er.

StR Conz (FDP) merkt an, nachdem man sich aus verschiedenen Gründen mit der EnBW dauernd vor Gericht trifft, wolle man offenbar einen weiteren Zankapfel aufmachen, denn durch die Vorgabe "SIM mit 50 %" entwerte man faktisch das Grundstück. Auch ein besonderes Vorkaufsrecht über das Grundstück zu legen, werde sicher nicht erfreut zur Kenntnis genommen. Er bezweifelt aus diesen Gründen, dass die EnBW zum Verkauf bereit ist. Darüber hinaus habe die Gegend aus seiner Sicht höherwertigen Wohnungsbau nötig.

StR Dr. Schertlen (STd) erklärt Zustimmung zur Vorlage.

Herr Bertram (ASS) erläutert zunächst den Unterschied zwischen dem normalen Vorkaufsrecht und dem besonderen Vorkaufsrecht. Beim allgemeinen Vorkaufsrecht ist durch die Gemeinde immer anzugeben, zu welchem Zweck das Grundstück erworben und genutzt werden soll. Beim besonderen Vorkaufsrecht muss die Gemeinde dies lediglich angeben, wenn sie es schon weiß. Der Unterschied resultiere daraus, dass beim besonderen Vorkaufsrecht in der Regel die Planung noch nicht so weit fortgeschritten ist, dass schon konkrete Ziele benannt werden können. Dies mache es für die Kommune einfacher bei der Abwendungsvereinbarung, auf die ein Eigentümer bestehen könnte. Die Chance, beim besonderen Vorkaufsrecht ins Eigentum zu kommen, sei damit größer als beim allgemeinen Vorkaufsrecht. Ansonsten seien die Regelungen sämtlich gleich.

Was den Unterschied zwischen Entwicklungsmaßnahme und SVG betrifft, so resultiere dieser in erster Linie daraus, dass man bei Vorkaufsrechten nur dann ins Eigentum eines Grundstücks kommt, wenn auch ein Verkaufsvorgang vorliegt. "So auch beim SVG, wo ich vom besonderen Vorkaufsrecht Gebrauch machen kann, wenn die EnBW tatsächlich an einen Dritten verkauft.

Bei der Entwicklungsmaßnahme ist es dagegen so, dass sie enteignungsgleichen Charakter hat, d. h. da kann ich aktiv etwas tun, ins Eigentum zu kommen, weil ich gehalten bin nach dem BauGB, die Grundstücke zu erwerben. Dort gibt es aber höhere Hürden für die Satzung als bei der klassischen Sanierungssatzung, wo ich ja auf die freiwillige Mitwirkung angewiesen bin und das allgemeine Vorkaufsrecht ausüben kann. Und zwar muss dort gewährleistet sein bei der Entwicklungssatzung, dass ich als Kommune im Vorfeld mich bemüht habe um einen freihändigen Grunderwerb und auch belegt ist, dass über städtebauliche Verträge die Ziele ebenfalls nicht umgesetzt werden können. Das heißt also, diese juristischen Hürden muss ich als Kommune vorher nehmen. Deswegen sind wir jetzt nicht auf eine Entwicklungsmaßnahme gegangen erst mal, weil wir da nach meiner Kenntnis noch nicht stehen, dass wir das belegen können, und haben

deswegen gesagt, wir machen jetzt erst mal das SVG, damit, wenn es zu einem Verkaufsfall kommt, die Stadt das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann. Und was wir dann machen, ob wir eine Sanierung oder eine Entwicklungsmaßnahme machen, das können wir in Ruhe dann diskutieren, wenn das SVG festgelegt ist und die Stadt erst mal die Sicherheit hat, dass sie überhaupt ein Vorkaufsrecht ausüben kann."

Auch aus Sicht von EBM Föll ist es wichtig, deutlich zu machen, dass der Beschluss über ein besonderes Vorkaufsrecht nicht im Gegensatz zu einer Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB steht, sodass man vor der Frage entweder-oder stehen würde. Vielmehr gehe es darum, noch in dieser Woche die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht zu beschließen. Dann werde man sorgfältig abwägen, was die weiteren richtigen und geeigneten Schritte sind. Natürlich bemühe sich die Liegenschaftsverwaltung auch um den freihändigen Erwerb, man wolle sich jedoch darüber hinaus die unterschiedlichen Wege offenhalten.

Wichtig ist ihm außerdem die Klarstellung, dass die Stadt das Grundstück mitnichten entwertet. Nach dem heutigen Planungsrecht ist es ein MK-Gebiet mit Gemeinbedarfsnutzung Technische Werke Stuttgart - sprich Gemeinbedarf Energieversorgung. Die Einbringung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan stehe ebenfalls auf der heutigen Tagesordnung des Ausschusses. Darin werde von der Fachverwaltung eine überwiegende Wohnnutzung mit einer GFZ zwischen 1,6 und 2,0 vorgeschlagen. Somit finde durch den Bebauungsplan eine erhebliche Wertsteigerung statt. Natürlich sei dieser Bebauungsplan den SIM-Regeln unterworfen, nach denen jedoch ein Drittel des Planungsgewinns beim jeweiligen Grundstückseigentümer verbleibt.

Der Stadt müsse es darum gehen, die Ziele, die in der Satzung formuliert sind, nicht nur über Bebauungsplan und Städtebaulichen Vertrag, sondern auch über das besondere Vorkaufsrecht - nämlich den erhöhten Anteil geförderten Wohnungsbau - zu erreichen. Dies heiße noch nicht, dass tatsächlich 50 % im geförderten Wohnungsbau belegt werden. Nur wenn die Landeshauptstadt Stuttgart Grundstückseigentümerin ist, könne sichergestellt werden, dass das Instrument der mittelbaren Belegung zur Anwendung kommt, wie beispielsweise im Schoch-Areal und im NeckarPark. Er bittet darum, die Satzung am Donnerstag zu beschließen, um auch mit diesem Instrument handlungsfähig zu sein.

Die Forderung, eine politische Lösung zu finden mit der EnBW, höre sich schön an, jedoch gebe es naturgemäß unterschiedliche Interessen, die zum Teil nicht so einfach aufzulösen sind. Er könne sich die Reaktion des Stuttgarter Gemeinderats ausmalen, wenn die Verwaltungsspitze ein Verhandlungsergebnis vorstellt, bei dem die Themen Wasser, Hochdruck, Hochspannung, Fernwärme und Grundstücksangelegenheiten miteinander verknüpft wurden. Dies würde nicht als politische Lösung bewertet, sondern als Mauschelei und Trickserie.

Er unterstreicht weiter, die Stadtverwaltung habe sich beim Vergleich um die Wasserversorgung sehr bemüht, doch habe die EnBW den vom Gericht angeregten Vergleich verworfen. Somit sei man gezwungen, den Rechtsstreit zu führen. Einen "Big Deal" könne und werde es nicht geben, sondern man müsse die Themen abarbeiten. Zuversichtlich sei er dahingehend, dass am Ende die Landeshauptstadt Stuttgart ihre berechtigten Ansprüche auch durchsetzen kann. Insofern bitte er um Geduld und darum, durch das Einfordern einer politischen Lösung nicht bei der EnBW die Hoffnung zu wecken,

durch ein möglichst langes Pokern unterm Strich ein besseres Ergebnis erzielen zu können.

StR Rockenbauch (SÖS-LINKE-PluS) vertritt die Ansicht, es gehe nicht um einen Beliebtheits-Contest bei der EnBW, sondern es liegen beim Wasser und der Fernwärme Bürgerbegehren zugrunde und klare rechtliche Positionen, was Hochdruck und Hochspannung angeht. Es gehe um die Rechte der Landeshauptstadt Stuttgart und der Bürgerinnen und Bürger und um vorausgegangene demokratische Entscheidungsprozesse, sodass es nichts zum Dealen gebe. Er würde sich eine klare Ansage des Ministerpräsidenten mit dem Inhalt wünschen, "dass das nicht kommunalfreundliche Verhalten der EnBW bei einem Konzern, der zu 50 % im Besitz des Landes ist, nicht akzeptiert werden kann".

Den Verwaltungsvorschlag hält er für den richtigen Weg. Herrn Bertram bittet er um eine Einschätzung, ob die Chance für die Stadt höher läge, das Grundstück zu erwerben, mit einer SIM-Quote von 80 %. Unabhängig von der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht sehe er die Situation entspannt, da der Gemeinderat über das Baurecht entscheidet und den Planungsgewinn schafft mit den Zielen, die er im Satzungsbeschluss beschließt. Dies müsse jedem klar sein, der das Grundstück kaufen will. Zudem bleibe die Möglichkeit, mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu arbeiten. Dieses Instrument hat nach seinem Verständnis den Vorteil, dass es nicht nötig wird, den Planungsgewinn schon einzupreisen, sondern dass die Stadt den Planungsgewinn komplett abschöpfen kann, wenn die Grundstücke hinterher veräußert werden, z. B. in Erbpacht. Er fragt, ob das Fassen des Aufstellungsbeschlusses etwas ändert an der Grundlage des entwicklungs-unbeeinflussten Bodenpreises.

Die EnBW betreffend thematisiert StR Körner, die Stadt habe das Interesse, die Energiewende in Stuttgart voranzubringen. Dies müsse vor allem eine Wärmewende sein, weshalb man beim Thema Wärmenetze sofort bei der EnBW sei. Am Stöckach scheitere gerade die Energiewende, weil man sich mit der EnBW nicht einigen kann. Die Arbeitsgruppe Energie beende dort ihre Arbeit, "weil nichts geht". Darüber hinaus habe die Stadt das Interesse, Mietwohnraum in Stuttgart zu schaffen für Menschen mit normalem Einkommen. Somit stelle sich die Frage: "Erreichen wir die Interessen, die wir haben, gut, indem wir bei jedem zweiten Thema uns mit der EnBW bei Gericht treffen?" Er teile durchaus die Meinung von EBM Föll, was das Verhalten der EnBW angeht, finde aber, dass die Politik zunehmend dazu übergeht, "nicht den Mut zu haben und mal politische Entscheidungen zu treffen - das sind dann vielleicht Pakete, wie auch immer - und stattdessen sich jeder vor Gericht trifft und das Ganze - und auch das hier - sich um Jahre verzögert".

Auf StR Rockenbauch eingehend antwortet Herr Bertram, es handle sich um den entwicklungs-unbeeinflussten Bodenwert, zu dem erworben wird, wo sämtliche durch die Entwicklungsmaßnahme beabsichtigten Wertsteigerungen ausgeblendet werden. Wenn trotzdem ein Überschuss bei der Maßnahme erzielt wird, so seien die Alteigentümer wieder im Boot.

Was die Konkretisierung der Planung anbelangt und eine mögliche Erhöhung der SIM-Quote auf 80 %, führt er aus, in § 1 der Satzung (Anlage 1 zur GR Drs 818/2017) laute die Formulierung daher "in der jeweils gültigen Fassung". Für alle Grundstücke gelten momentan 50 % "mit Ausnahme derer, die in der 906 aufgelistet sind, wo der höhere Satz gilt". Im Rahmen des SVG bestehe auch die Möglichkeit, wenn der Gemeinderat

den entsprechenden Beschluss fasst, dann, wenn das EnBW-Grundstück der Stadt gehört, 80 % SIM festzulegen. Dann würde in § 1 der Satzung diese aktuelle Beschlusslage gelten. Diese Fragestellung habe nichts mit Planungskonkretisierung zu tun, sondern mit der Quote, die der Gemeinderat für SIM auf städtischen Grundstücken festlegt.

Abschließend stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der GRDRs 818/2017 bei 1 Enthaltung einmütig zu.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

- I. Referat StU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)
Baurechtsamt (2)
weg. VA, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
 3. Rechnungsprüfungsamt
 4. L/OB-K
 5. 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