

Stuttgart, 23.03.2023

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	31.03.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.04.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2023

Beschlussantrag

1. Von den potentiellen Entwicklungsbereichen in den 4 Kleinsiedlungsgebieten Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Hoffeld und Wolfbusch wird Kenntnis genommen.
2. Eine Veräußerung von Erbbaugrundstücken bzw. Kleinsiedlerstellen im Volleigentum der Stadt in den 4 Kleinsiedlergebieten an Erbbauberechtigte, Mieter oder bei Leerstand an Dritte findet nicht mehr statt. Ausgenommen hiervon sind verbindliche Kaufanträge, die vor dem 31.12.2022 gestellt wurden.
3. In den Entwicklungsbereichen ist vorgesehen, langfristig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Daher erfolgen Verlängerung oder Neubestellungen von Erbbaurechten städtischer Kleinsiedlungen wie bisher längstens bis zum 31.12.2065 jedoch nicht darüber hinaus.
4. Die bisherigen Konditionen für einen Verkauf der Grundstücke städtischer Kleinsiedlungen gelten für die Fälle, bei denen ein verbindlicher Kaufantrag vor dem 31.12.2022 gestellt wurde, 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 GRDrs 803/2022.

Begründung

Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat mit den Gemeinderatsdrucksachen GRDRs 761/2007, 467/2013 und zuletzt 1368/2017 die Grundlagen für die Veräußerung von Erbbaugrundstücken und Kleinsiedlerstellen in den 4 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 (Siehe Anlage 1 und Rotumrandung Anlage 3 nicht öffentlich).

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 vorhandenen städtischen Grundstücke sind, bis auf wenige Einzelfälle, mit Erbbaurechten belastet, die zu einem überwiegenden Teil eine Laufzeit bis 31.12.2065 haben.

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.

Weiteres Vorgehen

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 eines 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 eines 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 werden. 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 Potentialflächen ist nicht vorgesehen. Für den Erwerb der notwendigen Erschließungsflächen bedarf es zunächst einer entsprechenden Planung. Jedoch sollen bestehende Wieder- und Vorkaufsrechte bei einem Weiterverkauf der Kleinsiedlerstellen genutzt werden.

Im Hinblick auf das mögliche Nachverdichtungspotenzial und die Prüfung der Potentialflächen 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). Dieser Vertrauensschutz soll bestehen bleiben, bei verbindlichen Kaufanträgen, die bis zum 31.12.2022 gestellt wurden, soll noch ein Verkauf erfolgen. Ein verbindlicher Kaufantrag liegt vor, wenn ein Verkauf aufgrund der bestehenden Beschlusslage in Aussicht gestellt wurde und zumindest die Finanzierungsabklärung vom Kaufinteressent für die Stadt erkennbar begonnen wurde. Es handelt sich hierbei um 4 Kleinsiedlerstellen, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen. Diese sind in den Lageplänen Anlage 1 blau schraffiert dargestellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es noch einzelne weitere verbindliche Kaufanträge gibt, da es keine zentrale Übersicht über die Kaufanträge gibt und noch Rückstände bei der Bearbeitung des Schriftverkehrs aufgrund von personellen Ausfällen vorhanden sind. Beim Verkauf gelten die Zonenwerte Stichtag 24.10.2022, die mit der GRDRs 803/2022 beschlossen werden.

Betroffen vom Verkaufsstopp sind auch 6 leerstehende Kleinsiedlerstellen, die im Volleigentum der Landeshauptstadt Stuttgart stehen. Eine Vermietung dieser Objekte ist aufgrund des Zustandes nicht möglich, umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind hier notwendig (Elektro, Sanitär, Heizung, Maßnahmen zur Energieeinsparung), die eine Vermietung zu angemessenen Mieten wirtschaftlich nicht zulassen. In der Vergangenheit wurden diese Objekte verkauft und die

Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen den Erwerbern überlassen. Nun sollen auch diese leerstehenden Kleinsiedlerstellen im Erbbaurecht (mit einer Laufzeit bis 31.12.2065) vergeben werden. Dadurch, dass die Erbbaurechte in der Umgebung eine Laufzeit bis 31.12.2065 haben, kann auch hier eine entsprechende Laufzeit angesetzt werden. Eine „uneinheitliche Behandlung“ der verschiedenen Erbbaurechte macht hier keinen Sinn, da es keine Bereiche gibt, die vorher entwickelt werden könnten. Daher sollen, auch aus Gleichheitsgründen, alle Kleinsiedlerstellen einheitlich behandelt werden.

Da die bisherige Beschlusslage eine Veräußerung aller Objekt vorsieht, schlägt die Verwaltung nun, entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung der Bodenpolitik (GRDRs 146/2021 Neufassung), folgendes verändertes Vorgehen vor:

1. Bis zum Abschluss der Konkretisierung der langfristig möglichen baulichen Entwicklung in den Entwicklungsbereichen werden keine Grundstücksveräußerungen mehr stattfinden; auch nicht in den Bereichen außerhalb der Entwicklungsgebiete.
2. Eine Verlängerung oder Neubestellung von Erbbaurechten ist bis längstens 31.12.2065 möglich.
3. Bestehende Wieder- und Vorkaufsrechte bei einem Weiterverkauf der Kleinsiedlerstellen werden zum Rückerwerb der Objekte genutzt, insbesondere dann, wenn eine nicht den ursprünglichen Zielen entsprechende Nutzung zu befürchten ist.
4. Die Nachverdichtungspotentiale (Potentialflächen) werden planerisch konkretisiert und es erfolgt 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.

Für die ausnahmsweise aufgrund des Vertrauensschutzes noch stattfindenden 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, im Rahmen der GRDRs 803/2022 erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verzicht auf weitere Grundstücksveräußerungen und den möglichen Rückerwerb fallen Grunderwerbsmittel an, die nicht konkret benannt werden können. Diese möglichen Mehrauszahlungen und Mindereinzahlungen werden im Rahmen der kommenden

Doppelhaushaltspläne durch das Liegenschaftamt angemeldet und bei der Pauschale Grunderwerbsmittel berücksichtigt.

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

Anlage 3 (nichtöffentlich) – Übersicht über die städt. Grundstücke in den Kleinsiedlungen

<Anlagen>