

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	13
		TOP:	6
Verhandlung		Drucksache:	146/2021
		GZ:	WFB/SWU
Sitzungstermin:	11.02.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Herr Haupt / pö		
Betreff:	Neuausrichtung Bodenpolitik - Grundsatzbeschluss		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 23.07.2021, öffentlich, Nr. 119
 Ergebnis: Einbringung
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 08.10.2021, öffentlich, Nr. 139
 Ergebnis: Vertagung
 Verwaltungsausschuss vom 13.10.2021, öffentlich, Nr. 381
 Gemeinderat vom 14.10.2021, öffentlich, Nr. 251
 jeweiliges Ergebnis: Zurückstellung
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 03.12.2021, öffentlich, Nr. 193
 Ergebnis: Kenntnisnahme des Berichts
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 28.01.2022, öffentlich, Nr. 1
 Ergebnis: Ziffern 1 bis 15 der Synopse der Beantwortungen der Anträge zur Grundsatzvorlage behandelt (Vertagung der Behandlung der restlichen Ziffern in den nächsten WA, dann VA, GR)

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen sowie des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 19.07.2021, GRDs 146/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung verfolgt durch den strategisch geleiteten Erwerb von Flächen für die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung eine aktive Bodenpolitik.

2. Städtische Areale sollen zukünftig grundsätzlich im Rahmen der in dieser Vorlage ausgeführten Förderquoten und Programme entwickelt werden. Für jedes Quartier innerhalb eines Areals ist eine individuelle Zusammensetzung zu ermitteln. Baugemeinschaften sind hierin zu integrieren.
3. Bei Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe soll künftig das Instrument des Erbbaurechts gestärkt werden.
 - 3.1 Die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe erfolgt im Wahlrecht Erbbaurecht/Kauf für:
 - a) Partner des Bündnisses für Wohnen, die ihren Bündnisverpflichtungen nachkommen
 - b) Stuttgarter Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung sowie die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)
 - c) Baugemeinschaften im Genossenschaftsmodell oder mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung
 - d) Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die seitens der Stadt im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts für den Wohnungsbau erworben wurden.
 - e) Investoren für die Bebauung von Gewerbebauplätzenansonsten erfolgt die Vergabe im Wege des Erbbaurechts.
 - 3.2 Im Falle des Verkaufs werden zur Sicherung der städtischen Interessen An-, Vor- und Wiederkaufsrechte vereinbart.
4. Das Erbbaurecht wird durch die Änderungen der städt. Konditionen "attraktiver" gestaltet durch:
 - 4.1 Die Reduzierung des Erbbauzinses
Die Berechnung der Erbbauzinsen erfolgt künftig mit einheitlich 2 Prozent aus dem Verkehrswert (= Bodenwert) bei Wohnen.
Für Gewerbe erfolgt eine Reduzierung des Erbbauzinses auf 3,5%.
 - 4.2 Erhöhung des Beleihungsrahmens
Die Zustimmung zur Beleihung eines Erbbaurechts wird von seither 70 % auf künftig bis zu 100 % des Werts des Erbbaurechts erhöht.
 - 4.3 Erhöhung der Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf
Die Entschädigung bei Geltendmachung des Heimfalls und bei Zeitablauf beträgt künftig 100 % des Werts des Bauwerks zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls bzw. des Zeitablaufs.
 - 4.4 Verlängerung der Laufzeit
Die Laufzeit von Erbbaurechten im Wohnungsbau beträgt künftig grundsätzlich 100 Jahre, die für Erbbaurechte für soziale Zwecke künftig bis zu 100 Jahre und für Erbbaurechte mit anderer Zweckbestimmung künftig grundsätzlich bis zu 50 Jahre.

- 4.5 Die vorstehend genannten Erbbaurechtskonditionen sind in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und gegebenenfalls durch den Gemeinderat neu festzusetzen.

Die als Tischvorlage vor der Sitzung verschickten Beratungsunterlagen "Neuausrichtung Bodenpolitik (mit Ergänzung GRDRs 146/2021)", "GRDRs 146/2021 Bodenpolitik - Änderungsvorschläge im Antrags- und Begründungsteil" und "Stand Anträge zur GRDRs 146/2021 sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

BM Fuhrmann betont, mit der GRDRs 146/2021 habe die Verwaltung eine sehr gute Vorlage erstellt. Aus ihr gehe hervor, dass es eine Gratwanderung darstelle, wie zukünftig mit dem Grund und Boden in der LHS umgegangen werden solle. Dabei solle zukünftig wesentlich stärker in die aktive Bodenpolitik eingestiegen und die Erbpacht u. a. durch eine entsprechende Verzinsung gestärkt werden. Vor der letzten Sitzung des WA am 28.01.2022 sei eine Synopse der verschiedenen Anträge erstellt und verschickt worden. Diese sei nicht abschließend behandelt worden, und es sei geplant gewesen, diese in der heutigen Sitzung weiter fortzusetzen. Allerdings hätten in den letzten Wochen zahlreiche Gespräche zwischen den Fraktionen stattgefunden, wofür er sich aus Sicht der Verwaltung ausdrücklich bedanke, so BM Fuhrmann. Nach seinen Informationen hätten sich die Fraktionen auf ein Grundgerüst geeinigt.

Zur Vereinfachung der Antragsbeantwortungen seien seitens der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Änderungsvorschläge zum Antrags- und Begründungsteil der Vorlage GRDRs 146/2021 erstellt worden. Diese seien mit der Stellungnahme der Verwaltung vor der Sitzung versandt worden. Er werde auf diese Vorschläge eingehen und sie zur Abstimmung stellen. Die nicht zwingend für die bodenpolitische Grundsatzfrage relevanten Antragsziffern sollten in eine Themensammlung aufgenommen und in den zuständigen Ausschüssen behandelt werden. Parallel dazu habe die Verwaltung die relevanten Antragsziffern in einen Entwurf der Ergänzung/Neufassung der Vorlage 146/2021 eingearbeitet, sodass in der kommenden Woche im VA und im GR über diese Vorlage abgestimmt werden könne. Im Folgenden wird die Unterlage mit dem Titel "GRDRs 146/2021 Bodenpolitik, Änderungsvorschläge im Antrags- und Begründungsteil" behandelt. Es ergibt sich folgende Beschlusslage:

A. Änderungsvorschläge im Antragsteil

Beschlussantrag Ziffer 2:

Änderungsvorschlag:

- 2. Auf städtischen Arealen sind künftig geförderter und preisgedämpfter Geschosswohnungsbau sowie die Abdeckung weiterer gesellschaftlicher und sozialer Bedarfe maßgeblich. Sie sollen zukünftig angelehnt an die in dieser Vorlage ausgeführten Förderquoten und Programme entwickelt werden. Für jedes Quartier innerhalb eines Areals ist eine individuelle Zusammensetzung zu ermitteln. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem geförderten Wohnungsbau.*

Bei größeren städtischen Flächen werden im Einzelfall festzulegende relevante Teile der Grundstücke an die SWSG, an Wohnungsbaugenossenschaften und sozial orientierte Wohnungsunternehmen vergeben. Baugemeinschaften sind hierin zu integ-

rieren. Im Geschosswohnungsbau ist die Konzeptvergabe unter sozial geleiteten konzeptionellen Erwartungen und Erwägungen maßgeblich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zustimmung, mit der Ergänzung "Stuttgarter" Wohnungsbaugenossenschaften.

StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont, ihre Fraktion habe an 90/GRÜNE ein Angebot mit dem Inhalt unterbreitet, dass in den einzelnen Förderquoten das Eigentumsprogramm und der freifinanzierte Wohnraum gestrichen und diese Quote stattdessen den Sozialmietwohnungen zugeschlagen werde. Allerdings habe sich die Fraktion 90/GRÜNE andere Mehrheiten gesucht, was bedauerlich sei, da mit diesem Vorschlag die Möglichkeit bestanden habe, einen anderen Schwerpunkt zu setzen. Daher äußert die Stadträtin die Bitte, den Änderungsvorschlag als Kompromiss dahingehend zu ändern, dass geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau ohne Eigentumsprogramm aufgeführt werde. BM Fuhrmann gibt zu bedenken, falls der von der FrAKTION abgegebene Formulierungsvorschlag abgestimmt werde, wäre es nicht mehr nötig, über den Änderungsantrag abzustimmen, da die Formulierung der Beschlussziffer 2 letztendlich so beschlossen sei, wie von der FrAKTION zurückgemeldet. Gegen eine redaktionelle Ergänzung bestehe kein Widerspruch, so StR Conzelmann (SPD). Allerdings sei es nicht sinnvoll, bereits an dieser Stelle in die Abstimmung zu gehen. Vielmehr wolle seine Fraktion später zwei ihrer Antragsziffern abstimmen lassen. Falls hierfür keine Mehrheiten erreicht würden, werde seine Fraktion dennoch dem Gesamtpaket zustimmen. BM Fuhrmann ergänzt, anschließend würden die noch offenen Ziffern abgestimmt. StRin Rühle (90/GRÜNE) zeigt Verständnis für die Bedenken von StR Conzelmann. Sie schlägt vor, gleich mit den Änderungsvorschlägen die Vorschläge der einzelnen Fraktionen miteinzubringen, was zudem das Abstimmungsverfahren beschleunige. Dieser Vorschlag stößt auf Zustimmung von StR Dr. Vetter (CDU), da man sich bereits intensiv mit dem Thema beschäftigt habe. BM Fuhrmann betont, er habe die Wortmeldungen in der Art verstanden, die einzelnen Änderungsanträge einzeln aufzurufen.

Daraufhin lässt BM Fuhrmann über den Antrag von Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei (Verzicht auf das Eigentumsprogramm zugunsten von Sozialmietwohnungen) abstimmen und stellt fest:

Bei 5 Ja- und 10 Gegenstimmen wird der Antrag mehrheitlich abgelehnt. Der vorgeschlagenen Formulierung (einschließlich der Aufnahme des Begriffs "Stuttgarter") wird einmütig zugestimmt.

Beschlussantrag Ziffer 3:

Änderungsvorschlag:

- 3.1 *Die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe erfolgt im Wahlrecht Erbbaurecht/Kauf für:*
 - a) *SWSG und Stuttgarter Baugenossenschaften sowie Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz*
 - b) *Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung sowie Syndikatsmodelle*
 - c) *(ggf.) weitere Partner des Bündnisses für Wohnen, die ihren Bündnisverpflichtungen - vorbehaltlich Gemeinderatsbeschluss - nachkommen*

~~d) Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die seitens der Stadt im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts für den Wohnungsbau erworben wurden.~~

d) Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die im besonderen Interesse der Stadt liegen, nach Einzelfallentscheidung durch den Gemeinderat.

ansonsten erfolgt die Vergabe im Wege des Erbbaurechts.

Stellungnahme der Verwaltung: Zustimmung

StR Conzelmann und StRin Tiarks äußern zu Ziffer 3.1.a) den Änderungsvorschlag, den Begriff "sowie Wohnungsbauunternehmen" zu streichen. StR Conzelmann betont, die Ausnahme der Kaufoption solle lediglich für die SWSG sowie die Stuttgarter Baugenossenschaften gelten und nicht für weitere Partner des Bündnisses für Wohnen. StRin Tiarks ergänzt, falls die Partner des Bündnisses für Wohnen unter dieser Ziffer aufgeführt wären, würde dies ein positives Signal für das Bündnis darstellen, welches jedoch nicht gerechtfertigt sei. In den letzten Jahren habe sich gezeigt, dass die Bündnispartner bis auf die SWSG nicht ihren Verpflichtungen nachgekommen seien. BM Fuhrmann entgegnet, die Bündnispartner seien durchaus ihren Verpflichtungen nachgekommen und hätten die LHS bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum unterstützt. Die Baugenossenschaften seien seitdem wieder in den Sozialmietwohnungsbau eingestiegen, ergänzt BM Pätzold. Sie engagierten sich sehr im Bereich von günstigem Wohnbau und stellten einen wichtigen Partner der Stadt dar. StR Vetter weist hinsichtlich der Formulierung unter Ziffer 3.1.c) darauf hin, dass das Wahlrecht für weitere Partner des Bündnisses für Wohnen "... vorbehaltlich Gemeinderatsbeschluss ..." bestehe. Dies stelle ein positives Signal für das Bündnis für Wohnen dar, und schlussendlich werde mehr Sozialmietwohnungsbau in der LHS erreicht, was Ziel seiner Fraktion sei. StRin Rühle betont, diese Formulierung sei grundlegend, da es bislang noch nicht festgestanden habe, dass die Partner ihren Verpflichtungen nachkommen müssten, um dieses Wahlrecht zu bekommen. Diese Verpflichtungen stellten durchaus ein Druckmittel bei den anstehenden Gesprächen mit dem Bündnis für Wohnen dar.

BM Fuhrmann stellt bezüglich dieses Änderungsvorschlags bei 5 Ja- und 10 Gegenstimmen mehrheitliche Ablehnung durch den Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen fest.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont, die Verpflichtungen für das Bündnis für Wohnen müssten zunächst noch definiert werden. Er schlägt daher vor, die Abstimmung zu verschieben, um vorher die entsprechenden Auflagen zu formulieren. BM Fuhrmann führt aus, bei der GRDRs 146/2021 handle es sich um eine Grundsatzvorlage, die u. a. auf das Bündnis für Wohnen verweise. Das zugrunde liegende Konzept entscheide der Gemeinderat. Diejenigen Partner, die die vom Gemeinderat vorgegebenen Verpflichtungen erfüllten, würden in den Genuss des Wahlrechts kommen. Die Systematik sei für ihn nachvollziehbar, so StR Rockenbauch. Allerdings erschließe sich ihm der Inhalt der Systematik nicht, weshalb er in der heutigen Sitzung nicht zustimmen könne. Schließlich würden wertvolle städtische Grundstücke weiterverkauft, ohne vorher die Bedingungen zu kennen. StR Conzelmann betont, solange keine Grundsätze bestünden, würden keine Verkäufe durchgeführt. Falls diese Regelung gelte, so StR Rockenbauch, mache die Systematik Sinn. StRin Tiarks betont, die im Begründungsteil aufgeführte Formulierung "Um den Bauwilligen auf den bereits ausgeschriebenen Baufeldern der in der GRDRs 906/2015 Neufassung genannten oder entsprechend analog angebotenen Gebiete (Bsp. Rote Wand) im Bereich des Geschosswohnungsbaus Planungssicherheit zu geben, werden diese Grundstücke auf

Grundlage der bislang geltenden Beschlüsse vergeben" stelle einen Schutz der Investoren dar. Sie erkundigt sich daher, ob Verkäufe stattfänden, bevor eine neue Vereinbarung der am Bündnis für Wohnen Teilnehmenden getroffen werde. Falls dies ausgeschlossen würde, wäre diese neue Ergänzung bis zu einer Neuregelung bezüglich des Bündnisses für Wohnen hinfällig. Frau Rüdiger (LieGA) betont, dies treffe so zu, da derzeit bereits Gespräche mit den Bündnispartnern stattfänden (z. B. Fläche Q5 im NeckarPark). Die Verträge seien nicht abgeschlossen worden und müssten noch abgearbeitet werden. Neue Flächen dagegen, die noch nicht ausgeschrieben worden seien, gingen nicht in den Verkauf. Hierbei müsse das Bündnis 2.0 abgewartet werden. Nach Auffassung von StRin Tiarks seien diese Flächen nicht vom Stopp betroffen, sondern würden weiterlaufen. Jedoch könnten keine neuen Verhandlungen aufgenommen werden, solange keine Kriterien für das Bündnis für Wohnen festgelegt worden seien. BM Pätzold betont, die Vorlage 906/2015 habe die Grundlage für das Bündnis für Wohnen dargestellt. In dieser seien explizit Grundstücke und Bauvorhaben aufgeführt gewesen. Diese beträfen noch die Abarbeitung des "alten" Bündnis für Wohnen, womit dieser Bereich nicht betroffen sei. Die Stadt habe ihre Aufgabe im Bündnis noch nicht erfüllt. StR Conzelmann betont, für seine Fraktion sei die Ziffer 3.1.c) erledigt, da bei Ziffer 3.1.a) beschlossen worden sei, das Wahlrecht lediglich der SWSG und den Stuttgarter Bau-genossenschaften zuzubilligen. Daher sei Ziffer 3.1.c) hierbei beinhalten.

Bezüglich des Formulierungsvorschlags unter Ziffer 3.1.c) stellt BM Fuhrmann daraufhin bei 3 Gegenstimmen und 1 Enthaltung mehrheitliche Zustimmung fest.

Hinsichtlich des Änderungsvorschlags, die Formulierung unter Ziffer 3.1.d) der Vorlage zu streichen, betont BM Fuhrmann, diesem Vorschlag werde die Verwaltung folgen und die unter 3.1.d) vorgeschlagene, neu aufgeführte Formulierung einfügen (*"Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die im besonderen Interesse der Stadt liegen, nach Einzelfallentscheidung durch den Gemeinderat"*). StRin Rühle ergänzt, diese Formulierung ersetze ebenso Ziffer e) für die Bebauung von Gewerbegrundstücken.

Hierzu stellt BM Fuhrmann bei 2 Gegenstimmen mehrheitliche Zustimmung fest.

Zum Antrag Ziffer 3.1.d) neu ist auch die Begründung in der Vorlage (Seiten 12/13) neu zu fassen.

BM Fuhrmann kündigt an, entsprechend der obigen Abstimmungsergebnisse auch die Begründung - wie unten aufgeführt - anzupassen: BM Fuhrmann stellt keinen Widerspruch gegen folgende Formulierungen fest:

- 1) *Auf Seite 12 unter a) in der Tabelle wird gestrichen: "Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die seitens der Stadt im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts für den Wohnungsbau erworben wurden".*
- 2) *Auf Seite 12 Ergänzung unter a) Vergabe im Geschosswohnungsbau: Grundsätzlich erhalten Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die im besonderen Interesse der Stadt liegen, nach Einzelfallentscheidung durch den Gemeinderat (z. B. im Tausch gegen von der Stadt dringend benötigte Flächen, bei kleineren Arrondierungen im Zusammenhang bei möglicher Nachverdichtung) ein Wahlrecht Kauf/Erbbau-recht.*

3) Auf Seite 13 Ergänzung unter b) Gewerbebauplätze:

Daher können auch bei Gewerbebauplätzen Investoren ein Wahlrecht Kauf/Erbbau-recht erhalten, wenn dies im besonderen Interesse der Stadt liegt, nach Einzelfall-entscheidung durch den Gemeinderat (z. B. zur notwendigen Erweiterung am Stand-ort, aus Gründen des Lärmschutzes, sonstigen bauplanungs-/baurechtlichen Erfor-dernissen).

Beschlussantrag Ziffer 4:

Änderungsvorschlag:

Einfügen einer neuen Beschlussziffer 4.2:

Erbbauzinsen können wahlweise auch als kapitalisierte Einmalzahlung am Anfang der Vertragslaufzeit bezahlt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ablehnung mit folgender Begründung

Durch eine Kapitalisierung des Erbbauzinses und somit die Bezahlung als Einmalbetrag würde man auf den jährlichen Erbbauzins in Form eines Ertrags im Ergebnishaushalt und eine Einzahlung im Finanzhaushalt verzichten. Stattdessen würde einmalig zum Zeitpunkt der Vereinbarung eines Erbbaurechts ein abgezinster Betrag als Einzahlung im Finanzhaushalt verbucht und ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in gleicher Höhe in der Bilanz gebildet werden. Dieser Abgrenzungsposten wird auf die gesamte Dauer der Erbpacht gleichmäßig ertragswirksam aufgelöst und jährlich als Ertrag im Ergebnishaushalt gebucht.

Durch diese Vorgehensweise würden der Ergebnis- und der Finanzhaushalt dauerhaft auseinanderlaufen, weil auf die Dauer der Erbpacht zwar ein jährlicher Ertrag gebucht werden würde, dem jedoch keine Einzahlung entgegenstände. Zudem wäre die einma-lig abgezinste Einzahlung den Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit zuzu-ordnen und stünde somit grundsätzlich nicht direkt für die Finanzierung von Neuankäu-fen zur Verfügung. Der Haushaltsgrundsatz der Gesamtdeckung wäre durch dieses Vorgehen nicht sichergestellt.

Im Rahmen eines Heimfalls wäre sowohl die Berechnung der Entschädigung durch eine Kapitalisierung des Erbbauzinses erschwert als auch die Finanzierung nicht gesichert, weil für eine Auszahlung aus laufender Verwaltungstätigkeit grundsätzlich keine Kredit-aufnahme möglich wäre.

Eine Kapitalisierung des Erbbauzinses würde zudem zu einem dauerhaft hohen Verwal-tungsaufwand führen.

StRin Rühle kündigt an, ihre Fraktion wolle ihren Antrag aufrechterhalten, da der bein-haltete Vorschlag ebenso in anderen Städten funktioniere und es deswegen nicht zu Schwierigkeiten im Haushaltsbereich gekommen sei. Des Weiteren solle der Erbbau in der Stadt an Attraktivität gewinnen. Daher solle das vorgeschlagene Instrument nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Zudem bestehe grundsätzlich die Möglichkeit der Evaluierung, was Änderungen im Erbbau angehe. Sollte hierbei festgestellt werden, dass die Instrumente nicht funktionierten, könnten hierbei Änderungen vorgenommen

werden. Entgegen dem Ratschlag der Verwaltung unterstützen die StRe Dr. Vetter und Conzelmann den Antrag und die Ausführungen von StRin Rühle. Es könne somit zunächst geprüft und abgewartet werden, ob dieses Angebot überhaupt angenommen werde. StRin Tiarks spricht sich für den Verwaltungsvorschlag aus, da eine entsprechende Finanzierung für Neueinkäufe zur Verfügung stehen sollte, um eine Bodenvorratspolitik betreiben zu können.

BM Fuhrmann stellt hinsichtlich des Änderungsantrags (Erbbauzinsen wahlweise als kapitalisierte Einmalzahlung) fest:

Der Ausschuss stimmt diesem bei 3 Gegenstimmen und einer Enthaltung zu. Die Verwaltung fügt die Formulierung als neue Ziffer 4.2 ein.

Beschlussantrag Ziffer 4.5: Neu Ziff. 4.6

Änderungsvorschlag:

Die vorstehend genannten Erbbaurechtskonditionen sind in regelmäßigen Abständen, spätestens alle fünf Jahre, zu evaluieren und gegebenenfalls durch den Gemeinderat neu festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung: Zustimmung

BM Fuhrmann stellt hinsichtlich dieses Änderungsvorschlags einmütige Zustimmung fest.

B. Änderungsvorschläge im Begründungsteil

Ziffer 2.2 Förderquoten auf städtischen Arealen (Seite 9)

Änderungsvorschlag:

Den Satz

"Für alle weiteren Areale, die künftig als städtebauliche Entwicklungsgebiete (Standorte für die Wohnraumentwicklung) definiert werden und sich in städtischem Eigentum befinden, wird Folgendes vorgeschlagen"

ersetzen durch:

"Bei allen weiteren Arealen, die künftig als städtebauliche Entwicklungsgebiete (Standorte für die Wohnraumentwicklung) definiert werden und sich in städtischem Eigentum befinden, ist künftig der geförderte und preisgedämpfte Wohnungsbau maßgeblich. Die Aufteilung orientiert sich an folgendem Vorschlag, die Zusammensetzung wird nach dieser Maßgabe für jedes Areal und Quartier individuell entwickelt."

Stellungnahme der Verwaltung: Zustimmung

Auf Frage von StR Rockenbauch nach dem konkreten Vorschlag der Verwaltung, betont BM Fuhrmann, die genauen Quoten seien im Begründungsteil unter der Formulierung des betroffenen Satzes aufgeführt. Dies bedeutet nach Auffassung von StR

Rockenbauch, dass zukünftig in der LHS lediglich u. a. 40 bis 50 Prozent Sozialmietwohnungen (SMW) und 15 bis 25 Prozent der Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) bestehen. Er erkundigt sich, ob das Gremium diese Quotenverteilung laut dem Vorschlag der Verwaltung befürworte. BM Fuhrmann betont, der Änderungsvorschlag beziehe sich auf den über den Quoten aufgeführten Satz. Es könne nicht sein, so StR Rockenbauch, einerseits in der vorgeschlagenen Formulierung von "... künftig sei der geförderte und preisgedämpfte Wohnungsbau maßgeblich ..." zu sprechen und andererseits u. a. niedrige Quoten für Sozialmietwohnungen anzusetzen. StRin Rühle weist hinsichtlich des freifinanzierten Wohnens darauf hin, hierbei gehe es nicht um den Mietwohnungsbau. Laut der Vorlage solle beim Mietwohnungsbau künftig der preisgedämpfte Mietwohnungsbau vorherrschend sein.

Herr Pazerat (ASW) betont, er habe den Antrag in der Art aufgefasst, durch die darin vorgeschlagene neue Formulierung mehr Flexibilität zu erreichen, was in der Praxis sinnvoll sei. Schließlich könne ein Vorhabenträger wie beispielsweise die SWSG oder eine Baugenossenschaft durchaus ausschließlich Mietwohnungsbau durchführen. Die im oberen Satz vorgeschlagene Formulierung ergebe eine Flexibilität, von den weiter unten aufgeführten Grundsatzquoten abzuweichen. Zudem sei den Ausführungen von StRin Rühle zu entnehmen, ausschließlich den Mietwohnungsbau preisgedämpft durchzuführen. Dieser Auffassung schließe sich die Verwaltung nicht an und wolle dagegen aufgrund größerer Flexibilität ebenso den freifinanzierten Mietwohnungsbau zulassen. Im Hintergrund müsse stets der Aspekt einer geeigneten sozialen Durchmischung im Quartier berücksichtigt werden. Es bestünden Areale, in denen noch eine Soziale Stadt bestehe. Bei den Quoten liege der freifinanzierte Mietwohnungsbau bei lediglich 10 bis 15 Prozent. Aus diesen genannten Gründen schlägt Herr Pazerat hinsichtlich des freifinanzierten Wohnens die Formulierung der Vorlage vor.

StR Dr. Vetter betont, seine Fraktion schließe sich der Auffassung der Verwaltung an. Wenn die Prozentsätze addiert würden, ergebe sich ein Spielraum für die Verwaltung von 95 bis 120 Prozent. Es sei aufgeführt, dass maßgeblich der geförderte und preisgedämpfte Wohnungsbau im Vordergrund stehe, was eine Unterordnung anderer Bereiche bedeute. Falls hierzu ein geringer Anteil an freifinanziertem Wohnen dazukomme, sei dies angemessen. In den Gesprächen sei die Diskussion eher darüber geführt worden, so StR Conzelmann, das Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) aus der Vorlage herauszunehmen. Hierzu sei keine Mehrheit gefunden worden. Der Anteil des freifinanzierten Wohnens liege mit den in der Vorlage aufgeführten 10 bis 15 Prozent zu hoch. Der Stadtrat beantragt, diesen Teil zu streichen, was nicht bedeute, dies im Einzelfall auf einer kleinen Fläche doch durchzuführen. StRin Rühle betont, der preisgedämpfte Mietwohnungsbau werde in der Formulierung der Vorlage als zukünftig freifinanziertes Wohnen im Bereich des Mietwohnungsbaus bezeichnet. Bislang habe die Auffassung bestanden, mit dem zusätzlich freifinanzierten Wohnen Baugemeinschaften zuzulassen, was durchaus nachvollziehbar sei. Diese sollten nach Meinung ihrer Fraktion nicht unbedingt von vornherein ausgeschlossen werden. Es sei vorstellbar, im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus (SMW) die Spanne auf 40 bis 60 Prozent zu erhöhen. Dafür solle der Anteil des freifinanzierten Wohnungsbaus auf eine Spanne von 5 bis 15 Prozent reduziert werden. Allerdings solle der Hinweis erfolgen, dass der freifinanzierte Mietwohnungsbau künftig im preisgedämpften Segment stattfinden solle.

BM Pätzold führt aus, freifinanziertes Wohnen könne ebenso Mietwohnungen beinhalten. Wenn beispielsweise eine Baugenossenschaft SMW, MME sowie preisgedämpften Wohnungsbau durchführe, verbleibe für sie ein Anteil für freifinanzierte Mietwohnungen,

die von den Genossenschaftsmitgliedern genutzt werden könnten. Dieser Aspekt könne sich ebenso auf eine Baugemeinschaft beziehen. Das freifinanzierte Wohnen falle unter keines der Förderprogramme, sondern regele sich unter freien Bedingungen. Falls die SWSG 50 Prozent SMW und 20 Prozent MME erstelle, könne sie die restlichen Wohnungen ohne Förderung erstellen. Diese Wohnungen besäßen keine Bindung. Da bei den Quartieren ohnehin Grundsatzvorlagen erstellt würden, werde auf dieser Grundlage die konkrete Quotenaufteilung für das Quartier aufgestellt.

BM Fuhrmann fasst zusammen, in der Diskussion werde zum einen die Formulierung des Eingangssatzes sowie die Quotenaufteilung behandelt. StRin Rühle betont, während beim Eingangssatz offenbar Einigkeit bestehe, müsse die Quotenaufteilung je nach Antrag abgestimmt werden. Ziel seiner Fraktion sei es, so StR Conzelmann, in einem Gebiet wie beispielsweise dem Rosenstein-Areal komplett gefördertes Wohnen zu erstellen. Daher sei es für ihn problematisch, in die Vorlage den freifinanzierten Wohnungsbau mitaufzunehmen. Dies könne eine andere Bedeutung besitzen, wie von BM Pätzold ausgeführt. Daher halte er an dem Antrag fest, das freifinanzierte Wohnen aus der Vorlage gänzlich herauszunehmen. Falls hierfür keine Mehrheiten gefunden würden, habe er einen Antrag vernommen, bei der Prozentquote für SMW die Zahl 50 durch 60 zu ersetzen und den unteren Prozentsatz beim freifinanzierten Wohnen von 10 auf 5 zu reduzieren.

BM Pätzold betont, für das Rosenstein-Areal werde eine Grundsatzvorlage verabschiedet, bei der die Quotenaufteilung geregelt werde. Sowohl die SWSG als auch die Baugenossenschaften wünschten sich eine freie Quote, über die sie ihre Genossenschaftsmitglieder abdecken könnten. Eine Genossenschaft besitze die Aufgabe, Wohnraum für ihr Mitglieder*innen bereitzustellen. Beim Vorliegen einer Förderquote könne keine eigene Vergabe durch die Genossenschaft stattfinden, sondern lediglich eine Vergabe an Mitglieder*innen, die einen Förderanspruch besäßen. Daher schlage die Verwaltung einen gewissen Spielraum in der Quotenaufteilung vor. Bislang habe eine Grundlage bei städtischen Grundstücken bestanden, 50 Prozent SMW zu erstellen. Allerdings seien beim NeckarPark und anderen Flächen 60 Prozent SMW zuzüglich 20 Prozent MMW errichtet worden. Er gehe davon aus, dass beim Rosenstein-Areal eine Extraquote festgelegt werde und die Einzelgebiete sehr detailliert betrachtet würden, so BM Pätzold. Die in der Vorlage aufgeführten Quoten stellten lediglich eine Grundlage dar, auf dieser die Verwaltung entsprechende Vorschläge unterbreite. Die Quoten führten keineswegs zu einem Automatismus, die Flächen generell nach diesen Quoten zu vergeben. BM Fuhrmann betont, dies ergebe sich aus der vorgeschlagenen Formulierung: "Die Aufteilung orientiert sich an folgendem Vorschlag, die Zusammensetzung wird nach dieser Maßgabe für jedes Areal und Quartier individuell entwickelt:". Er verweist auf die von StRin Rühle und StR Conzelmann vorgeschlagene, geänderte Quotenverteilung. StRin Tiarks bekräftigt den Antrag ihrer Fraktion, bei der Quotenaufteilung eine Streichung sowohl des Eigentumsprogramms als auch des freifinanzierten Wohnungsbaus vorzunehmen.

BM Fuhrmann stellt die Ziffer 8 des Änderungsantrags der FrAKTION (Streichung des Eigentumsprogramms sowie des freifinanzierten Wohnungsbaus) zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen lehnt den Änderungsantrag bei 5 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Daraufhin stellt der Vorsitzende den Änderungsvorschlag (Ersatz des Eingangssatzes) und folgenden Vorschlag einer unten aufgeführten neuen Aufteilung der Quoten zur Abstimmung:

- SMW (davon 30 % mit städtischem Belegungsrecht nach § 4 Abs. 13 LWoFG): 40 % - **60 %**
- MME: 15 % - 25 %
- Preisgedämpfter Mietwohnungsbau (OVM abzgl. 10 %): 10 % - 15 %
- SEP: 10 % - 15 %
- Freifinanziertes Wohnen 5 % - 15 %

BM Fuhrmann stellt bei 2 Gegenstimmen und 2 Enthaltungen mehrheitliche Zustimmung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen fest.

Neue Regelung

Änderungs-/Ergänzungsvorschlag:

Regelung im Begründungsteil für Flächen, bei denen vor Beschluss der Vergabeprozess bereits läuft, aber noch nicht abgeschlossen ist. Vor allem Baugemeinschaften brauchen einen längeren Vorlauf und Planungssicherheit (z. B. Rote Wand, Neckar-Park, Bürgerhospital/GRDrs 906/2015 (Neufassung).

Daher Vorschlag, zusätzlich folgenden Satz einzufügen:

Um den Bauwilligen auf den in der GRDrs 906/2015 Neufassung im Bereich des Geschosswohnungsbaus Planungssicherheit zu geben, werden diese Grundstücke auf Grundlage der bislang geltenden Beschlüsse vergeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zustimmung mit folgender Ergänzung:

"Um den Bauwilligen auf den bereits ausgeschriebenen Baufeldern der in der GRDrs 906/2015 Neufassung genannten oder entsprechend analog angebotenen Gebiete (Bsp. Rote Wand) im Bereich des Geschosswohnungsbaus Planungssicherheit zu geben, werden diese Grundstücke auf Grundlage der bislang geltenden Beschlüsse vergeben." und Einfügen dieses Satzes auf Seite 12 unter lit. a) der Vorlage.

BM Fuhrmann stellt den Änderungsvorschlag - zusätzlich mit der von der Verwaltung vorgeschlagenen Ergänzungsformulierung - zur Abstimmung und stellt fest:

Bei 2 Gegenstimmen stimmt der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen dem Ergänzungsvorschlag zu.

Im Folgenden wird die von der Verwaltung vorab verschickte Liste "Stand Anträge zur GRDrs 146/2021" behandelt. Auf Rückfrage von BM Fuhrmann erklären die Vertreter der Fraktionen FrAKTION, PULS sowie 90/GRÜNE ihre auf der Liste aufgeführten Antragsziffern für abgearbeitet. StR Conzelmann erklärt für die SPD-Fraktion, er wolle die unter Ziffer 1 der Liste aufgeführte Antragsziffer 1328/2021 (Ulmer Modell: Bebauungsplan bei großen Grundstücken erst, wenn alle Flächen in städtischer Hand sind) zur

Abstimmung stellen. BM Fuhrmann gibt zu bedenken, das Ulmer Modell sei in der LHS nicht anwendbar.

BM Fuhrmann stellt hierzu fest:

Bei 5 Ja-Stimmen lehnt der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen diese Antragsziffer mehrheitlich ab.

StR Conzelmann erklärt die weiteren auf der Liste aufgeführten Antragsziffern seiner Fraktion für abgearbeitet. BM Fuhrmann stellt fest, dass damit alle zur GRDRs 146/2021 gestellten und in der Synopse zusammengefassten Anträge behandelt sind.

Die StRe Dr. Vetter und Conzelmann sowie StRin Rühle sprechen ihren Dank an die Verwaltung und die Fraktionen für die gute Zusammenarbeit aus.

Weitere Vorgehensweise:

BM Fuhrmann kündigt an, die Beschlusslage der Sitzung des WA vom 18.01.2022 sowie der heutigen Sitzung in einer Neufassung der Vorlage 146/2021 zusammenzufassen. Die Neufassung stelle die Grundlage für die weitere Beratung im Verwaltungsausschuss und im Gemeinderat dar. Diese Vorgehensweise stößt auf Zustimmung des WA.

Zur Beurkundung

Haupt / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
weg. VA, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. S/OB
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

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

kursiv = kein Papierversand