

Stuttgart, 23.11.2022

Städtische Kleinsiedlungen Steinhaldenfeld, Neuwirtshaus, Wolfbusch und Hoffeld Neufestsetzung der Grundstückspreise

Beschlussvorlage

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

Beschlussantrag

Den vom Stadtmessungsamt zum Stichtag 24.10.2022 für die jeweiligen Gebiete ermittelten neuen Zonenwerten (= Bodenwerten) für

- 1) künftige Verkäufe von (Erbbau-) Grundstücken in den Kleinsiedlungsgebieten, sowie
- 2) als Grundlage bei der Verlängerung von Erbbaurechten

wird zugestimmt.

Begründung

Mit GRDrs 761/2007, 467/2013 und 1368/2017 hat der Gemeinderat beschlossen, dass Erbbauberechtigte und Mieter in den städtischen Kleinsiedlungen Hoffeld, Neuwirtshaus, Steinhaldenfeld und Wolfbusch die jeweiligen Grundstücke erwerben können.

Dabei gelten folgende Konditionen:

- Die Erwerber müssen das Grundstück für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren ab Kauf selbst nutzen. Eine Nutzung ist zudem dauerhaft nur zu Wohnzwecken möglich.
- Der Kaufpreis basiert auf dem jeweils geltenden Zonenwert. Wegen der Verfügungsbeschränkungen wird ein Abschlag von ca. 30% auf den Bodenwert gewährt (Grundstücksverbilligung/Subvention).

Die Zonenwerte wurden zuletzt mit GRDRs 1368/2017 angepasst und entsprechen nicht mehr den heutigen Bodenwerten. Eine Anpassung ist daher geboten. Dies gilt unabhängig von der mit GRDRs 795/2022 vorgeschlagenen einschränkten Veräußerung.

Die neuen Zonenwerte gelten ab Beschlussfassung. Die neuen Zonenwerte gelten sowohl für den Verkauf von Erbbaugrundstücken als auch für den Verkauf von Volleigentum sowie als Grundlage bei der Berechnung des Erbbauzinses bei Erbbaurechtsverlängerungen. Außerdem werden sie im Falle eines Verstoßes gegen die Verfügungsbeschränkungen, wie z.B. die Selbstnutzungsverpflichtung, der Berechnung der Subventionsrückforderung zugrunde gelegt.

Die bisherigen und künftigen Zonenwerte sind aus Anlage 1, die jeweils (unveränderte) Zoneneinteilung der Kleinsiedlungen ist aus Anlage 2 ersichtlich.

Durch Anpassung ergeben sich je nach Zone Bodenwertsteigerung zwischen 43% und 58%, im Durchschnitt rd. 50%.

Die Werte gelten bis zur nächsten Fortschreibung, welche je nach Entwicklung der Bodenwerte in 3 bis 5 Jahren vorgenommen werden soll.

Finanzielle Auswirkungen

Bei Verkäufen werden marktgerechte Einnahmen erzielt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

./.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

./.

Erledigte Anfragen/Anträge:

./.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersicht Bodenwerte

Anlage 2: Zonenpläne

<Anlagen>