

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	152a
		TOP:	11
Verhandlung		Drucksache:	882/2021
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	08.10.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	der Vorsitzende		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Entscheidungen über die Ausübung von Vorkaufsrechten / Annahme von Abwendungserklärungen gem. § 27 BauGB: Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flurstück 1240/4, Neckarstraße 194, Stuttgart-Ost, Verzicht auf die Ausübung		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 07.10.2021, GRDRs 882/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

Dem Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück der

Gemarkung Stuttgart-Ost

Flst. 1240/4 Neckarstraße 194
Gebäude- und Freifläche -: 254 m²

wird zugestimmt.

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

Zunächst erläutert BM Fuhrmann kurz die Vorlage.

Die Vertreter*innen der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StRin Sklenářová (90/GRÜNE) schließt sich im Namen ihrer Fraktion der Argumentation des Amts für Stadtplanung und Wohnen an und plädiert aus stadtplanerischen und sozialen Gründen für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Dagegen folgt StR Mörseburg (CDU) dem von BM Fuhrmann erläuterten Vorschlag der Liegenschaftsverwaltung, das Vorkaufsrecht aus wirtschaftlichen Gründen nicht auszuüben. Kritik übt er an nicht genehmigten Nutzungen in diesem Gebäude. Statt dieses Problem über das Eigentum zu lösen, sollten baulich nicht genehmigte Nutzungen untersagt und schnellstmöglich beendet werden.

Nicht genehmigte Nutzungen sollten auch nach Auffassung von StR Conzelmann (SPD) unterbunden werden. Er könne die Argumentation des Vorsitzenden nachvollziehen, dennoch schließe er sich der Fraktion 90/GRÜNE an, das Vorkaufsrecht auszuüben, auch wenn dies mit den geschilderten Risiken verbunden sei.

Auch StRin Tiarks (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) spricht sich für die Ausübung des Vorkaufsrechts aus, nicht zuletzt mit Blick in die Zukunft, in der diese Wohnungen dann günstiger angeboten werden könnten, als dies aktuell der Fall sei.

Für StR Neumann (FDP) liegt hier ein Missverständnis vor. Er habe die Ausführungen so verstanden, dass die Stadt das Grundstück nicht bekomme. Wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts nun beschlossen werde, gehe die Stadt damit ein unverhältnismäßig großes Risiko zulasten der Stadtkasse ein. Dieses Risiko werde seine Fraktion nicht mittragen.

StR Puttenat (PULS) spricht sich für den Kauf aus, da es um eine längerfristige Perspektive gehe.

StR Zaiß (FW) vertritt die Ansicht, dass es nicht sinnvoll sei, ein einzelnes Gebäude mithilfe des Vorkaufsrechts zu erwerben, zumal es unverhältnismäßig teuer sei. Seine Fraktion werde die Ausübung des Vorkaufsrechts ablehnen.

Nach diesen Wortmeldungen stellt BM Fuhrmann klar, bei einer preislimitierten Ausübung des Vorkaufsrechts habe der Verkäufer ein Rücktrittsrecht. Dann habe man nichts gewonnen, trage aber ein erhebliches finanzielles Risiko. Ohnehin gehe es nur um eine relativ kleine Wohnfläche, und die bestehenden Mietverträge - auch mit dem Wettbüro - müssten zunächst übernommen werden.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) bittet die Verwaltung, ihm nochmals das wirtschaftliche Risiko zu erläutern. Beim Rücktritt des Verkäufers gebe es keinen Verkaufsvorgang und keinen Kaufvertrag. Seiner Ansicht nach solle die Stadt in den Kaufvertrag eintreten und die Fläche kaufen. Wenn die Stadt die Chance habe, die dort vorhandenen Nutzungen langfristig zu ändern und die Wohnungen dauerhaft bezahlbar anzubieten, müsse sie diese Chance ergreifen. Insofern sei es geboten, hier auch über den Verkehrswert hinauszugehen.

Diese Haltung erscheint StRin Porsch (CDU) realitätsfern. Die Risiken seien in der Vorlage klar dargelegt.

Letzteres unterstreicht StR Neumann. Die Stadt müsse gegebenenfalls die kompletten Kaufnebenkosten tragen, ohne dass sie damit etwas erreiche.

BM Fuhrmann stellt nochmals klar, es gebe drei Möglichkeiten. Die Stadt könne erstens zum Kaufpreis erwerben, der deutlich über dem Verkehrswert liege. Wenn dies Schule mache, habe es erhebliche Auswirkungen auf den Markt. Aus diesem Grund könne er ein solches Vorgehen nicht empfehlen. Zweitens könne die Stadt das Vorkaufsrecht preislimitiert ausüben, mit dem Risiko, dass der Verkäufer vom Vertrag zurücktrete und die Stadt sämtliche Kosten tragen müsse. Im vorliegenden Fall sei der Rücktritt bereits angekündigt worden. Und drittens - und das schlage sein Referat vor - könne die Stadt auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichten.

StRin Schanbacher (SPD) weist auf die in der Vorlage ausgeführte Argumentation des Amtes für Stadtplanung und Wohnen hin, warum die Ausübung des Vorkaufsrechts sinnvoll sei. Für eben solche Fälle sei das Vorkaufsrecht gedacht. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gehöre zur kommunalen Daseinsvorsorge.

Nach den Fristen für eine Entscheidung erkundigt sich StRin Sklenářová. Im Gegensatz zum Vorsitzenden halte sie es für ein falsches Signal, wenn das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werde. Schließlich lasse der Verkäufer keine Bereitschaft erkennen, sich auf einen Mietendeckel einzulassen, der der Stadt Belegungsrechte zu gewähren oder Sozialmietwohnungen zu schaffen. Und das in einem Sanierungsgebiet. Diesbezüglich seien in der Vergangenheit andere Verkäufer der Stadt entgegengekommen, worauf sie auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet habe.

An StRin Porsch gewandt betont StR Rockenbauch, es gebe durchaus einen Unterschied zwischen der Privatperson Rockenbauch und der Landeshauptstadt. Als Stadtrat verfolge er das politische Ziel, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Man müsse unterscheiden zwischen betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise, die für Privatpersonen gelte, und volkswirtschaftlicher, politischer, langfristig ausgerichteter Betrachtungsweise.

Darum gehe es nicht, erklärt StRin Porsch. Vielmehr gehe es darum, dass bei einer preislimitierten Ausübung der Verkäufer zurücktrete und die Stadt auf den Kosten sitzenbleibe. So würden Gelder vernichtet. Ihre Fraktion sei nicht bereit, dieses Risiko einzugehen. Nachdem sich jedoch eine Mehrheit dafür abzeichne, das Risiko einzugehen, bittet sie, über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden gehalten zu werden.

StR Neumann erinnert an seinen Eid, als Stadtrat Schaden von der Stadt abzuwenden. Schaden entstehe in jedem Fall, und dieser sollte in die Entscheidung einkalkuliert werden. Wenn ein höherer Preis bezahlt werde, könne kein günstiger Wohnraum geschaffen werden. Bei preislimitierter Ausübung gehe man das Risiko der Kaufnebenkosten ein.

Dagegen fordert StR Rockenbauch, das Menschenrecht auf Wohnen müsse der privatwirtschaftlichen Betrachtung entzogen werden. Sonst werde die Stadt nie bezahlbaren Wohnraum schaffen. Deshalb plädiere seine Fraktion für den Kauf der Immobilie.

BM Fuhrmann weist nochmals auf zwei Arten von Schäden hin. Wenn nicht preislimitiert ausgeübt werde, bestehe der wirtschaftliche Schaden im deutlich höheren Kaufpreis, bei preislimitierter Ausübung in den Kaufnebenkosten.

Mit Blick auf die Geschäftsmodelle des Verkäufers erklärt StR Mörseburg, diese seien zum Teil rechtswidrig. Es widerstrebe ihm, an solche Menschen Geld aus der Stadtkasse zu überweisen, das sonst sinnvoll verwendet werden könne.

Seine Fraktion weise die Unterstellung zurück, nicht mit Geld umgehen zu können, betont StR Conzelmann. Die preislimitierte Ausübung werde offensichtlich nicht zum Ziel führen, deshalb plädiere seine Fraktion für den Erwerb zum Kaufpreis. Der Verkäufer erhalte das Geld ohnehin, ob nun von der Stadt oder einem anderen Käufer. Die Stadt verfüge noch über mehr als 60 Mio. € Restmittel zum Ankauf von Immobilien, die im laufenden Haushalt nicht eingesetzt worden seien. Zu Letzterem merkt BM Fuhrmann an, die Mittel für den Grundstückserwerb seien im Nachtragshaushalt 2020/2021 sehr stark erhöht worden.

StR Köhler (AfD) unterstreicht ebenfalls, mit einem Erwerb zum Kaufpreis signalisiere man, dass die Stadt zahle, koste es, was es wolle. Das bleibe nicht ohne Auswirkungen auf den Markt.

BM Fuhrmann warnt davor, regelmäßig jeden Kaufpreis zu bezahlen. Bislang habe die Stadt maximal 10 % über dem Verkehrswert bezahlt, bei besonderen Einzelobjekten mit Zustimmung des Ausschusses ausnahmsweise auch mehr. Dieses Grundprinzip sollte man nicht aufgeben. Er fasst abschließend die drei Möglichkeiten nochmals zusammen:

1. Vorkaufsrecht zum Kaufpreis ausüben, mündlicher Antrag
2. preislimitierte Ausübung des Vorkaufsrechts
3. Verzicht auf Ausübung des Vorkaufsrechts.

Er lässt über den mündlichen Antrag, das Vorkaufsrecht zum Kaufpreis auszuüben, abstimmen und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt den Antrag mit 9 Ja- und 5 Nein-Stimmen mehrheitlich. Der Beschlussantrag der GRDRs 882/2021 ist damit abgelehnt.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Liegenschaftsamt (2)
Stadtkämmerei (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)
 4. BVin Ost
 5. Rechnungsprüfungsamt
 6. L/OB-K
 7. 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