

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	15
		TOP:	4
Verhandlung		Drucksache:	81/2020
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	21.02.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	Herr Zügel (LiegA)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	Controllingbericht des Liegenschaftsamts für das Jahr 2019 "Wann kommen die Antworten zu unseren Anträgen rund um den Liegenschaftsbericht?" - Antrag Nr. 1243/2019 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) vom 28.11.2019		

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 14.02.2020, GRDRs 81/2020. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zunächst erläutert Herr Zügel die Vorlage.

Ergänzend merkt er zu den drei Bestandssegmenten BS 51, BS 97 und BS 99 an, diese drei Positionen seien in der GRDRs 900/2009 vorgestellt worden, woraufhin man mit den Verkäufen begonnen habe. Über diese drei Bereiche werde die Verwaltung intern nochmals beraten, welche Objekte verkauft oder abgebrochen werden sollten. In Bezug auf die Priorität der Instandhaltungsmaßnahmen informiert er, die Bauunterhaltungsmittel reichten in der Regel lediglich für die Prioritäten 1 bis 3 aus. Zum Teil habe man die Budgets in der Vergangenheit nicht auf Baustelle gebracht, was wiederum auf ein personelles Problem - sowohl im Liegenschaftsamt als auch im Hochbauamt - sowie die

Schwierigkeit, Handwerker zu finden, zurückzuführen sei. Momentan befinde man sich auf relativ gutem Weg, die früher immensen Haushaltsreste zu reduzieren.

Er räumt ein, dass der Bericht, der einen Überblick über die wirtschaftliche Seite gebe, nicht ganz den Erwartungen der Antragsteller entspreche. Er kündigt einen Liegenschaftsbericht an, in dem dann die Flächen, die für Wohnungsbau verkauft worden seien, differenziert mit Verkehrswert und Verkaufspreis und der Höhe der Aufwendungen für den geförderten Wohnungsbau dargestellt würden. Er hoffe, bis zur nächsten Sitzung eine Aussage zur Belegungskonzeption für die Verwaltung machen zu können. Mathematisch sei für jeden der neu geschaffenen Arbeitsplätze eine Bürofläche vorhanden.

Die Vertreter der Fraktionen danken für den Bericht.

StR Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) begründet den Antrag seiner Fraktion. Er sei schon gespannt, wie die Verwaltung die bereits bestehenden und die zusätzlichen Bedarfe decken werde. Dabei gehe es nicht nur um Arbeitsplätze, sondern auch um Flächen für Personalwohnungen, die ein zentrales Moment dieser Personalgewinnungsstrategie sein müssten. Weiter gehe es um Flächen für Menschen, die in teuren Sozialunterkünften und Sozialpensionen untergebracht seien. Der vorgelegte Bericht schreibe Zahlen von 2014 fort, er schreibe aber auch eine falsche Immobilien- und Liegenschaftsstrategie fort, die der Gemeinderat 2009 (GRDRs 900/2009) beschlossen habe. Diese habe die Probleme nicht gelöst, sondern verschärft. Der Gebäudebestand sinke weiterhin, die Fläche, über die die Stadt verfüge, ebenfalls, während die Bedarfe wüchsen. Tatsächliche Priorität habe das Ziel Nr. 2 - Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien - gehabt. Trotz der dadurch erzielten Einnahmen seien die städtischen Immobilien in einem kritischen Zustand. Die damals angekündigte regelmäßige Berichterstattung über Bestand, Nutzungsarten und Instandhaltung habe nicht stattgefunden. Er hoffe, dass man den Zielsetzungen unter dem neuen Bürgermeister näher komme und die Anfragen und Anträge seiner Fraktion in der nächsten Sitzung umfassend im Sinne einer nachhaltigen Liegenschaftsstrategie beantwortet würden.

StRin Fischer (90/GRÜNE) begrüßt den transparenten Überblick. Ihrer Fraktion liege die nachhaltige Werterhaltung der städtischen Gebäude sehr am Herzen. Die FIMS-Datenbank trage hierzu bei. Problematisch sehe sie die Prio 4 und 5. Es könne nicht sein, dass beim Wechsel eines Bezirksvorstehers nicht einmal das Büro neu gestrichen werden könne, weil dies unter Prio 5 falle. Hierfür müsse eine Lösung gefunden werden. Eventuell könnten solche Kleinreparaturen von einem neu zu schaffenden städtischen Team übernommen werden. Von der Anmietung für Notunterkünfte zur Verhinderung von Obdachlosigkeit müsse man in Zukunft wegkommen. Hier habe die Stadt in der Vergangenheit Fehler gemacht, indem sie Gebäude verkauft und von Privaten dann teuer wieder gemietet habe.

Ausführlichere Aussagen über den Zustand der städtischen Gebäude hat StR Mörseburg (CDU) im Bericht vermisst. Im Gegensatz zu StR Adler halte er es für sinnvoll, nur die Gebäude im Bestand zu halten, die man wirklich brauche. Dann könne man die vorhandenen Mittel in den Erhalt dieser Gebäude investieren, sodass auch die Beschäftigten in ordentlichen Gebäuden untergebracht seien. Er sehe nicht ein, dass die Stadt öffentliche Mittel für den Erhalt von Gebäuden aufwende, die ebenso gut von der Pri-

vatwirtschaft erhalten werden könnten. Dann hätte die Stadt mehr Mittel für ihre öffentlichen Aufgaben zur Verfügung.

StRin Schanbacher (SPD) erklärt, wenn das Bauunterhaltungsbudget nicht ausreiche, müsse nachgebessert werden. Auch sie bittet die Verwaltung um präzisere Informationen zum Verhältnis von An- und Verkäufen. Im Gegensatz zu ihrem Vorredner sieht sie die Stadt in der Pflicht bezüglich der Daseinsvorsorge. Angesichts der extrem hohen Mieten einerseits und der dringend benötigten Sozialwohnungen andererseits könne man nicht mehr darauf vertrauen, dass der Markt alles regle. Es sei Aufgabe der Stadt, Sozialunterkünfte anzumieten. Eine Task Force halte sie für sinnvoll, denn es nütze nichts, Prioritäten zu setzen, bei denen von vornherein klar sei, dass nur die ersten beiden von fünf Kategorien überhaupt erfüllt werden könnten. Mit Blick auf die nicht betriebsnotwendigen und unwirtschaftlichen Gebäude bittet sie, diese - gegebenenfalls in einer anderen Sitzung - genauer zu definieren.

Für StR Neumann (FDP) ist Prio 4 sehr wichtig, um Folgekosten zu verhindern. Wenn hier nicht investiert werde, verursache man Mehrkosten für die Zukunft. Zuallererst gelte es deshalb, das Volumen der für die Abarbeitung der Prio 4 benötigten Mittel zu beziffern und diese Mittel bereitzustellen.

StR Zaiß (FW) erinnert daran, dass sich die Stadt 2009 in einer Konsolidierungsphase befunden habe. Er wendet sich an StR Adler mit dem Hinweis, dass die Stadt, um seine Forderungen finanzieren zu können, zunächst einmal Einnahmen generieren müsse.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) begründet nochmals den Antrag Nr. 336/2018 seiner Fraktion. Mit einem strategisch orientierten Liegenschaftsbericht könne man die zukünftigen Bedarfe in den Blick nehmen, z. B. die langfristigen Bedarfe der Ämter. Die strategische Steuerung sei Grundvoraussetzung für eine inhaltliche strategische Ausrichtung. Strategische Reserven in Flächen vorzuhalten sei angesichts der Situation klug. Er erinnert die Gemeinderatsmehrheit an klare Beschlüsse, einen erheblichen Zuwachs an Flächen und Gebäuden in kommunalem Bestand zu schaffen. Doch der Liegenschaftsbericht belege, dass der Ausverkauf städtischer Flächen weitergehe.

BM Fuhrmann kündigt an, in nächster Zeit ein Belegungskonzept vorzulegen. Rein rechnerisch sei durch die Anmietung der Objekte in Bad Cannstatt in der Deckert-/Nauheimer Straße der Bedarf gedeckt. Eine ausführliche Diskussion der Bodenvorratspolitik halte er für wichtig und habe sie bereits zugesagt. Das Verhältnis zwischen An- und Verkauf müsse ausgewogen sein. Um den Ankauf strategisch wichtiger Grundstücke zu finanzieren, könne es sinnvoll sein, ein anderes, strategisch weniger bedeutendes zu verkaufen. Er gehe davon aus, dass beim Thema bedarfsgerechte Bodenvorratspolitik Konsens bestehe, während er bei der Finanzierbarkeit unterschiedliche Auffassungen sehe. Im Hinblick auf die Notunterkünfte befinde man sich in sehr intensivem Austausch mit der SWSG, die hier möglichst viele betreuen sollte.

Herr Zügel ergänzt, 2009 habe der Gemeinderat von 100 zum Verkauf vorgeschlagenen Immobilien den Verkauf von 50 genehmigt. Tatsächlich verkauft worden seien noch weniger. Damals habe man sich darauf verständigt, dass die Verwaltung alle zwei Jahre einen Bericht vorlege, um auf dieser Grundlage das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Priorisierung sei Folge davon, dass sowohl die Mittel als auch die personellen Ressourcen - insbesondere beim Hochbauamt sowie den Handwerkern - nicht ausreichen, um alle notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Bei Prio 4 und 5 handle es sich in der Regel um Kleinmaßnahmen. Er schlage vor, in der nächsten Sitzung darzulegen, was in den Bestandssegmenten 5 "nicht betriebsnotwendige Gebäude", 9 "Verkaufsobjekte" und 100 "zurückgestellte Verkaufsobjekte" gegenwärtig enthalten sei. Die Verwaltung habe bereits umgesteuert und stelle immer weniger Immobilien zum Verkauf. In seinen Augen stelle ein Verkauf an die SWSG keinen Verkauf, sondern eine Übertragung dar.

Er räumt ein, dass 2019 nur 35 % der Gebäude begangen worden seien, weil in der Abteilung Immobilienmanagement viele Stellen (noch) unbesetzt seien. Und vor vier Jahren habe man den Bedarf an Büroflächen, der sich aus den Stellenschaffungen in den Haushaltsplanberatungen 2019 - 866 Arbeitsplätze - ergebe, noch nicht abschätzen können. Gegenwärtig bemühe man sich um den Kauf von Flächen, da dies wirtschaftlicher als eine Anmietung sei. Die durchschnittliche Büromiete liege bei 16,40 €/m². In der in Bad Cannstatt angemieteten Fläche in der Deckert-/Nauheimer Straße betrage die Miete über 20 €/m².

Er regt an, in der nächsten Sitzung auch die Höhe der Bauunterhaltungsmittel einschließlich der beantragten Haushaltsrechte darzulegen und den Maßnahmen, die 2019 aus Bauunterhaltungsmitteln gedeckt werden sollten, gegenüberzustellen. Daraus werde ersichtlich, dass die Mittel bei Prio 3 endeten. Jedoch seien Einzelfallentscheidungen bei Prio 4 und 5 möglich. Grundsätzlich merkt er an, dass bei Immobilienthemen die Umsetzung immer eine gewisse Zeit brauche.

StR Rockenbauch betont, eine strategische und großzügige Bodenvorratspolitik solle ja eben ermöglichen, auch für unvorhergesehene Bedarfe Flächen zur Verfügung zu haben. Ökonomisch und längerfristig betrachtet sei ein Erwerb sinnvoll, da nicht benötigte Flächen verpachtet oder vermietet werden könnten und so langfristig höhere Einnahmen erzielen als ein Verkauf. Aus wirtschaftlicher Sicht sei es nicht nötig, eine Fläche zu verkaufen, um eine andere kaufen zu können. Zur Instandhaltung merkt er an, diese müsse für die Stadt wirtschaftlich sein, es sei aber irrelevant, ob ein privater Eigentümer diese billiger durchführen könnte.

Auf Nachfrage von StR Mörseburg sagt BM Fuhrmann einen groben Überblick eventuell in Form einer Ampel zum Zustand der städtischen Gebäude zu.

Er stellt abschließend Kenntnisnahme fest und sagt die regelmäßige Fortschreibung des Berichts zu.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

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

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

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