

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrifts-Nr	215 4
		TOP:	
	Verhandlung	Drucksache:	383/2012
		GZ:	StU

Sitzungstermin:	08.11.2012
Sitzungsart:	öffentlich
Vorsitz:	OB Dr. Schuster
Berichterstattung:	-
Protokollführung:	Frau Gallmeister
Betreff:	Bürger bauen mit - Baugemeinschaften in Stuttgart - Grundsatzbeschluss

Vorgang:

Ausschuss für Umwelt und Technik vom 24.07.2012, öffentlich, Nr. 317
Ergebnis: Einbringung

Ausschuss für Umwelt und Technik vom 18.09.2012, öffentlich, Nr. 368
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 21.09.2012, öffentlich, Nr. 116
Gemeinderat vom 27.09.2012, öffentlich, Nr. 168
jeweiliges Ergebnis: Zurückstellung

Ausschuss für Umwelt und Technik vom 23.10.2012, öffentlich, Nr. 452
Ergebnis: Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt dem Beschlussantrag mit der dahingehend modifizierten Ziffer 3, dass die städtischen Grundstücke zum Festpreis und ohne zehnpromigen Aufschlag auf den Verkehrswert vergeben werden, bei 2 Gegenstimmen mehrheitlich zu.

Die Frage, ob es eine generelle Zugangsbeschränkung geben soll, ist in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 26.10.2012 zu beantworten.

Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 26.10.2012, öffentlich, Nr. 158
Ergebnis: Mehrheitliche Zustimmung auf Grundlage des Vorberatungsergebnisses des UTA

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau und Umwelt vom 16.07.2012, GRDRs 383/2012, mit folgendem

Beschlussantrag:

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens mit neuen Wohnformen und zur Förderung des bürgerschaftlichen Bauens in Stuttgart werden bei der künftigen Vergabe von Bauplätzen an Baugemeinschaften die nachfolgenden Grundsätze und Verfahrenskonditionen beschlossen:

1. Am Verfahren sind teilnahmeberechtigt:
 - selbst initiierte (private) Baugemeinschaften,
 - von Architekten betreute (private) Baugemeinschaften,
 - Bauträger- und projektentwicklergestützte Baugemeinschaften
 - Kleingenossenschaften (ggf. in Kooperation mit Bestandsgenossenschaften)
 - gemeinschaftliche Mietwohnprojekte mit Bauträger/Baugemeinschaften
2. Die Vergabe erfolgt in zwei Stufen (Stufe 1: Teilnahmeverfahren mit Interessenbekundung, Stufe 2: Zuschlagverfahren mit Bewerbungsphase). Die Einhaltung der Vergabeanforderungen wird über das Vergabeverfahren hinaus im Kaufvertrag abgesichert.
3. Städtische Grundstücke werden zum Festpreis vergeben (Verkehrswert + 10 % Preiszuschlag).
4. Die Auswahlkriterien werden wie folgt festgelegt:
 - a) objektbezogenes Konzept - Gewichtung mit 60 %
 - b) gruppenbezogenes Konzept - Gewichtung mit 40 %

Es sind projekt- und gruppenbezogenen Unterlagen sowie Nachweise zum Prozess der Gruppenbildung und zur Finanzierbarkeit des Projekts einzureichen. Sie werden im Weiteren als formale Voraussetzungen für die Verfahrenszulassung angesehen.

5. Die städtischen Richtlinien zur Grundstücksvergabe werden entsprechend angepasst. Die Frist für die Optionsphase beträgt bis zu 6 Monate, die Frist für die Bauverpflichtung beträgt bis zu 24 Monate. Zur Deckung von Verfahrenskosten wird eine Optionsgebühr in Höhe von 1 % auf den Kaufpreis erhoben.

Namens seiner Fraktion äußert sich StR Pätzold (90/GRÜNE) erfreut darüber, dass es jetzt endlich das klare Verfahren gibt, wie Baugemeinschaften in Stuttgart zu einem Grundstück kommen bzw. sich um ein Grundstück bewerben können. Außerdem sei in den Vorberatungen dafür votiert worden, dass die Grundstücke zum Verkehrswert verkauft werden, was eine Gleichbehandlung zu anderen

Investoren darstelle. Das zentrale Element beim Bauen mit Baugemeinschaften seien die gemeinschaftlichen Ideen und Überlegungen, wie man miteinander wohnen und leben wolle. Nach Meinung seiner Fraktion sei dies ein wichtiger Baustein, um die Stadt noch attraktiver zu machen.

Auch seine Fraktion sehe es positiv, dass die Nachfrage nach Baugemeinschaften in Stuttgart in den letzten Jahren zugenommen hat, erklärt StR Kotz (CDU). Neben den von StR Pätzold genannten Gründen sei für seine Fraktion ein wichtiger Aspekt, dass es sich in der Regel um kleingliedrige Objekte mit unterschiedlichen Akzenten in der Architektur handle. Für jüngere Familien beispielsweise ergebe sich dabei die Möglichkeit, gemeinsam ein Stück weit kostengünstiger zu bauen, sowohl was die Rahmenbedingungen - Stichwort Grunderwerbssteuer - als auch den Eigeneinfluss bzw. die Eigenleistungen betreffe.

Hinsichtlich des Verkaufspreises der Grundstücke hätte es seine Fraktion befürwortet, dass der Preis sich nicht nur am Verkehrswert orientiert, so StR Kotz. Bedauerlicherweise habe sich seine Fraktion in den Vorberatungen mit dieser Forderung nicht durchsetzen können. Da ihr aber die Vorlage und das Thema wichtig sei, werde sie der Vorlage heute dennoch zustimmen.

Auch die SPD-Gemeinderatsfraktion freue sich, dass die Baugemeinschaften deutlicher in den Fokus der Baumöglichkeiten rücken und dass gemeinsam ein Verfahrensvorschlag mit entsprechenden Kriterien erarbeitet wurde, betont StR Pfeifer (SPD).

Zur Ziffer 3 des Beschlussantrags (Vergabe der Grundstücke zum Festpreis), mit der sich seine Fraktion einverstanden erklären könne, gibt StR Pfeifer namens seiner Fraktion zu Protokoll, dass es seiner Fraktion, gerade wenn eine Festlegung auf den Festpreis vorgenommen werde, wenn auch in diesem Bereich auf das Höchstpreisangebot verzichtet werde, lieber gewesen wäre, wenn Einkommensgrenzen festgelegt worden wären, wie dies bei verschiedenen anderen städtischen Wohnbaufördermaßnahmen gemacht worden sei. Seine Fraktion werde der Vorlage zustimmen.

Seine Fraktion sehe durchaus das Bedürfnis in Stuttgart nach Intensivierung der Bemühungen, Möglichkeiten für Baugemeinschaften zu schaffen, legt StR Zeeb (FW) dar. Allerdings habe seine Fraktion einige Zweifel an der Notwendigkeit verschiedener der aufgezeigten Randbedingungen; ebenso halte sie den Preiszuschlag von 10 % für notwendig, angesichts des umfangreichen Serviceangebots, das die Stadt für die Baugemeinschaften bereitzustellen bereit sei. Seine Fraktion werde sich deshalb - wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen - der Stimme enthalten.

StR Dr. Stübel (FDP) merkt an, auch seine Fraktion begrüße die Unterstützung der Baugemeinschaften durch die Stadt. Durch die Baugemeinschaften werde nicht nur eine Vielfalt in der Baukultur hergestellt, sondern dies sei auch ein Weg, bezahlbare Wohnungen zu errichten. In diesem Sinne stimme seine Fraktion der Vorlage zu. Allerdings sei nach Ansicht seiner Fraktion nicht genau geklärt, welche Gruppen tatsächlich unterstützt werden. Es sei ein Unterschied, ob sich beispielsweise fünf Leute zusammenfinden und dann einen Architekten anstellen oder ob der Architekt

zuerst da sei und sich fünf Leute um ihn herum versammeln. Hier sollte zu gegebener Zeit eine Klärung erfolgen.

Deutlicher dargestellt werden sollte auch, nach welchen Kriterien gefördert wird. Seine Fraktion würde sich wünschen, dass durchaus auch spezielle Gruppen gefördert werden können, wie beispielsweise Seniorengruppen. Die FDP-Gemeinderatsfraktion werde der Vorlage zustimmen und hoffe, dass in Zukunft noch Dinge präzisiert werden, schließt der Stadtrat seine Ausführungen ab.

Nach Ansicht von StR Stocker (SÖS und LINKE) müsse nach der Beschlussfassung zu den Baugemeinschaften der Praxistest gemacht und nach einiger Zeit evaluiert werden, wo Verbesserungen nötig seien. Seine Fraktionsgemeinschaft sei zufrieden, dass jetzt auch die von Architekten initiierten Baugemeinschaften berücksichtigt werden. Nicht zufrieden sei seine Fraktionsgemeinschaft damit, dass die Stadt die Grundstücke für Baugemeinschaften an die Interessenten verkaufe und nicht in Erbpacht überlasse - es sei ihm sehr wohl bekannt, dass Baugemeinschaften unter Umständen Probleme hätten, entsprechende Kredite bei den Banken zu erhalten, wenn die Grundstücke in Erbpacht vergeben würden. Die Stadt müsse die Methode der Erbpacht wieder verstärkt in Anspruch nehmen; hierzu müsse darüber nachgedacht werden, welche Auswirkungen dies auf die Kreditnehmer habe und wie die Stadt unter Umständen überbrückend eingreifen könne. Er kündigt die Zustimmung der Fraktionsgemeinschaft SÖS und LINKE zur Gemeinderatsdrucksache an.

Abschließend stellt OB Dr. Schuster fest:

Der Gemeinderat beschließt bei 7 Stimmenthaltungen einstimmig wie beantragt einschließlich des Votums des Ausschusses für Umwelt und Technik zu Ziffer 3 des Beschlussantrags, dass die städtischen Grundstücke zum Festpreis und ohne zehnpromzentigen Aufschlag auf den Verkehrswert vergeben werden.

zum Seitenanfang