

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	434
		<b>TOP:</b>	10
	<b>Verhandlung</b>	<b>Drucksache:</b>	652/2023
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	24.10.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Schneider (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Zetzsche / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet "Eiermann-Campus/Pascalstraße" in Stuttgart-Vaihingen</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 18.07.2023, öffentlich Nr. 322  
 Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 18.10.2023, GRDRs 652/2023, mit folgendem

Beschlussantrag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet "Eiermann-Campus/Pascalstraße" im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) beschlossen.

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

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei-  
anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht.  
Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform angehängt.

Pläne zu der im Betreff genannten Angelegenheit sind im Sitzungssaal ausgehängt.

StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) findet es be-  
dauerlich, dass zur Maßnahme eines Vorkaufsrechts gegriffen werden muss und kriti-  
siert, es sei zu viel Zeit ins Land gegangen. Durch zahlreiche Anträge mehrerer Fraktio-  
nen habe die Möglichkeit einer früheren politischen Reaktion bestanden. Nun könne  
man, auch aufgrund ungünstiger vergangener politischer Entscheidungen, zur IBA´27  
nichts vorweisen bzw. habe keine Wohnungen gebaut. Die Schlaufe der Liegenschaft  
im Norden sei als Grenze zur Autobahn aus Lärmschutzgründen unabdingbar, um da-  
hinter wohnen zu können. Sollte es zu einem Verkauf kommen müsse abgesichert wer-  
den, dass auch dieser Teil städtisches Eigentum werde.

Sie sei zufrieden über das Zustandekommen der heutigen Vorberatung, so  
StRin Schanbacher (SPD). Sie interessiert, ob das Flurstück zu einem angemessenen  
Marktpreis zu erstehen sei, wenn man das Instrument des Vorkaufsrechts nutze. Au-  
ßerdem wünsche sie sich eine ausdifferenzierte Strategie, um das zweite große Flur-  
stück in städtische Hand zu bekommen. Daraufhin erläutert BM Pätzold, die Ad-  
ler/Consus Gruppe stehe unter Zugzwang, es gebe Anzeichen dafür, dass sie im kom-  
menden Jahr verkaufen müsse. Aus Düsseldorf sei ihm bekannt, dass dort ebenfalls ein  
Vorkaufsrecht initiiert worden sei. Es handele sich dabei um ein gängiges Bundesin-  
strument aus dem Baugesetzbuch. Das Referat WFB führe im Moment Gespräche mit  
dem Investor der Adler/Consus Gruppe, es gebe aber noch eine gewisse Differenz zwi-  
schen beiden Vorstellungen.

StR Kotz (CDU) bittet um Präzisierung, wann bzw. auf wessen Initiative das Vorkaufs-  
recht greife. Er habe gehört, auch das Land wolle das Areal einer Verwendung zufüh-  
ren. BM Pätzold hat diesbezüglich keine Informationen, man verfolge das Ziel, das Ge-  
biet in städtische Hand zu bekommen und sei mit dem Land im Austausch.

StRin Schiener (90/GRÜNE) stimmt es zufrieden, dass die Verwaltung auf den Antrag  
von Bündnis 90/DIE GRÜNEN reagiert habe. Nun sei maßgebend, wann der Bebau-  
ungsplan weiterbearbeitet werden könne. Dies geschehe, wenn final geklärt sei, wie es  
mit dem Gelände weitergehe, so BM Pätzold.

Frau Schneider (ASW) zeigt zur Veranschaulichung eine Präsentation des Gebiets Ei-  
ermann-Campus/Pascalstraße in Stuttgart-Vaihingen, die die verschiedenen Eigen-  
tumsverhältnisse verdeutlicht (vgl. Folie 3). Das kleinere, blau schraffierte Flurstück  
könne mit dem Vorkaufsrecht belegt werden, da es in Bruchteilseigentum aufgeteilt sei.  
Nach § 25 BauGB könne ein besonderes Vorkaufsrecht an Flächen begründet werden,  
die nicht nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt seien, was bei der Fläche  
im Norden der Fall sei. Sollte die Stadt das untere Flurstück erwerben, hätte der Besit-  
zer des oberen Flurstücks keinen Zugang mehr zur Pascalstraße. Dieser Zugang werde  
gewährt werden müssen, was hinsichtlich der Verkehrswege auch machbar sei, schließt  
Frau Schneider.

StRin Schanbacher wünscht sich konkretere Ausführungen, ob das Vorkaufsrecht als Instrument per se einen Einfluss auf die Preisgestaltung habe. Eine Abstimmung zwischen Stadt und Land halte sie mit Blick auf den Investor für unbedingt notwendig.

Das Vorkaufsrecht für das südliche Gebiet voranzutreiben sei klug, so StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei), da die Entwicklung der Liegenschaft nur zusammen mit dem nördlichen Grundstück sinnvoll sei. Wenn Flurstücke, die nach WEG aufgeteilt sind, auch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen beeinflussen würden, könne die Stadt Druck hinsichtlich der Zeit und auf den entwicklungsungetriebenen Preis ausüben. Herr Donn (ASW) führt aus, eine solche Maßnahme könne unabhängig von Besitzverhältnissen vorangetrieben werden. Der Bodenwert pro Quadratmeter werde nach der aktuellen Planungssituation berechnet (vorhandene Altlasten, Denkmalschutz, etc.) und sei unabhängig davon, was dort in Zukunft entstehen könnte, da noch kein Baurecht geschaffen worden sei. Frau Schneider ergänzt, überzogene Preisvorstellungen könnten mithilfe des Vorkaufsrechts umgangen werden.

BM Pätzold führt aus, um eine Stadtentwicklungsmaßnahme ansetzen zu können, brauche man zunächst gescheiterte freihändige Verhandlungen. Ein erworbenes Vorkaufsrecht auf einem zentralen Grundstück erschwere es dem Investor, einen guten Preis für das nördliche Grundstück zu erringen. Ein potenzieller Käufer müsste dann im Anschluss mit der Stadt verhandeln, da die Stadt an der Entwicklung des nördlichen Areals beteiligt sein wolle. Das Vorkaufsrecht sei daher der nächste logische Schritt und bringe Bewegung in den Prozess.

StR Rockenbauch führt aus: "Wenn dieser Schritt hilft, den Druck bei den freihändigen Verhandlungen zu erhöhen, weil es dann unattraktiver wird, das Restgrundstück zu verkaufen, wäre es dann nicht denkbar, die Verhandlungen unsererseits als gescheitert zu erklären und mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu reagieren?" Er schlägt die Beauftragung einer vorbereitenden Untersuchung zur städtischen Entwicklungsmaßnahme durch den Gemeinderat vor. Auch wenn bis zum Satzungsbeschluss geklärt sein müsse, ob der Investor verkaufen wolle, oder ob die Verhandlung gescheitert sei, sollte die städtische Entwicklungsmaßnahme mit der vorbereitenden Untersuchung parallel eingeleitet und beschlossen werden, was er für das deutlich stärkere Instrument hinsichtlich des entwicklungsungetriebenen Preises halte. StRin Schanbacher unterstützt diese Vorgehensweise vehement. Herr Donn führt aus, die vorbereitenden Untersuchungen benötigten keinen großen Vorlauf, man habe bereits alle nötigen Planungen dazu getroffen, zudem halte er das Instrument des Vorkaufsrechts für sehr wirksam.

Eine kurze Aufstellung über Vor- und Nachteile, den zeitlichen Rahmen, benötigte Ressourcen in der Verwaltung etc., um den Sachverhalt abschließend bewerten zu können, stellt StR Kotz abschließend als Wunsch dar.

BM Pätzold attestiert dem Ausschuss eine große Einigkeit, um die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf den Weg zu bringen und sagt die gewünschte Aufstellung zu.

Der Vorsitzende stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem Beschlussantrag ohne Aussprache einmütig zu.

Zur Beurkundung

Zetzsche / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB/82
  3. S/OB  
*S/OB-Wohnen*  
*Stabsstelle Klimaschutz*
  4. Referat AKR  
*Haupt- und Personalamt*
  5. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWS  
SWSG
  6. Referat T  
Hochbauamt (2)
  7. *BezA Vaihingen*
  8. Amt für Revision
  9. L/OB-K
  10. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. CDU-Fraktion
  3. SPD-Fraktion
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION*  
*LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  6. FDP-Fraktion
  7. *Fraktion FW*
  8. AfD-Fraktion
  9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

*kursiv = kein Papierversand*