

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	193
		TOP:	1
	Verhandlung	Drucksache:	146/2021
		GZ:	WFB/SWU
Sitzungstermin:	03.12.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Soldner (Stadt Ulm)		
Protokollführung:	Frau Sabbagh / pö		
Betreff:	"GRDRs 146/2021 'Grundsatzbeschluss Neuausrichtung Bodenpolitik': Vorstellung und Erläuterung der Ulmer Bodenpolitik im Ausschuss für Wirtschaft u. Wohnen" - Antrag Nr. 1330/2021 vom 10.11.2021 (FW) - mündlicher Bericht -		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 23.07.2021, öffentlich, Nr. 119
 Ergebnis: Einbringung
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 08.10.2021, öffentlich, Nr. 139
 Ergebnis: Vertagung
 Verwaltungsausschuss vom 13.10.2021, öffentlich, Nr. 381
 Gemeinderat vom 14.10.2021, öffentlich, Nr. 251
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 12.11.2021, öffentlich, Nr. 168
 jeweiliges Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen sowie des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 19.07.2021, GRDRs 146/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung verfolgt durch den strategisch geleiteten Erwerb von Flächen für die kurz-, mittel- und langfristige Entwicklung eine aktive Bodenpolitik.
2. Städtische Areale sollen zukünftig grundsätzlich im Rahmen der in dieser Vorlage ausgeführten Förderquoten und Programme entwickelt werden. Für jedes Quartier

innerhalb eines Areals ist eine individuelle Zusammensetzung zu ermitteln. Baugemeinschaften sind hierin zu integrieren.

3. Bei Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe soll künftig das Instrument des Erbbaurechts gestärkt werden.

3.1 Die Vergabe städtischer Baugrundstücke für Geschosswohnungsbau und Gewerbe erfolgt im Wahlrecht Erbbaurecht/Kauf für:

- a) Partner des Bündnisses für Wohnen, die ihren Bündnisverpflichtungen nachkommen
- b) Stuttgarter Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung sowie die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)
- c) Baugemeinschaften im Genossenschaftsmodell oder mit genossenschaftlichem Ansatz/Orientierung
- d) Investoren für die Bebauung von Grundstücken, die seitens der Stadt im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts für den Wohnungsbau erworben wurden.
- e) Investoren für die Bebauung von Gewerbebauplätzen

ansonsten erfolgt die Vergabe im Wege des Erbbaurechts.

3.2 Im Falle des Verkaufs werden zur Sicherung der städtischen Interessen An-, Vor- und Wiederkaufsrechte vereinbart.

4. Das Erbbaurecht wird durch die Änderungen der städt. Konditionen "attraktiver" gestaltet durch:

4.1 Die Reduzierung des Erbbauzinses

Die Berechnung der Erbbauzinsen erfolgt künftig mit einheitlich 2 Prozent aus dem Verkehrswert (= Bodenwert) bei Wohnen.

Für Gewerbe erfolgt eine Reduzierung des Erbbauzinses auf 3,5%.

4.2 Erhöhung des Beleihungsrahmens

Die Zustimmung zur Beleihung eines Erbbaurechts wird von seither 70 % auf künftig bis zu 100 % des Werts des Erbbaurechts erhöht.

4.3 Erhöhung der Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf

Die Entschädigung bei Geltendmachung des Heimfalls und bei Zeitablauf beträgt künftig 100 % des Werts des Bauwerks zum Zeitpunkt der Ausübung des Heimfalls bzw. des Zeitablaufs.

4.4 Verlängerung der Laufzeit

Die Laufzeit von Erbbaurechten im Wohnungsbau beträgt künftig grundsätzlich 100 Jahre, die für Erbbaurechte für soziale Zwecke künftig bis zu 100 Jahre und für Erbbaurechte mit anderer Zweckbestimmung künftig grundsätzlich bis zu 50 Jahre.

- 4.5 Die vorstehend genannten Erbbaurechtskonditionen sind in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und gegebenenfalls durch den Gemeinderat neu festzusetzen.

Der im Betreff genannte Antrag 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.

Zunächst berichtet Herr Soldner, der per Video zugeschaltet ist, über die Vorgehens- weise der Stadt Ulm. Sein Vortrag ist im leicht redigierten Wortlaut wiedergegeben.

Herr Soldner:

"Guten Morgen, vielen Dank für die Einladung, heute Morgen über die Ulmer Bodenpoli- tik zu berichten. Ich darf mich kurz vorstellen: Ich bin seit 1978 - Ausbildung, Studium, gehobener Dienst - bei der Stadt Ulm. Ich war nach einem Jahr Rechtsamt sieben Jah- re Persönlicher Referent des damaligen Oberbürgermeisters Ernst Ludwig. Dann 30 Jahre Leiter des Liegenschaftsamts mit Wirtschaftsförderung, und jetzt seit einem guten Jahr hier im Rathaus beim Oberbürgermeister Beauftragter für Bodenstrategie und re- gionale Netzwerke.

Die Ulmer Bodenpolitik hat eine lange Geschichte und Tradition, und das muss man immer dazusagen, weil, einfach so nachmachen, das kann man nicht. Man kann viel- leicht mit der Philosophie, die dahintersteckt, beginnen. Bei uns war es in den 1890er- Jahren im Zuge der Industrialisierung einfach der große Bedarf nach Arbeitskräften in den Fabriken, wo man gesagt hat, okay, man muss sich was einfallen lassen. Das war dann der gezielte Vorratskauf und Zukauf von Flächen für künftige Wohngebiete. Und da konnte man Arbeitereigenheime errichten oder auch entsprechend Grundstücke ver- kaufen und somit vieles tun für die Unterbringung der Fachkräfte. Eigentlich ähnliche Themen wie heute, permanent wurde im Außenbereich zugekauft. Und, was auch wich- tig ist, eigentlich seit dem 13. Jahrhundert gab es auf zwei Säulen bereits Flächenbe- vorratung, und zwar das Heilig-Geist-Spital, das dann vor über 100 Jahren alle privaten Stiftungen in Ulm, die nach dem Ersten Weltkrieg zu wenig Erträge hatten, aufgenom- men hat und da auch wieder Grundbesitz bekommen hat. Also das Heilig-Geist-Spital und die Stadt Ulm selber, die jede Gelegenheit genutzt hat, auch in der Region weit über Ulm hinaus Grundstücke aufzukaufen. Heute haben wir einen Besitz von 4.600 ha. Das ist bezogen aufs Stadtgebiet mehr als ein Drittel, jedoch sind natürlich Flächen auch außerhalb, z. B. in Neu-Ulm. Neu-Ulm ist ja vor über 200 Jahren quasi künstlich entstanden. Also da liegt jede Menge Grundbesitz auch in der bayerischen Nachbar- stadt Neu-Ulm. Das war zur Geschichte.

Dreh- und Angelpunkt der Bodenpolitik ist die Planungshoheit, die nach Grundgesetz ja ausschließlich in der Hand der Kommunen ist. Der Gemeinderat einer Kommune oder einer Stadt bestimmt über das Planungsrecht und hat es in der Hand, und nicht etwa Eigentümer von Grundstücken oder interessierte Bauträger oder Investoren. Die selbst- bewusste Ausübung dieser Planungshoheit ist der Kern, das wird hier täglich gelebt und praktiziert. Das Zusammenspiel zwischen Liegenschaften und Stadtplanung ist enorm wichtig und ist die Basis einer erfolgreichen, aktiven Bodenpolitik. Die Liegenschaften, bloß als Beispiel, sind in 60 Gebieten unterwegs, um Flächen aufzukaufen auf Vorrat

und für künftige Wohn- und Gewerbegebiete im Wesentlichen. Im Zentrum steht: 100 % Eigentum, vorher gibt es kein Baurecht. Da arbeitet die Stadt Ulm dann auch in Bauabschnitten. Also bei größeren Baugebieten geht das dann eben abschnittsweise, vor allem dann auch, wenn der Grunderwerb nicht in der Geschwindigkeit zu Ende gebracht werden kann. Und das kommt immer wieder vor.

Die Städte und Gemeinden sind nach Art. 28 allzuständig, d. h. sie haben alle Aufgaben zu erledigen auf Gemeindegebiet. Daraus leitet sich für mich die Selbstverständlichkeit ab, dass Bund, Land, alle anderen öffentlichen Eigentümer wie Bahn und Kirchen, eigentlich alle, die Grundbesitz haben, den sie auf der jeweiligen Gemeindegemarkung für ihre Zwecke nicht mehr benötigen, diesen zügig der Gemeinde zum Kauf anbieten - maximal zum Verkehrswert, reduziert, rabattiert bei Erfüllung sozialer Zwecke. Das gehört sich einfach, das Grundgesetz hat es so vorgesehen, dass die Gemeinden für alles zuständig sind. Dann gehören sie auch unterstützt. Da gehören auch neue Aufgaben dazu, die ja ständig kommen, das brauche ich Ihnen in Stuttgart nicht zu sagen. Sie sind da mindestens, sogar deutlich mehr als Ulm, teilweise dann betroffen, ob das die Kinderbetreuung ist oder die Bildungsoffensive oder Flüchtlingsunterbringung oder Themen im Bereich Umwelt und Natur, Hochwasserschutz usw. Im Zuge des Klimawandels wird es notwendig sein, Flächen gezielt für Aufforstungen zur Verfügung zu stellen usw. Also es sind alle Aufgaben einer Kommune, die Grundbesitz brauchen. Und deshalb ist es selbstverständlich, dass die Kommune diese Karte offensiv spielen sollen, dürfen und man sie arbeiten lässt und auch unterstützt.

Der Vorratserwerb ist deshalb ein wesentliches Instrument für alle diese Aufgaben. Verfügbarer Grundbesitz erleichtert die Aufgabenerfüllung. Der Mangel an Wohnungen in nahezu ganz Deutschland, an bezahlbaren vor allem, hat uns Liegenschaftlern jetzt zum Politikfeld Bodenpolitik verholfen, das es längst geben müsste. Aber jetzt gibt es das, da sind wir sehr dankbar dafür, es tut sich einiges in den letzten Jahren, wo man sehr optimistisch sein kann. Wir haben jetzt die Bodenpolitik dem Wohnungsbau zu verdanken, aber im Prinzip brauchen die Kommunen die Bodenpolitik für alles, was sie machen. Denken Sie ans Gewerbe. Was wären wir ohne unsere prosperierende Wirtschaft? Ich sage immer, die Leute möchten da wohnen, wo sie arbeiten. Also als Erstes kommt der Gewerbebetrieb, und der kann sich erweitern und entwickeln. Und dann möchten die Leute dort wohnen. Bei mir ist die Ansiedlung von Gewerbe fast noch einen Tick wichtiger, das spüren Sie.

Der Flächennutzungsplan ist die Grundlage für diese Erwerbe. Der muss gepflegt werden, der sollte auch ständig fortgeschrieben werden. Es muss Flächennutzungsplanerweiterungen geben dürfen. Wir können nicht den Flächennutzungsplan einfach ins Eck stellen und auf Eis legen, das ist eine meines Erachtens völlig falsche Politik. Und es gehört unbedingt der aktive Flächennutzungsplan wieder zum Instrumentarium. Da tut sich ja auch beim Land Baden-Württemberg einiges, da gibt es jetzt ein neues Ministerium, und da kann man auch sehr optimistisch sein, dass der Gedanke des Flächennutzungsplans jetzt wieder ins Bewusstsein rückt. Wir können doch nicht, in Süddeutschland vor allem, wo der Siedlungsdruck so groß ist, sagen, wir machen keine Gebietserweiterungen mehr. Selbstverständlich geht Innen vor Außen, das ist ja klar, bei uns in Ulm auch. Aber die Städte, die Zentren, die Metropolen können nicht alleine diesen Bedarf stemmen nach Wohnungen und preisgünstigen Wohnungen. Wir müssen entlang der Regio S-Bahn-Netze, die es ja gibt in Stuttgart und im mittleren Neckarraum sowieso, in Ulm wird das jetzt aufgebaut mit acht Strahlen in verschiedenen Richtungen, müssen wir entlang dieser Regio S-Bahn-Netze mit dem Flächennutzungsplan arbeiten

und Wohngebiete ermöglichen. Die Süddeutsche Zeitung hat schon vor zwei, drei Jahren im Kommentar dann nach einigen Jahren, als das Thema begutachtet wurde mit dem Wohnen, das Fazit gezogen, es ist das Thema der Peripherie und des Umlands, dass sich jetzt wieder etwas bewegt im Wohnungsbau. Und das ist richtig so. Da gehört diese vorausschauende Planung zugunsten des Umlands dazu.

In Ulm gibt es z. B. über 130.000 Arbeitsplätze. Wir haben 127.000 Einwohner. Daraus kann man ablesen, dass es gar nicht geht, dass die Stadt alle Wohnungen hier ermöglicht auf Stadtgebiet, sondern das Umland immer zu 40 bis 50 % dazu beiträgt, für die, die hier in Ulm arbeiten, dass die da wohnen können. Das ist selbstverständlich. Deshalb ist diese vorausschauende Planung so wichtig. Das hilft auch im Dialog mit der Landwirtschaft, einfach zu sagen, wo sind welche Entwicklungen? Überhaupt ist dies ein Punkt, der ganz wichtig ist. Wir haben in Ulm noch 22 Landwirtschaftsbetriebe und viele im Nebenerwerb. Aber der ständige Kontakt mit den Obleuten der Landwirtschaft, jedes Jahr einmal ein großes Gespräch, gibt den Landwirten das Gefühl, wir sind die Partner der Landwirtschaft, wir sind die Freunde der Landwirtschaft. Das ist ganz wichtig. Denn es geht alles nur freiwillig. Freiwillig können wir aufkaufen, und das ist auch die Philosophie überhaupt. Es ist hier anerkannt und akzeptiert, dass die Abt. Liegenschaften tätig ist und dass sich keiner einmischet. Ich habe es - toi, toi, toi - in 30 Jahren nicht erlebt, dass sich ein Bauträger oder Investor im Flächennutzungsplanbereich irgendwo eingemischt hat. Da hat man das Feld immer der Abt. Liegenschaften der Stadt Ulm überlassen. Und das ist natürlich ein hervorragender Zustand. Darauf kann man aufbauen und arbeiten.

Warum ist das so? Weil doch jeder, der vernünftig denkt, weiß, wenn man die Stadt machen lässt, dann gibt es automatisch immer wieder Gewerbe- und Wohngebiete. Und was Besseres kann ja einer Region, einem Raum, einer Stadt gar nicht passieren, als wenn man verlässlich dafür sorgt, dass sie sich weiterentwickeln kann. Deshalb mischt sich da auch keiner ein. Und das ist gut so. Das ist hier die Philosophie. Wie gesagt, die anderen öffentlichen Eigentümer wissen das auch, dass es in Ulm so ist. Da tut man sich natürlich leichter. Der Flächennutzungsplan also ist eine ganz wichtige Basis, um hier erfolgreich weiterzukommen.

Der Gedanke der Bodenpolitik gilt selbstverständlich auch in Innenentwicklungsbereichen. Wir haben beispielsweise vor vier, fünf Jahren eine große Industriebrache aufgekauft an der Blaubeurer Straße, Peripherie der Innenstadt, 6 ha für sehr viel Geld. Nicht im Erwerb, der Preis war sehr verträglich, aber weil dort Altlasten schlummern in ganz großem Umfang. Das muss die Stadt jetzt stemmen. Aber sie hat danach dann wirklich 6 ha Gewerbeflächen. Und hier kommt auch ein Gedanke, wir haben mit den Eigentümern immer so verhandelt, und daran hält man sich auch, dass hier eben keine Wohnungen gebaut werden und dass hier kein großflächiger Einzelhandel kommt, weil ja diese beiden Nutzungen die Erwerbspreise nach oben ziehen. Und das war nicht beabsichtigt. Wir brauchen auch Gewerbeflächen. Warum, habe ich vorher schon gesagt.

Wir haben z. B. direkt gegenüber dem Ulmer Hauptbahnhof die Möglichkeit bekommen, indem eben mehr Geld bewilligt wurde vom Gemeinderat als üblich, 12 private Objekte zu kaufen zur Entwicklung der Sedelhöfe. Das waren insgesamt 1,2 ha in City-Lage. Da musste man Dutzende, ich glaube insgesamt fast 70 Mietverhältnisse freiwillig auch vor der Zeit auflösen. So was muss möglich sein. Die Stadt nimmt das in die Hand, und dann kann sie etwas bewegen, wenn das Eigentum aus einer Hand kommt. In Sanierungsgebieten oder in den Ortschaften und Stadtteilen, in den Ortsmittelpunkten ma-

chen wir das ähnlich, indem wir einfach hier Neugestaltungen durch Aufkäufe ermöglichen. Durch dieses Prinzip des freiwilligen Erwerbs, das übrigens auch dann gilt, wenn wir dringend Flächen brauchen, beispielsweise für den Hochwasserschutz war das vor Jahren so, da kam es bei uns gar nie zu einer vorzeitigen Besitzeinweisung, ich habe das in 30 Jahren nicht ein einziges Mal erlebt. Bei uns wird das schon gar nicht erwähnt oder darüber gesprochen. Da gibt es auch ein Wort, das mit E anfängt, das gibt es bei uns gar nicht in Ulm. Wir machen alles freiwillig. Das ist meines Erachtens nachhaltig der Schlüssel zum Erfolg.

Wir haben im Wohnungsbau seit Jahrzehnten eine aktive eigene Wohnungsgesellschaft, die zusammen mit den Genossenschaften wie der Ulmer Heimstätte über 11.000 Wohnungen im Bestand hat. Das ist mehr als ein Drittel aller in Ulm vermieteten Wohnungen. Und das beeinflusst natürlich das durchschnittliche Mietpreinsniveau. Und durch die Beschlüsse des Gemeinderats in den Wohnungsbaudebatten der letzten zwei, drei Jahre wurde immer wieder bekräftigt, dass unsere UWS und die Genossenschaften Vorrang haben, weil sie bezahlbare Wohnungen schaffen. Außerdem wurde beschlossen, das gibt es ja inzwischen in ganz Deutschland, dass 30 % aller Wohnungen bei privaten Bauträgern, die von uns eine Fläche bekommen, nach dem Landeswohnungsbauförderungsprogramm zu errichten sind. Da wird teilweise dann eine höhere Quote erreicht, 50 %, kürzlich sogar einmal 100 %, das hat mich sehr gefreut. Der Bauträger hat es gewagt, auf 100 % öffentlich geförderte Wohnungen zu gehen. Dadurch hat er natürlich ein Zeichen gesetzt, worüber wir sehr froh sind. Wir sehen also zwei Säulen beim bezahlbaren Wohnen: die stadteigene UWS und die Genossenschaften, die dieses Feld traditionell bespielen, auf der einen Seite, und auf der anderen - auch durch die Beschlüsse - alle freien Bauträger, die da ihren Beitrag leisten müssen und das auch tun.

Zum Glück haben wir eine sehr aktive Nachbarstadt, nämlich Neu-Ulm, die im Geschossbau auch vieles in den nächsten Jahren machen wird. Mittels des Städtevertrags bekommen die Neu-Ulmer relativ easy die Flächen, die müssen nicht wie der Hamster alles mühsam aufkaufen, sondern können dann von der Stadt Ulm - wir haben dort im Wesentlichen immer die entscheidenden Grundstücke - die Flächen bekommen. Das ist eine wunderbare Kooperation, sodass also beispielsweise in einem Ausblick die Neu-Ulmer in den nächsten sieben, acht Jahren 2.500 neue Wohneinheiten ermöglichen können. Und die Ulmer 4.000. Das gibt zusammen schon einiges. Und ich hoffe sehr, dass wir da beitragen können, den angespannten Markt, der auch in Ulm angespannt ist, keine Frage, etwas zu entlasten. Und auch in Ulm sind die Preise stark nach oben gegangen, baukostenbedingt, nicht vom Grundstück her. Klar, wenn es von der Kommune kommt, ist das Grundstück traditionell günstiger. Aber von den Baukosten her. Da muss man einfach darauf hinweisen, dass jetzt bereits, das ist für uns ein relativ hoher Wert, im Durchschnitt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 8,60 € liegt nach der letzten Feststellung vor einigen Wochen.

Wir sind gerade dabei, 4.000 neue Wohneinheiten zu schaffen. In vier Schwerpunktgebieten in Stadtteilen von Ulm, die dann mit der Straßenbahn, der neuen Linie 2 oder der verlängerten Linie 1 angebunden sind, sollen in einer Art Geschossbauoffensive jetzt deutlich mehr Wohneinheiten gebaut werden, als in Zeiten, als es dieses Landeswohnungsbauprogramm leider lange nicht gab und es teilweise auch keine Nachfrage nach Geschossbaugrundstücken gegeben hat. Das war einfach so. Sie wissen das, das ist überall ähnlich gelaufen.

Wir haben dann auch besonderes Augenmerk auf Umwelt und Natur gelegt, indem wir mit der Landwirtschaft eine Vereinbarung geschlossen haben. In Ulm geht alles freiwillig, und somit machen wir auch keine Vorschriften im Bereich dessen, was die Landwirte so bei der Bewirtschaftung machen, sondern wir setzen auf Vernunft. Das ist jetzt zwei Jahre her, diese Allianz für Boden und Natur. Und wir haben insbesondere eben nicht Vorschriften gemacht, was den Einsatz von Pestiziden oder Glyphosat betrifft, sondern haben uns abgesprochen, was alles freiwillig läuft und auf Minimalniveau. Die Landwirte sind uns dafür sehr dankbar gewesen. Wir haben immer gesagt, wir warten, bis der Gesetzgeber insgesamt tätig wird. Und das ist ja jetzt der Fall, Stichwort Glyphosat-Verbot. Und das gilt dann für alle, und wir müssen da nicht bei den Personen und Familien, die unsere Partner sind, ohne die wir die Entwicklung nicht vorwärtsbringen, auch noch den Zeigefinger erheben und Pachtverträge verändern. Das haben wir nicht gemacht, sondern auch hier war die Strategie, einvernehmlich zu handeln.

Jetzt bin ich noch beim Punkt Gewerbepolitik. Da haben die Städte Ulm und Neu-Ulm im Jahr 2000 den Stadtentwicklungsverband gegründet, die bisher einzige und einmalige Kooperation zweier Städte bei der Gewerbeansiedlungspolitik. Die Vermarktung machen viele Städte oder Regionen im Verbund von Wirtschaftspolitik und Gewerbeansiedlung, aber die konkrete Ansiedlung aus einer Hand macht der Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm seit dem Jahr 2000. Das ist eine ganz hervorragende Einrichtung. Inzwischen sind vier weitere Partner dazugekommen im Umland. Und wir werden weitere Partner gewinnen in den nächsten Jahren, um eben das Potenzial an Gewerbeflächen zu erhöhen. Da laufen die Gespräche im Nachbarschaftsverband, und da werden weitere Gebiete dazukommen können, die wir dringend brauchen.

Gewerbeansiedlung aus einer Hand ist etwas völlig anderes, als wenn zwei Rathäuser miteinander konkurrieren oder noch mehr - ich sagte ja, wir sind jetzt sechs Partner -, wenn es dann Preisverhandlungen gibt und jeder Unternehmer mit zwei, drei verschiedenen Adressen verhandelt. Bei uns gibt es das nicht mehr seit über 20 Jahren, es ist eine Adresse, der Stadtentwicklungsverband Ulm/ Neu-Ulm. Und dieses hat sich ausgesprochen bewährt, ist für die dort arbeitenden Liegenschaftler und Wirtschaftsförderer der Städte eine segensreiche Einrichtung, weil wir miteinander die Dinge vorwärtsbringen können.

Dann bin ich eigentlich schon beim letzten Punkt angelangt und stehe sehr gerne für ihre Fragen zur Verfügung. Das Ganze basiert auf Freiwilligkeit, das ist ganz wichtig, dass man hier Einvernehmen hat, eine Allianz für den Boden in Ulm. Die kommunale Karte darf gespielt werden. Und ganz wichtig ist die Unterstützung des Gemeinderats, in dem unabhängig von Farbzusammenstellungen, die sich im Laufe der Jahrzehnte auch bei uns verändert haben, immer einstimmig gesagt wird, das ist ein gutes Prinzip, und uns ein jährliches gesichertes Budget zur Verfügung gestellt wird, ohne Diskussion über dieses Budget. Das ist eine wunderbare Einrichtung. Wenn es notwendig wird, bekommen wir auch Mittel zusätzlich, das habe ich gesagt, wie bei den Sedelhöfen. Und die Unterstützung durch den Oberbürgermeister ist selbstverständlich. Er ist Fachbereichsleiter der Liegenschaften seit 1998. Bei der Verwaltungsreform wurden die Liegenschaften direkt dem OB zugeordnet und nicht einem von sechs Fachbereichen. Das macht es natürlich leichter. Unser OB ist quasi Sitzungsleiter, wenn unsere Punkte im Ausschuss behandelt werden. Wenn es zu Interessenskonflikten kommt innerhalb der Fachbereiche, was Liegenschaften betrifft, hat der Chef, hat der OB das Sagen. Da kann man die bodenpolitische Karte effizient spielen. Diese Konstruktion ist, glaube ich, schon ein großer Vorteil.

Ich bin jetzt soweit mit allem durch und stehe sehr gerne noch für Ihre Fragen zur Verfügung. Vielen Dank."

Die Vertreter*innen der Fraktionen danken für den Bericht.

Für die Antragsteller bittet StR Zaiß (FW) um weitere Informationen. Hierzu führt Herr Soldner aus, wenn die Baugebiete vermarktet werden sollten, werde der vom Liegenschaftsamt kalkulierte Verkaufspreis dem Ausschuss in nicht öffentlicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Kalkulation beinhalte eine Kostendeckung, sodass die Stadt damit keine roten Zahlen schreibe. Seien die Einnahmen für ein Baugebiet höher als die Ausgaben, sei dies ein Finanzierungsbeitrag für künftige Grunderwerbe. Die gesamten Einnahmen fließen in den Grundstückstopf, der jährlich 16 Mio. € umfasse. Die Stadt vergebe seit 25 Jahren keine Grundstücke mehr im Erbbaurecht, sondern verkaufe sie. Nicht, weil sie es nicht anbieten würde, sondern weil es nicht angenommen werde - weder von gewerblichen noch von privaten Bauherren. Wüsste jemand explizit ein Erbbaurecht, wäre dies selbstverständlich möglich. Über den Verkauf entscheide bis zu einem Wert von 250.000 € die Verwaltung und bis zu einem Wert von 1,5 Mio. € der Hauptausschuss als beschließender Ausschuss. Bei höheren Werten beschliesse der Gemeinderat. Mindestens einmal im Jahr berichte die Verwaltung über den gesamten Grundstücksverkehr.

Die Vertreter*innen der Fraktionen danken für die sehr informativen Ausführungen.

StRin Fischer (90/GRÜNE) erkundigt sich nach den Aktivitäten der Stadt Ulm bezüglich der Außenentwicklungsflächen, größerer Arrondierungen im Freiflächenbereich und dem Verhältnis zu den Aufkäufen (kleinerer oder auch größerer) innerörtlicher Flächen. In Stuttgart werde Ulm immer als positives Beispiel dargestellt, da der Bebauungsplan erst aufgestellt werde, wenn alle Grundstücke in städtischer Hand seien. Hier fragt sie nach der Dauer des ersten Grundstücks bis zum Baubeginn.

StR Dr. Vetter (CDU) begrüßt, dass Herr Soldner mit seinem Vortrag dazu beigetragen habe, die Legendenbildung um das Thema Bodenpolitik in Ulm ein Stück weit zu korrigieren. Er habe auch darauf hingewiesen, dass eine 1 : 1-Übertragung auf Stuttgart nicht funktioniere. Positiv vermerkt er im Weiteren, dass alles auf freiwilliger Basis geschehe. Es werde nicht im Erbbaurecht vergeben, sondern verkauft, es werde erst dann umgelegt, wenn man alle Grundstücke besitze, man erschließe erst, wenn die Infrastruktur Straßenbahn vorhanden sei und kommuniziere mit der Landwirtschaft.

Den Grundsatz der Bodenbevorratung befürwortet StR Körner (SPD). Bemerkenswert sei, dass dies von den Partnern in der Stadt akzeptiert werde.

Beeindruckt zeigt sich auch StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) von der Selbstverständlichkeit, mit der die Stadt Ulm ihre Planungshoheit und Zuständigkeit von Bund und Land einfordere. Eine solche Kultur lasse sich nicht so einfach auf Stuttgart übertragen. Das Ulmer Vorgehen mit dem Weiterverkauf einer erworbenen Fläche gelinge nur vor dem Hintergrund einer Wachstumspolitik, die seine Fraktion aus ökologischen Gründen jedoch kritisch beurteile. Das erwähnte Drittel an Flächen halte man nur, indem man ständig neue Flächen ausweise. Das sei in Stuttgart schwieriger, da man hier noch nicht über einen entsprechenden Pool verfüge.

Die Höhe des Erbbauzinses spricht StR Neumann (FDP) an. Eventuell könne die Erbpacht ja attraktiver gestaltet werden.

Um eine Einschätzung bittet StR Puttenat (PULS) Herrn Soldner, ob und inwiefern man die Bodenpolitik in Ulm und Stuttgart vergleichen könne.

StR Köhler (AfD) hat den Eindruck, dass sich die Bautätigkeit immer mehr entlang der S-Bahn-Trassen entwickle. Da dies auch andere Kommunen betreffe, sei hier eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit erforderlich.

Zu den Fragen und Anmerkungen aus dem Ausschuss führt Herr Soldner aus, die Stadt Ulm verfolge sowohl Innen- als auch Außenentwicklung. Hierbei spiele die Eingemeindung von neuen Ortsteilen in den 1970er-Jahren eine Rolle. In den Verträgen sei vereinbart worden, für Baugebiete zu sorgen. Im Innenbereich erwerbe die Stadt ehemalige Gewerbe- und Industrieareale, die jedoch nicht komplett für Wohnzwecke umgewandelt würden. Vielmehr strebe man ein ausgewogenes Verhältnis an.

Die Zeitachse bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans sei äußerst unterschiedlich: von sehr kurz bis zu vielen Jahren. Hier sei Flexibilität gefragt, teilweise müssten verschiedene Varianten geplant werden. Die Rechtskraft dürfe aber immer erst erfolgen, wenn alle Flächen der Stadt gehörten. Bis dahin könne man auch in Abschnitten arbeiten.

Zur Organisation legt er dar, die Abteilung Liegenschaften sei jahrzehntelang dem Finanz- und Wirtschaftsdezernat zugeordnet gewesen. Seit 1998 unterstehe sie direkt dem Oberbürgermeister. Für die Gewerbeansiedlungspolitik habe man gemeinsam mit Neu-Ulm den Stadtentwicklungsverband gegründet, in dem jedoch dieselben Personen arbeiteten, sodass kein neues Personal habe eingestellt werden müssen.

Selbstverständlich komme man den Familien, die Flächen verkauften, individuell entgegen und sichere ihnen z. B. Rückübertragungsansprüche an ihre Kinder, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet zu.

Zum Verhältnis Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhäusern legt er dar, in der Zeit, als das Landesbauförderungsprogramm noch nicht existiert habe und kein Interesse an Geschosswohnungsbau bestanden habe, seien mehr Einfamilienhäuser gebaut worden. Aktuell liege der Schwerpunkt klar auf dem Geschossbau. Früher seien im Schnitt 70, teilweise auch 80 oder mehr Einfamilienhäuser gebaut worden, aktuell seien dies noch ca. 50.

Zum Vorgehen merkt er an, bei den Sedelhöfen habe die Stadt zunächst vorgefühlt und Gespräche im engsten Kreis geführt. Daraufhin habe das Baudezernat einen Rahmenplan entworfen und im Gemeinderat ein Vorkaufsrecht beschließen lassen. Erfreulicherweise seien weitere Eigentümer hinzugekommen, sodass sich das Gebiet deutlich erweitert habe. Das sensible Vorgehen und die Signale der Gemeinderatsbeschlüsse nach außen hätten sich bewährt. Nicht unwichtig sei auch, dass es bei 12 privaten Objekten kein Teileigentum gegeben habe. Die Stadt warte grundsätzlich nicht, bis Verträge zwischen privaten Eigentümern geschlossen würden, sondern gehe auf diese zu und bekunde ihr Interesse an einem Kauf.

Neues Baurecht werde nur geschaffen, wenn die Stadt Eigentümerin sei. So vermeide man Planungsgewinne. Und nur so könne man permanente und teilweise völlig überzo-

gene Preissteigerungen am Immobilienmarkt verhindern. So sehe für ihn eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik aus.

Ein Wiederkaufsrecht werde immer vereinbart, komme jedoch selten zum Einsatz. Im Grundbuch werde immer eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Ulm verankert, und zwar zu dem Preis, zu dem das Grundstück verkauft worden sei. Dies sei bislang immer akzeptiert worden. Kein ehemals kommunales Grundstück komme (zur Spekulation) auf den freien Markt.

Die Stadtplanung sei im Bauderzenat angesiedelt, aber durch die Einrichtung der Jours fixes - von viermal im Jahr beim Oberbürgermeister zur Projektsteuerung bis zu wöchentlichen Terminen beim Bauderzenenten unter Beteiligung des Liegenschaftsamts - sei eine hervorragende Zusammenarbeit und tägliche Abstimmung gewährleistet.

Zuerwerb außerhalb der Stadtgemarkung erfolge nur mit Zustimmung des Bürgermeistersamts der betroffenen Gemeinde. So könne die Stadt Ulm weitere Tauschflächen für Landwirte gewinnen. Einen Anspruch darauf habe man nicht. Ebenso biete man Grundstücke aus Altbesitz dem entsprechenden Bürgermeistersamt zuerst zum Kauf an.

Mithilfe des Erbbaurechts könne man den städtischen Besitz erhalten, bestätigt er. Da Ulm traditionell über so viele Grundstücke verfüge und immer wieder dazukaufe, sei der Druck nicht vorhanden. Dies sei in anderen Städten, darunter auch Stuttgart, anders, weshalb man dort vorzugsweise Erbbaurechte vergeben wolle. Der Erbbauzins werde in Ulm bislang nicht diskutiert, er bewege sich auf unverändertem Niveau: 6 % bei Gewerbe, 5 % bei Wohnen, 4 % bei sozialen Nutzungen und teilweise noch weniger bei kultureller Nutzung. Die Stadt biete Erbbaurecht an, doch werde dies bislang nicht nachgefragt.

Die Entwicklung der kommunalen Wohnungsgesellschaft und der Genossenschaften, z. B. der Ulmer Heimstätte, führe in den Neubau. Der Leiter der Abteilung Liegenschaften sei kraft seines Amtes zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der UWS. Bevor die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau und den Förderprogrammen so gestiegen sei, hätten sich die UWS und die Ulmer Heimstätte auf ein großes Modernisierungsprogramm konzentriert.

Im Umgang mit Eigentümern insbesondere im Bereich der Landwirtschaft sei es wichtig, einen Ansprechpartner in der Stadtverwaltung zu haben. Für den Grunderwerb sei immer eine Person aus dem Team Liegenschaften für einen bestimmten Bereich bzw. bestimmte Landwirtschaftsfamilien zuständig. In den Orts- und Stadtteilen kämen noch die nach der Ortschaftsverfassung zuständigen Vertreter - der Ortsvorsteher und die Ortschaftsräte - hinzu, die positiv auf die Eigentümer einwirken könnten.

Ein Vergleich zwischen Ulm und Stuttgart sei schwierig, zum einen aufgrund der Größe und der Bedeutung Stuttgarts als Landeshauptstadt. Doch rückten die Städte - etwa durch die ICE-Neubaustrecke - immer näher zusammen. Entscheidend sei, die kommunale Bodenkarte aktiv zu spielen, und es sollte einen Konsens aller gesellschaftlichen Kräfte im Gemeinderat in Bezug auf Artikel 28 des Grundgesetzes geben.

Die Abteilung Liegenschaften müsse mit genügend Mitteln ausgestattet werden, um Grundstücke kaufen zu können. Die Wertgrenzen müssten großzügig gestaltet werden. In Ulm liege die Wertgrenze für einen Beschluss im Gemeinderat seit 1998 bei

1,5 Mio. €. Die Abteilung Liegenschaften arbeite im Hintergrund und bereite Entwicklungen vor.

In den vorhandenen Organisationsstrukturen - Regionalverband, Nachbarschaftsverband, Stadtentwicklungsverband - würden die Themen jahrelang diskutiert und entwickelt. So habe sich das gemeinsame Entstehen für das Regio-S-Bahn-Netz ergeben, das nun aufgebaut werden solle.

Frau Rüdiger (LiegA) weist darauf hin, dass in Stuttgart nach dem Kauf eines Grundstücks durch die Stadt zu einem bestimmten Preis die Eigentümer eine Nachzahlung forderten, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt habe. Auf ihre Nachfrage hin führt Herr Soldner aus, die Stadt Ulm kaufe zum Preis für Bauerwartungsland auf. Basis hierfür sei der Flächennutzungsplan. Im Gewerbebereich liege der Preis bei 20 bis 30 €/m², im Wohnungsbereich bei 40 bis 80 €/m². Entscheidend sei die Lage der Gebiete und die Entfernung zur Innenstadt. Sobald die Bebauungspläne rechtskräftig seien, ziehe man Bilanz und leiste eine freiwillige Nachzahlung an die Eigentümer, die zuerst verkauft hätten.

Damit bedankt sich BM Pätzold bei Herrn Soldner für die informativen Ausführungen und stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Verteiler:

- I. Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
weg. VA, GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. S/OB
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. 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