

Protokoll:	Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	87
		TOP:	2c
Verhandlung		Drucksache:	169/2021
		GZ:	WFB
Sitzungstermin:	21.05.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	-		
Protokollführung:	Herr Haupt / fr		
Betreff:	Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück Flst. 1166/2, Neckarstraße 168 B der Gemarkung Stuttgart(-Ost)		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen vom 18.05.2021, GRDRs 169/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Der Ausübung des Vorkaufsrechts an dem Grundstück

Gemarkung Stuttgart (-Ost)

Flst. 1166/2

Neckarstraße 168 B

∴ 266 m²

zum Kaufpreis von

"Betrag 1" *)

wird zugestimmt.

2. Es wird festgestellt, dass die Erklärung vom 16.03.2021 des "**Name 2**" *), als Käufer des unter Ziffer 1 genannten Grundstücks, die Voraussetzungen gemäß § 27 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt und das unter Ziffer 1 genannten Vorkaufsrecht dadurch nicht abgewendet wurde.
3. Es wird festgestellt, dass die Erklärung vom 04.05.2021 des "**Name 2**" *), als Käufer des unter Ziffer 1 genannten Grundstücks, die Voraussetzungen gemäß § 27 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt und das unter Ziffer 1 genannten Vorkaufsrecht dadurch nicht abgewendet wurde.
4. Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts wird der Zwischenfinanzierung des Kaufpreises in Höhe von "**Betrag 1**" *) aus Mitteln der Städtebauförderung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen im Haushaltsjahr 2021 zugestimmt. Die Auszahlung des Kaufpreises in Höhe von "**Betrag 1**" *) wird im Haushaltsjahr 2021 im Teilfinanzhaushalt 610, Projekt 7.613033. Stuttgart 29 - Stöckach, Ausz. Gr. 182 Erwerb von unbeweglichem Anlagevermögen gedeckt.

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

Das betroffene Grundstück Neckarstraße 168 B habe die Verwaltung im Vorfeld sehr lange beschäftigt, so BM Fuhrmann. Es habe ein intensiver Austausch mit dem Käufer stattgefunden. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen schlage die Verwaltung die Ausübung des Vorkaufsrechts vor.

Das Flurstück 1166/2 umfasse 266 qm. StRin Porsch (CDU) betont, es liege ein Interessent vor, der bereit sei, das Haus zu erwerben und die Wohnungen zu vermieten. In zwei Schreiben seines Anwalts verpflichtete er sich zu verschiedenen Vorgaben. Ebenso werde dort ausgeführt, der Käufer sei bereit, sich weitergehend zu verpflichten, wenn ihm die Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) konkrete Vorschläge unterbreite. Die Verwaltung habe ihrerseits ausgeführt, die Begrifflichkeit sei ihr nicht ausreichend und konkret genug. Die Stadträtin erkundigt sich, ob die Verwaltung konkrete Vorschläge beispielsweise zum Mietkorridor unterbreite habe. Offenbar sei der Käufer bereit, weitere Verpflichtungen einzugehen - möglicherweise handle es sich vielmehr um ein Kommunikationsproblem. In der Regel werde stets anhand von Einzelobjekten entschieden. Im vorliegenden Fall handle es sich um ein Sanierungsgebiet. Daher wäre für die Stadträtin die einmalige Festlegung von Bedingungen beim Eigentumsverkauf eine logische Konsequenz (z. B. Festlegung eines Mietkorridors und eines Sanierungsstandards). Diese Vorgabe müssten bei allen Verkäufen einheitlich geregelt und nicht jeweils individuell festgelegt werden.

Die Stadtverwaltung habe mit dem Käufer Gespräche geführt, so StRin Fischer (90/GRÜNE). Auf Seite 4 der Vorlage werde ausgeführt, das weitere Vorgehen des Käufers hinsichtlich Miethöhe und Art der Sanierung sei unklar. Es sei ein strategisches Ziel, derartige Gebäude zu erwerben. Daher werde ihre Fraktion der Vorlage zustimmen. StR Conzelmann (SPD) betont, er könne einerseits die Ausführungen von StRin Porsch nachvollziehen, andererseits könne im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt der Erwerber die Möglichkeit einer Abwendungsvereinbarung

abgeben. Zuvor müsse der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen (WA) allerdings über das Ausüben des Vorkaufsrechts in der heutigen Sitzung entscheiden.

Es seien bereits viele Gespräche mit dem Liegenschaftsamt sowie dem Stadtplanungsamt geführt worden, so BM Fuhrmann. Der Käufer habe die Möglichkeit, bis zum 11.06.2021 die Abwendungserklärung abzugeben. Bis dahin sei ein weiterer Gesprächstermin geplant. Aus formalen Gründen müsste in der heutigen Sitzung die Beschlussfassung erfolgen. Möglicherweise komme das Thema Abwendungserklärung ein weiteres Mal in den WA. Frau Rüdiger (LieGA) ergänzt, das Gebäude habe den Vorteil, dass die Wohnungen derzeit leer ständen, da sie modernisiert werden müssten. Dadurch bestehe die Möglichkeit, diese Wohnungen nach der Modernisierung zu nutzen. Daher müssten die Einzelobjekte im Sanierungsgebiet in der Hinsicht betrachtet werden, ob die Wohnungen vermietet seien und in welcher Miethöhe, sowie geprüft werden, wie deren Zustand sei. Mit dem Erwerber seien Gespräche geführt worden, wie er die Wirtschaftlichkeit und die Miethöhe nach der Sanierung beurteile. Ein Ziel nach der Sanierung sei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen. Hierzu habe sich der Käufer nicht geäußert. Daher sei die Verwaltung zu dem Entschluss gekommen, dass ein großes Risiko bestehe und habe die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts dem WA zur Entscheidung vorgelegt. Sie bestätigt die Ausführungen von BM Fuhrmann, der Käufer habe die Möglichkeit bis zum 11.06.2021, der Verwaltung eine Abwendungserklärung vorzulegen. Es sei vorgesehen, bis zum 31.05.2021 oder bis zum 02.06.2021 mit dem Käufer erneut ein Gespräch zu führen sowie dessen fehlenden Angaben zu diskutieren und abzustimmen. Es sei davon auszugehen, dass eine weitere Abwendungsvereinbarung abgegeben werde. Je nach Zustimmung oder Ablehnung der Abwendungsvereinbarung durch die Verwaltung müsste mit dem WA erneut Rücksprache gehalten werden. Momentan reichten der Verwaltung die Angaben des Käufers nicht aus, um die Ziele der Sanierung sicher zu gewährleisten.

StRin Porsch verweist erneut auf das Schreiben des Anwalts des Käufers, worin Bereitschaft geäußert werde, sich weitergehend zu verpflichten, wenn die LHS konkretere Vorschläge unterbreite. Sie erkundigt sich, worin die Schwierigkeiten beim weiteren Vorgehen begründet lägen. Der Käufer habe nach ihren Informationen stets versucht, mit der Stadtverwaltung ins Gespräch zu kommen und sei bereit gewesen, auf deren Vorschläge einzugehen. Allerdings wurden aus Sicht der Stadträtin offenbar keine Vorschläge unterbreitet. Frau Rüdiger führt hierzu aus, die Verwaltung habe den Käufer um eine Angabe gebeten, in welcher Zeitdauer er den Wohnraum als Mietwohnraum erhalten und welche Miethöhe er ansetzen wolle. Der Verwaltung sei daraufhin ein 10-jähriger Zeitraum genannt worden, was als zu gering bewertet worden sei, da ein 20-jähriger Zeitraum vorgegeben worden sei. Einen Mietpreis habe der Käufer nicht genannt.

BM Fuhrmann betont, in einem weiteren Gespräch würden diese Aspekte abgestimmt. Die Schwierigkeit bestehe häufig darin, dass trotz unbestimmter Satzungsziele bei der konkreten Ausübung eines Vorkaufsrechts Rechtssicherheit geschaffen werden müsse. In einer Anfangsphase müsse man sich zunächst Satzung für Satzung durcharbeiten. Jedem Immobilienkäufer in der LHS sei der Begriff "Dauerhaftigkeit" bekannt, so StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes seien die Einkommensgrenzen, die 30-jährige Bindungsfrist sowie die Miethöhe festgelegt. Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts

durch die Stadt sollten höhere Standards erreicht werden. Ziel sei eine dauerhafte Sicherung des sozialen Wohnraums.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, stellt BM Fuhrmann die Vorlage 169/2021 zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen beschließt bei 10 Ja- und 5 Gegenstimmen mehrheitlich wie beantragt.

Zur Beurkundung

Haupt / fr

Verteiler:

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

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