

| | | | |
|---------------------------|---|--------------------------|----------|
| Protokoll: | Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart | Niederschrift Nr. | 292 |
| | | TOP: | 16 |
| Verhandlung | | Drucksache: | 667/2021 |
| | | GZ: | SWU |
| Sitzungstermin: | 27.07.2021 | | |
| Sitzungsart: | öffentlich | | |
| Vorsitz: | BM Thürnau | | |
| Berichterstattung: | Fr. Schneider (ASW) | | |
| Protokollführung: | Frau Schmidt / ba | | |
| Betreff: | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet "Hoffeld" in Stuttgart-Degerloch | | |

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 15.07.2021, GRDRs 667/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

Zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet "Hoffeld" in Stuttgart-Degerloch wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

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

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

Die Tagesordnungspunkte 16 "Satzung über ein besonders Vorkaufsrecht für das Gebiet "Hoffeld" in Stuttgart-Degerloch - Vorberatung -" (GRDRs 667/2021) und 17 "Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet "Meßstetter-, Prager- und Trautäckerstraße" in Stuttgart-Möhringen - Vorberatung -" (GRDRs 668/2021) werden gemeinsam aufgerufen. Die Aussprache ist in NNr. 292 wiedergegeben.

Auf Wunsch von StR Schrade (FW) erläutert Frau Schneider (ASW) einleitend die beiden GRDRs und hält fest, dass beide Flächen im Rahmen der Potenzialanalyse Wohnen systematisch und objektiviert von einem externen Dienstleister als Potenziale iden-

tifiziert worden seien. Sie seien als Arrondierungsflächen in die Vorschlagsliste aufgenommen worden und mit der Behandlung der Vorlage zur Potenzialanalyse Wohnen der Öffentlichkeit bekannt. Beide Flächen seien im aktuellen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart nicht als potenzielle Wohnbauflächen dargestellt, und somit greife das allgemeine Vorkaufsrecht nach §24, Abs. 1, Nr. 5 Baugesetzbuch nicht. Sollte es nun in diesen beiden Flächen zu Veräußerungen kommen, habe die Landeshauptstadt Stuttgart keine Handlungsmöglichkeit zum Erwerb. Dies gelinge erst über den Erlass einer Satzung eines besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25, Abs. 1, Nr. 2 Baugesetzbuch, was die Voraussetzungen schaffe, dass die Stadt in den Besitz dieser Flächen gelangen könne, sofern diese überhaupt verkauft würden. Die Verwaltungsmitarbeiterin weist auf die beiden Zwecke einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht hin, nämlich die Verfolgung einer aktiven Bodenvorratspolitik und die Verhinderung von Bodenpreisspekulation. Aus der Satzung selbst resultiere keine direkte Aktivierung der Flächen und es gebe keinerlei Pläne über die künftige Nutzung. Die Thematik müsse als langfristig angelegt betrachtet werden. Des Weiteren verfolge die Stadt in diesen beiden Bereichen keine aktive Einkaufsstrategie. Es gehe darum, dass die Stadt im Falle eines Grundstücksverkaufs handeln könne, indem sie ein besonderes Vorkaufsrecht ausübe.

Für StRin Schiener (90/GRÜNE) ist durch die Erläuterungen klar geworden, dass der Beschluss der Potenzialanalyse Wohnen ein Fehler gewesen sei. Es sei Innen- vor Außenentwicklung und nur die Aufnahme von Flächen kommuniziert worden, die im Flächennutzungsplan "in Richtung Wohnen gehen". Ihre Fraktion habe deutlich darauf hingewiesen, landwirtschaftliche Flächen nicht in die Analyse mitaufzunehmen, was aber nicht akzeptiert worden sei. Mit der heute vorgetragenen Begründung lehne man die Vorlage ab, da sie der Vorbereitung von Wohnungsbau auf landwirtschaftlichen Flächen diene. Sie moniert, die Bezirksbeiräte seien nicht entsprechend informiert worden. Lediglich eine Begründung zugunsten des Klima- und Bodenschutzes und der Wasserrückhaltung sei akzeptabel.

Die Sichtweise seiner Vorrednerin kann StR Rockenbauch (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) nachvollziehen, weist aber darauf hin, dass der Gemeinderat die Aufnahme klimarelevanter Flächen und wertvoller Ackerböden mehrheitlich beschlossen habe. Durch eine Vorkaufssatzung entstehe keine Vorauswirkung auf die Nutzung, sondern sie sichere lediglich das Eigentum und verhindere Spekulation, was strategisch sinnvoll sei. Seine Fraktion werde jedoch darum kämpfen, auf den benannten Flächen Wohnungsbau zu verhindern. In diesem Dilemma werde man den Satzungen zustimmen, aber weitere Beschlüsse im Sinne des Wohnungsbaus für diese Flächen ablehnen.

An den Ausführungen von StRin Schiener und StR Rockenbauch ist für StR Körner (SPD) sichtbar, warum es in Stuttgart mit dem Wohnungsbau nicht vorangehe. Er zitiert die Beschlussantragsziffern 1 bis 3 aus der Beschlussvorlage 34/2021 "Potenzialanalyse Wohnen - Ergebnisbericht und weiteres Vorgehen" und erläutert das Ergebnis der entsprechenden Abstimmung im Gemeinderat am 01.07.2021 (siehe NNr. 167). Er betont, es sei zu keinem Zeitpunkt eine Streichung des Gebietes Hoffeld beantragt worden. Stattdessen seien lediglich allgemeine Formulierungen zu landwirtschaftlichen Flächen erfolgt. Wenn in dieser Form Wohnungspolitik betrieben werde, rücke bezahlbarer Wohnraum in weite Ferne. Er appelliert an die GR-Fraktion 90/GRÜNE, sich dem Wohnungsbau zu öffnen und mindestens 1.800 neue Wohnungen pro Jahr zu ermöglichen. Seine Fraktion werde somit der Vorlage zustimmen.

Den schnellen Vorstoß der Verwaltung heißt StR Schrade gut. Es sei ihm lediglich darum gegangen zu erfahren, wann das Vorkaufsrecht der Stadt greife und ob die Stadt aktiv auf die Eigentümer zugehe. Dies habe Frau Schneider zufriedenstellend erläutert. Abschließend signalisiert er Zustimmung zu beiden Vorlagen.

Die Position der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN wird von StR Goller (AfD) kritisch bewertet. Offensichtlich herrsche Unklarheit über die Dringlichkeit des Sachverhaltes. Der Wohnungsbau als dringendstes kommunalpolitisches Thema dürfe nicht zugunsten einer äußerst minimalen Einsparung von CO₂ zurückgestuft werden.

StRin Köngeter (PULS) kann sich den Ausführungen von StR Rockenbauch anschließen. Sie halte es grundsätzlich für wichtig, dass die Stadt Flächen kaufe. Für die weitere Diskussion der Flächen diene jedoch weiterhin die Potenzialanalyse als Grundlage. Keine der darin aufgeführten Flächen sei bisher für Wohnungsbau beschlossen. Sie betont, die Analyse dürfe nicht als Freifahrtschein für Wohnungsbau verstanden werden.

StRin Schiener zitiert ebenfalls aus dem Protokoll der GR-Sitzung vom 01.07.2021, wonach ihre Fraktion zur Potenzialanalyse Wohnen und zu den Maßnahmen 1 bis 15 in der Prioritätenliste stehe, jedoch mit der Maßgabe, die so genannten arrondierenden Landwirtschaftlichen Flächen bei den Maßnahmen 14 und 15 zu streichen (siehe NNr. 167). Um diese Problematik gehe es in der heutigen Diskussion. Wenn die landwirtschaftlichen Flächen sofort geschützt worden wären, müsse die Diskussion gar nicht geführt werden. Bezüglich der Kritik von StR Körner verweist sie auf das Potenzial der Zeitstufenliste von fast 40.000 Wohnungen. Dennoch dürfe der Klimaschutz, der offensichtlich für die AfD nicht relevant sei, nicht unbeachtet bleiben. Die Energie müsse auf die Flächen konzentriert werden, die bereits versiegelt seien.

Die Potenzialanalyse sei keine Realisierungsanalyse, erklärt StR Dr. Vetter (CDU) gegenüber StRin Schiener. Gegenüber StR Rockenbauch spricht er ein Lob für seine konsequente Argumentation aus. Ebenso positiv bewertet er die schnelle Reaktion der Verwaltung, ohne die die Gefahr einer Bodenspekulation bestanden hätte. Er begrüße es, wenn auch Arrondierungsflächen in der Potenzialanalyse enthalten seien.

Bereits die Diskussion der Potenzialanalyse hat bei StR Körner für Verwunderung gesorgt. Es sei zunächst ein Potenzial erhoben worden, wozu die Verwaltung dann eine Vorschlagsliste von Flächen erstellt habe, die prioritär für den Wohnungsbau umgesetzt werden sollen. Von Seiten der GR-Fraktion 90/GRÜNE habe es keinerlei Äußerungen für oder gegen konkrete Flächen gegeben; eine Streichung von Hoffeld sei nicht beantragt worden. Stattdessen sei der Vorschlagsliste zugestimmt worden, und die Verwaltung beginne nun, diese Liste zu bearbeiten. Warum dies nun abgelehnt werde, sei nicht nachvollziehbar. Den schleppenden Fortschritt im Wohnungsbau erläutert der Stadtrat anhand der größten Innenentwicklungsflächen A2/A3/B/C1/C2 (S21/Rosenstein). Er kritisiert vehement die mangelnde Bereitschaft, Wohnungsbau zügig voranzutreiben, denn dieser sei eine sehr wichtige Maßnahme, um steigenden Mieten zu begegnen. Wenn die selbstgesteckten Ziele nicht erreicht würden, müsse nachjustiert werden. Mit Blick auf Stadtentwicklung und Region müsse abgewogen werden, wo die richtigen Flächen für Wohnen und Landwirtschaft seien.

Verbunden mit einer massiven Kritik an den Aussagen von StRin Schiener verbittet sich StR Goller ihr gegenüber - stellvertretend für ihre Fraktion - Verleumdungen gegen seine Person. Er sei vollständig informiert über den wissenschaftlichen Stand zum menschengemachten Anteil an der Klimaerwärmung.

StR Peterhoff verweist auf die Diskussion der umfangreichen Potenzialanalyse Wohnen und der Prioritätenliste. Bei zwei Projekten sei seine Fraktion der Meinung, dass es sich nicht um Innenverdichtung handle, wenn "auf die Felder am Rand" gebaut und dort arrondiert werde. Das Problem liege in der klaren Begründung der Satzung, mit der Wohnbau ermöglicht werden solle. Erstaunen äußert der Stadtrat über die schnelle Umsetzung einer Satzung für Flächen, „wo es auf die Felder geht“. Dazu bitte er um eine Stellungnahme. Grundsätzlich stimme er Innenverdichtungsprojekten zu. Es habe in der Vergangenheit Projekte wie den NeckarPark gegeben, für die die SPD 400 Wohnungen als ausreichend bewertet habe.

Die Redebeiträge von StR Goller bewertet StR Rockenbach sehr kritisch. Es sei unerträglich, wenn dieser den Ausschussmitgliedern stets „Böses“ oder Unfähigkeit unterstelle. Dass Böden CO₂ bänden, sei ein Fakt. Grundsätzlich kann der Stadtrat die unterschiedlichen Bewertungen des Sachverhaltes - je nach Priorität - nachvollziehen. Das "Nachtarocken" und Konstruieren von angeblichen Widersprüchen durch StR Körner sei jedoch nicht hilfreich. Wohnungsbau an sich löse das Problem nicht; nur bezahlbarer Wohnraum stelle einen Lösungsbeitrag dar. Wenn bestimmte Flächen nicht bebaut würden, müsse an anderer Stelle mehr getan werden. Es müsse dann darüber gesprochen werden, wie die Wohnungsbaupotenziale schneller umgesetzt werden können.

Den Vorwurf von StR Rockenbach weist StR Goller zurück. Kritik an anderen bedeute nicht, Böses unterstellen zu wollen. Außerdem habe der langfristige CO₂-Kreislauf der Erde nichts mit den Arrondierungsflächen zu tun. Gegenüber StR Peterhoff merkt er an, in der Innenstadt werde nicht arrondiert. Die Arrondierungsflächen stellten zwar nur einen geringen Prozentsatz an Flächen dar, ermöglichten aber trotzdem Wohnungsbau.

Zur Frage von StR Peterhoff, warum die Flächen Hoffeld und im Bereich Trautäcker "im vorausseilenden Gehorsam" behandelt werden, nimmt Frau Schneider Stellung. Sie erklärt, es habe bereits erste Anfragen von verschiedenen Personen zu Lageplänen gegeben als klar gewesen sei, dass die Potenzialanalyse Wohnen in die Gremien gehe. Um frühzeitig in die Bevorratung des Bodens einsteigen zu können, habe man die Pläne für die Satzung auf den 22.07.2021 datieren müssen. Aufgrund der Brisanz der Veröffentlichung von Arrondierungsflächen solle der Landeshauptstadt so schnell wie möglich das Vorkaufsrecht ermöglicht werden. Damit sollten peu à peu Flächen "aufgesammelt" werden, sobald diese zum Verkauf ständen. Wenn diese beiden flankierenden Satzungen erst zu einem späteren Zeitpunkt aufgegriffen worden wären, könne der Verwaltung Versäumnis unterstellt werden. Zur Begründung der Satzung führt sie weiter aus, es gebe keinerlei Aussagen im Flächennutzungsplan zur weiteren Verwendung der Flächen. Da es außer der Potenzialanalyse Wohnen keine Publikationen der Stadt diesbezüglich gebe, müsse diese als Begründung herangezogen werden.

BM Thürnaeu bestätigt eine sofortige Reaktion des Marktes sobald Informationen zu neuen Flächen publik würden. Um schnell eingreifen zu können und Spekulation zu vermeiden, müsse schnell durch eine Satzung reagiert werden. Damit werde keine Entscheidung über die finale Nutzung der Flächen getroffen.

Der Vorsitzende stellt die GRDrn 667/2021 und 668/2021 getrennt zur Abstimmung und stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt jeweils dem Beschlussantrag bei 11 Ja- und 4 Gegenstimmen mehrheitlich zu.

Zur Beurkundung

Schmidt / ba

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
weg. GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWSG
 5. BezA Degerloch
 6. Rechnungsprüfungsamt
 7. L/OB-K
 8. 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