

Beratungshinweise

Sollten Sie Fragen haben, wie Sie Ihr Baulückengrundstück nutzen können, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
Petra Rheinisch
Telefon 0711 216-20310

Zu diesen Themen erhalten Sie Informationen:

Bei Grundbuchfragen:

Sind auf meinem Grundstück Baulasten eingetragen?

Bei Fragen der möglichen Bebauung:

Wie viel Fläche kann ich an welcher Stelle bebauen?

Wie hoch darf ich bauen?

Welche sonstigen Auflagen sind festgesetzt?

Bei Fragen der Umgebung:

Welche Planungen bestehen für die Nachbarschaft?

Wie ist die Verkehrserschließung vorgesehen?

Wo ist der nächste Kindergarten, die nächste Schule etc.?

Bei Fragen der Finanzierung:

Welche Fördermittel gibt es und zu welchen Bedingungen?

Bei Fragen zum Erbbaurecht:

Wie sieht ein entsprechender Vertrag aus?

Wie bemisst sich der Erbbauzins?

Bei Fragen des Mietrechts:

Mit welchen Mieteinnahmen kann ich rechnen?

Bei steuerlichen Fragen:

Ihr Steuerberater oder das Finanzamt geben Auskunft.

Wenn wir einzelne Fragen nicht abschließend klären können, vermitteln wir gern Kontakte zu den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung oder zu anderen beratenden Institutionen. Selbstverständlich können sich Grundstückseigentümer auch direkt an diese Ämter und Stellen wenden, wenn sie Einzelfragen klären wollen.

Auskünfte zu Einzel-/Detailfragen

Fragen über die Baumöglichkeiten auf Ihrem Grundstück:

Landeshauptstadt Stuttgart
Bürgerservice Bauen
Eberhardstraße 33
70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-60100
Fax 0711 216-60101
E-Mail: bsbauen@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de

Das Beratungsangebot des Bürgerservice Bauen ist zweistufig: In Stufe eins erhalten Sie allgemeine Informationen, in Stufe zwei können Sie konkrete Fragen zu Bauprojekten stellen. Die ersten 15 Minuten sind gebührenfrei. Für längere Beratungen werden Gebühren erhoben.

Öffnungszeiten

Stufe eins:

Montag bis Mittwoch	9 bis 12 Uhr und 14 bis 16 Uhr (über Mittag geschlossen)
Donnerstag	9 bis 18 Uhr
Freitag	9 bis 12 Uhr

Stufe zwei:

Donnerstag und nach Vereinbarung	9 bis 18 Uhr
-------------------------------------	--------------

Fragen über Fördermöglichkeiten:

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Liegenschaften und Wohnen
Hospitalstraße 8
70174 Stuttgart

Eigentumsförderung

(nach Anfangsbuchstabe des Familiennamens
des Antragstellers)

A - G

Ursula Vogt
Telefon 0711 216-91374

H - L

Nicole Petri
Telefon 0711 216-91375

M - Z

Silvia Reischl
Telefon 0711 216-91377

Mietwohnungsbauförderung

Ingrid Elsner-Hauser
Telefon 0711 216-91371

Brigitte Riegger
Telefon 0711 216-91372

Montag bis Donnerstag	9 bis 12.30 Uhr und 13.30 bis 15.30 Uhr
Freitag	9 bis 12.30 Uhr

■ Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin.

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Redaktion: Bettina Maurer; Gestaltung: Uwe Schumann; Fotos: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stand: Februar 2019

Baulücken in Stuttgart

Mobilisierung von Baulandreserven



STUTTGART 

Vergabe eines Erbbaurechts

Mancher Grundstückseigentümer will sein Grundstück weder selbst bebauen noch veräußern. Um dennoch eine angemessene Rendite zu erzielen, kommt möglicherweise die Vergabe eines Erbbaurechts an einen Bauwilligen in Frage. Das Erbbaurecht wird zu meist auf 50, 66 oder 99 Jahre vergeben. Der Bauherr erhält für diese Zeit das Recht, das Grundstück zu bebauen und zu nutzen und zahlt dafür dem Grundstückseigentümer einen Erbbauzins. Nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums fallen sowohl das Grundstück als auch das Gebäude (letzteres gegen eine vereinbarte Entschädigung) wieder dem Grundstückseigentümer zu, oder es wird gegen Aufpreis an den Bauherren beziehungsweise seine Erben verkauft. Von dieser Regelung profitieren beide Partner:

Der Eigentümer bleibt im Besitz seines Grundstücks und erzielt doch eine regelmäßige Rendite für sich und seine Erben. Der Bauherr hat die gleichen Finanzierungsmöglichkeiten wie ein Eigentümer und außerdem ein langfristig gesichertes Nutzungsrecht für ein Grundstück, das er jedoch nicht erwerben muss.



Schwabstraße vorher
und nachher



■ Die Stadt hat lange eigene Erfahrung mit dem Erbbaurecht und kann umfassend beraten.

Sehr geehrte Damen und Herren,



eines der größten Probleme, vor das sich die Stadt Stuttgart derzeit gestellt sieht, ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Zwar wird versucht, den Neubau von Wohnungen zu fördern und Standorte für den Wohnungsbau zu erschließen, aber Bauland ist in Stuttgart ein knappes Gut, nicht zuletzt wegen der topografischen Lage. Das für den Wohnungsbau erforderliche Bauland „auf der grünen Wiese“ zu erschließen, ist in unserem dicht besiedelten Stadtgebiet im Hinblick auf ökologische Belange, den notwendigen Schutz wertvoller Böden und auch Standortbeeinträchtigungen, zum Beispiel durch Verkehrslärm, nahezu unmöglich geworden. Deshalb hat die Innenentwicklung für die Stadt sehr an Bedeutung gewonnen. Stuttgart hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Brachflächen, zum Beispiel aufgegebene Firmengelände, revitalisiert und in Bauland umgewandelt. Aber auch einzelne, unbebaute oder unter ihren Möglichkeiten genutzte Grundstücke, so genannte Baulücken, können einen wichtigen Beitrag leisten, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Viele dieser Flächen sind bereits erschlossen oder mit geringem Aufwand zu erschließen. Hier könnten in kurzer Zeit hunderte neuer Wohnungen gebaut werden. Die Stadt ist dabei jedoch auf das Engagement der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer angewiesen, denn sie entscheiden, was mit ihrem Grundstück geschieht.

Sie haben als Besitzerin oder Besitzer einer Baulücke die verschiedensten Möglichkeiten, Ihr Grundstück sinnvoll zu nutzen. Ob Sie Ihr Grundstück selbst bebauen, verkaufen oder in Erbpacht vergeben wollen – lassen Sie sich am besten unverbindlich von den Fachleuten bei der Stadt beraten. Die passenden Ansprechpartner finden Sie am Ende dieser Broschüre, in der wir auch die verschiedenen Alternativen für Sie zusammengestellt haben.

Prüfen Sie in Ruhe, ob eines der Angebote für Sie in Frage kommt. Wir freuen uns schon heute über Ihr Interesse.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Pätzold

Bürgermeister für Städtebau und Umwelt

Selbst bauen

Will der Eigentümer sein Grundstück selbst bebauen, hat er im Rahmen des geltenden Bau- und Planungsrechts verschiedene Möglichkeiten:

- Bau eines Eigenheims, um es selbst zu nutzen
- Bau von Wohnungen, um sie zu vermieten
- Bau von Wohnungen, um sie zu verkaufen
- Eigentumswohnungsbau im Rahmen der Eigentumsförderung von Stadt und Land

Je nach persönlicher Voraussetzung gibt es dafür Fördermittel aus dem Landeswohnungsbauprogramm und dem städtischen Familienbauprogramm.

Grundstück verkaufen

Manche Eigentümer wollen und können ihr Grundstück nicht selbst bebauen, zum Beispiel weil sie sich aus Alters- oder anderen Gründen davor scheuen oder wenn das Kapital trotz günstiger Finanzierungs- und Förderangebote nicht ausreicht. Andererseits gibt es viele Interessenten, die gern bauen möchten, denen jedoch das geeignete Grundstück fehlt.

Hier sollten Grundstückseigentümer überlegen, dass sie eine wesentlich höhere Rendite erzielen, wenn sie den Veräußerungserlös gewinnbringend anlegen, statt das Grundstück brachliegen zu lassen. Dies gilt vor allem dann, wenn Kinder und Enkel bereits Wohneigentum besitzen.

Grundstücksteile verkaufen – gemeinsam bauen

Vielleicht ist das Grundstück zu groß, um nur ein einzelnes Haus darauf zu bauen, aber andererseits zu klein, um es in zwei separate Bauplätze zu teilen. Oder der Eigentümer möchte zwar selbst bauen, verfügt aber nicht über das nötige Eigenkapital. In diesem Fall kann es sich anbieten, eine Hälfte oder mehrere Grundstücksteile zu verkaufen und anschließend mit den anderen Eigentümern gemeinsam zu bebauen, zum Beispiel mit einem Doppelhaus oder mehreren Reihenhäusern. Dies spart Kosten und hilft dabei, den Wunsch nach dem eigenen Heim leichter zu erfüllen. Übrigens gelten die Förderprogramme von Stadt und Land auch für Baugemeinschaften.

Verkauf an Bauträger gegen Zuteilung von Eigentumswohnungen

Bei größeren Grundstücken und solchen, die für Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, empfiehlt es sich gegebenenfalls, das Grundstück an einen Bauträger abzugeben. Das Wohneigentumsgesetz erlaubt, dass dafür im Gegenzug eine oder mehrere Eigentumswohnungen übereignet werden. Dies hat den großen Vorteil, dass der Grundstückseigentümer mit nur sehr geringem oder sogar ohne eigenen Kapitaleinsatz zu Wohnungseigentum kommt.



Einfamilienhaus in Sillenbuch



Mehrfamilienhaus in Stuttgart-Rohr



Einfamilienhäuser in Bad Cannstatt



Mehrfamilienhaus im Stuttgarter Westen

■ Es lohnt sich, in Wohnungsbau zu investieren!

■ Lassen Sie sich beraten!

■ Die Stadt kann bei der Vermittlung geeigneter Partner helfen.

■ Auch hierzu berät Sie die Stadtverwaltung.