

Stuttgart, 16.09.2020

Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart- Nord gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	13.10.2020
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	19.10.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	20.10.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.10.2020

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließt aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung folgende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten von der Friedhofstraße, im Südosten von der Nordbahnhofstraße, im Südwesten von der Wolframstraße und im Nordwesten vom Verbindungsweg von der Wolframstraße zur Mönchstraße auf Höhe der Einmündung der Beyerstraße. Maßgebend für den Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen vom 31. Juli 2020.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflichten

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, bedarf der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. der Umwandlungsverordnung (UmwandVO) des Landes Baden-Württemberg vom 5. November 2013).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrenshinweise:

1. Genehmigungsverfahren

- 1.1 Es ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.
- 1.2 Für Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist der Antrag beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, einzureichen.
- 1.3 Für Vorhaben, die auch baurechtlich genehmigungspflichtig sind, ist der Antrag zusammen mit dem Bauantrag beim Baurechtsamt einzureichen.
- 1.4 Anträge zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, sind beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, einzureichen.

2. Ordnungswidrigkeiten

- 2.1 Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereichs der „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.

2.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

3. Ausnahmen

§ 3 dieser Satzung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken öffentlichen Bedarfsträgern dienen, und nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen unterrichtet die Bedarfsträger der von der „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord betroffenen Grundstücke. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne des § 3 dieser Satzung, hat er dies der Landeshauptstadt Stuttgart anzuzeigen.

Kurzfassung der Begründung

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. In Gebieten mit einer Satzung stehen der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genauso unter Genehmigungsvorbehalt wie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

Für das im Aufstellungsbeschluss abgegrenzte Gebiet „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ wurden vertiefende Voruntersuchungen durchgeführt. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung im **Teilgebiet Ost** des untersuchten Gebiets „02 -Friedhofstraße-“ vorliegen. Diese sind: bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefahr sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen. Es besteht daher ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebotes, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen einschließlich der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen über die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung hinaus, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum sowie des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

Die Ergebnisse der vertieften Voruntersuchung sind in Anlage 3 dargestellt.

Das Verfahren zum Vollzug der Erhaltungssatzung hat einen zweistufigen Ablauf. Stufe 1 ist der Beschluss der Satzung. Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung (Stufe 2)

Finanzielle Auswirkungen

keine

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

SOS
SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Verkleinerung)

Anlage 3: Kurzfassung der „Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB)“

Ausführliche Begründung

Das Instrument Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. Dabei müssen bei der Beurteilung einer sog. Milieuschutzsatzung zwei Tatbestände überprüft werden: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe.

In solchen per Satzung festgelegten Gebieten können Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung zwar weiterhin möglich, das städtebauliche Instrument dient daher nicht dem individuellen Mieterschutz. In Gebieten mit einer Satzung stehen aber Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

Ebenso unter Genehmigungsvorbehalt steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat auf der Grundlage der Ermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Vorordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 05. November 2013, zuletzt geändert durch ÄndVO vom 13.11.2018 (GBl. S. 433), beschlossen. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 18.11.2023 außer Kraft. Wird diese Verordnung dann vom Land Baden-Württemberg nicht erneut verlängert, kann dieser wichtige Baustein in Sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr wirken.

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

Voruntersuchungen

Am 17.07.2018 hat der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Im Anschluss an diesen Beschluss wurde ein externes Planungsbüro mit der vertieften Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung beauftragt. Die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin hat die Voruntersuchung durchgeführt.

Die Gemeinde hat konkret zu bestimmen, wie sich die Wohnbevölkerung im Gebiet zusammensetzt, die sie vor unerwünschten Änderungen schützen will. Die unerwünschte Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss negative städtebauliche Folgen befürchten lassen. Im Rahmen der Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das

Gebiet „02 -Friedhofstraße-“ wurde dieser Nachweis erbracht (siehe Anlage 3). Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass im **Teilgebiet Ost** des ursprünglich im Aufstellungsbeschluss abgegrenzten Gebiets die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung vorliegen.

Vorgehen und Ergebnisse

Die Erhebungsmethodik der Voruntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials sowie auf Primärerhebungen. Es wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Statistischen Amtes, des Baurechtsamts, des Stadtmessungsamts und des Sozialamts sowie weitere fachbezogene Daten, z.B. des Jugend- und des Schulverwaltungsamts, verwendet. Diese Daten wurden mit den Daten der Haushaltsbefragung und der Ortsbildanalyse abgeglichen und weiter qualifiziert.

Insgesamt ergaben die Voruntersuchungen für die drei Analyseebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr im **Teilgebiet Ost** des Aufstellungsbeschlusses zu befürchtende negative städtebauliche Folgen (siehe Anlage 3).

Im Einzelnen stellen sich die Analyseebenen in diesem Teilgebiet wie folgt dar:

a) Aufwertungspotenzial

Es wurde ein bauliches Aufwertungspotenzial festgestellt im Hinblick auf

- die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen,
- die Instandsetzung und die energetische Modernisierung,
- Dachgeschossausbauten,
- die Möglichkeit zur Veränderung des Wohnungsschlüssels durch Grundrissveränderungen oder die Zusammenlegung von Wohnungen sowie
- ein sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Potenzial zur Umwandlung noch für 75 % des Wohnungsbestands gegeben).

b) Aufwertungsdruck

Es wurde ein wohnwirtschaftlicher Aufwertungsdruck nachgewiesen im Hinblick auf

- den Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten,
- die in Durchführung befindlichen und zu erwartenden Modernisierungen sowie
- die Entwicklungsimpulse, die durch Stadtentwicklungsmaßnahmen im Gebiet und angrenzend realisiert werden.

Darüber hinaus ist das Potenzial für Umwandlungen grundsätzlich gegeben – die stark gestiegenen durchschnittlichen Kaufpreise können Anreize für Verkäufe oder Umwandlungen begründen.

c) Verdrängungsgefahr

Wohnwerterhöhende Veränderungen der Gebäudesubstanz und die Erwartung der Entwicklung im Umfeld des Untersuchungsgebietes können eine hohe Verdrängungsgefahr verursachen, weil

- eine hohe Passgenauigkeit des Wohnungsangebots im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur,
- eine intensive Gebietsbindung und
- ein hohes Verdrängungspotenzial aufgrund
 - der Einkommenssituation und
 - der hohen Warmmietbelastung für die Wohnbevölkerungfestgestellt wurden.

Davon besonders betroffen sind 1-Personen-Haushalte, darunter insbesondere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie Haushalte mit Kindern.

d) Negative städtebauliche Folgen

Aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können negative städtebaulichen Folgewirkungen resultieren wie

- der Verlust preisgünstigen und bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums
- der Verlust der sozialen Mischung und nachbarschaftlicher Strukturen und
- daraus auch eine Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen.

Erhaltungsziele

Aus der im Teilgebiet Ost des Untersuchungsgebiets vorhandenen baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen die Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen kleinen Wohnungen – um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.
- Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür notwendig.
- Erhaltung des Mietwohnungsangebots durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden. Die Voruntersuchung belegt, dass der Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen höher ist als der Gebietsdurchschnitt bzw. der von Mietwohnungen.
- Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden.
- Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im Stadtteil und der Umgebung.

Im Satzungsgebiet sind Maßnahmen notwendig, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, dass die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin zulässig.

Genehmigungsverfahren

Ob die Voraussetzung für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben gegeben sind, ist erst im Rahmen der Entscheidung über den jeweiligen Antrag zu prüfen. Das Verfahren zum Vollzug der Erhaltungssatzung hat somit einen zweistufigen Ablauf. Anders als ein Bebauungsplan trifft die Erhaltungssatzung selbst noch keine rechtsverbindliche Nutzungsregelung für das einzelne Grundstück.

Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf Grundrisse und Struktur des Wohnungsbestands (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

Geht die Änderung der baulichen Anlage über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung nach § 172 Abs. 4 Nr. 1a) BauGB hinaus, so ist dies nur unter der Auflage genehmigungsfähig, dass das kommunale Energiesparprogramm nach den jeweils geltenden Richtlinien in Anspruch genommen wird. Hierzu ist es erforderlich, dass die zuständige Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einen entsprechenden Bewilligungsbescheid für das Förderobjekt erlassen hat und in der jeweils geltenden Richtlinie die dort verankerten Auflagen hinsichtlich der mieterfreundlichen Sozialkomponente greifen.

Ausblick: Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung

In ca. fünf Jahren ist zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Soziale Erhaltungssatzung im Gebiet 02 -Friedhofstraße- noch vorliegen.