



VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB) ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG IM UNTERSUCHUNGSGEBIET HESLACHER TAL (KURZFASSUNG)



Auftraggeberin

STUTTGART



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Graf-Eberhard-Bau
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Oliver Frühauf

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Juli 2020

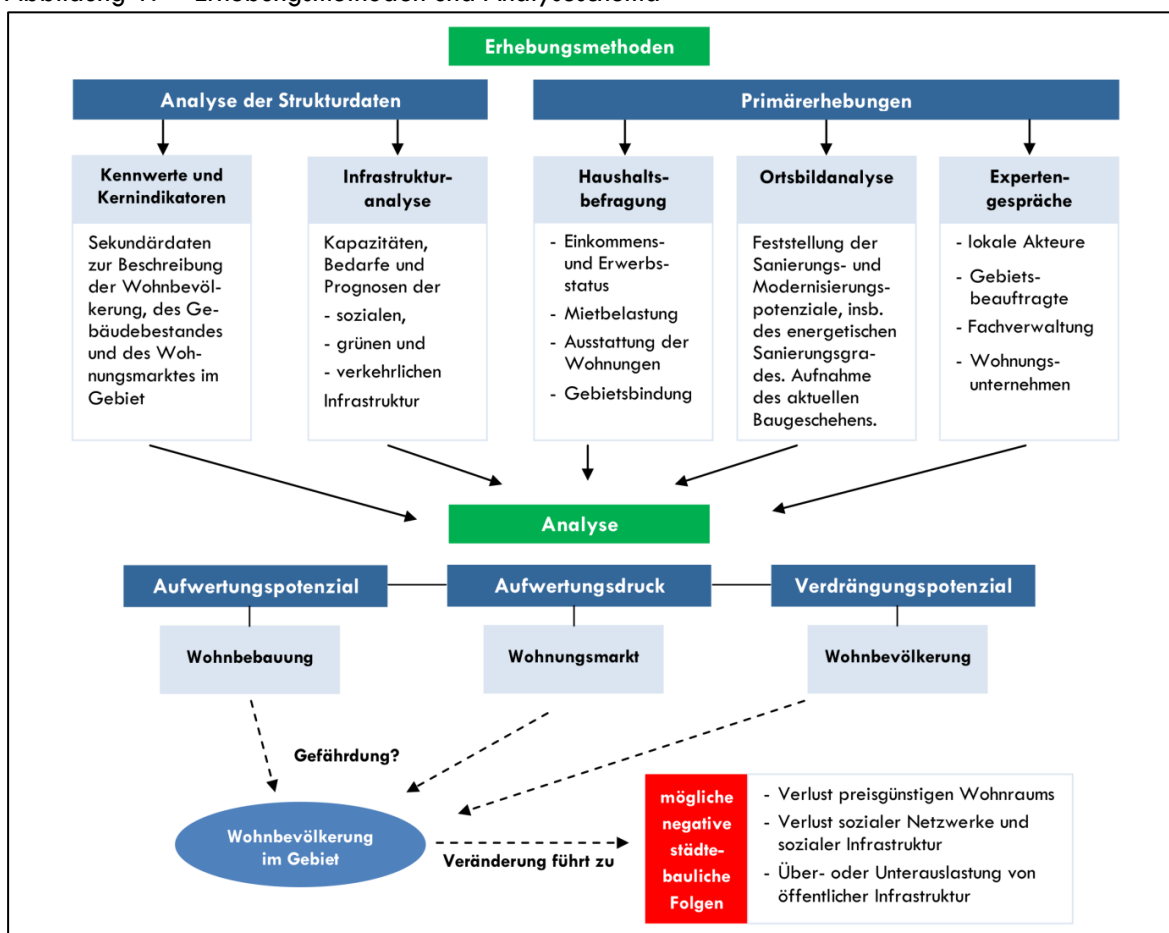
Stand:

September 2020 | Endbericht

1. Anlass und Methodik

Mit der Voruntersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Heselacher Tal ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Voruntersuchung basiert somit auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1.

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



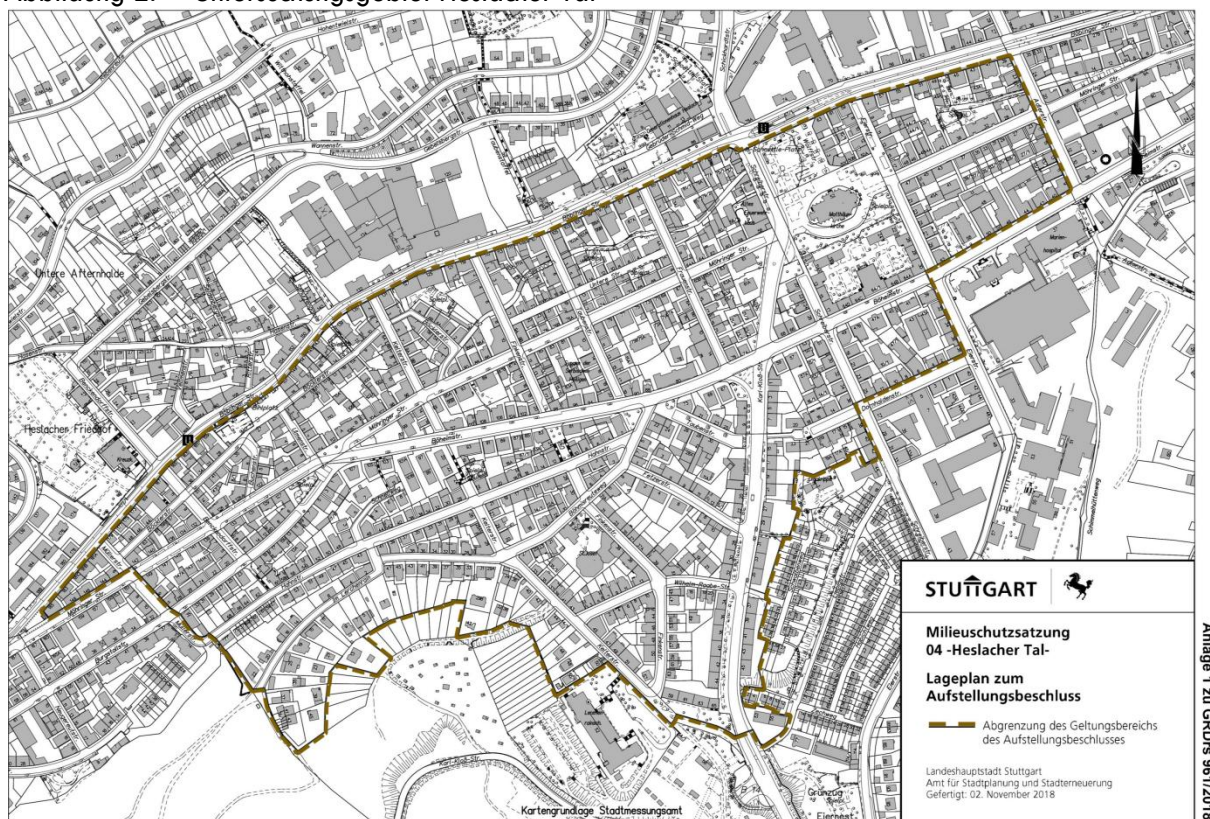
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Langfassung des Gutachtens "Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Heselacher Tal" bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung im Untersuchungsgebiet Heselacher Tal vorliegen und dass die Festsetzung des gesamten Untersuchungsgebiets als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen wird.

2. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet Heselacher Tal (vgl. Abbildung 2) befindet sich im Stadtbezirk Süd und wurde am 31.12.2019 von 8.643 Einwohnerinnen und Einwohner bewohnt. Das Gebiet ist durch eine Kessel- und Halbhöhenlagen gekennzeichnet. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet im Norden durch die Böblinger Straße. Im Osten begrenzen die Adlerstraße bzw. südöstlich die Böheim-, Eier- und die Karl-Kloß-Straße – inklusive der Wohnbebauung auf der Ostseite – das Gebiet. Die südliche Grenze verläuft hinter der Wohnbebauung der Kelterstraße und im Lerchenrain. Westlich bilden die Müllerstraße bzw. die Möhringer Straße die Gebietsgrenze.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Heselacher Tal



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

Der Erwin-Schoettle-Platz und der Bihlplatz sind zwei zentrale Orte im öffentlichen Raum. Am Erwin-Schoettle-Platz ist die Ausrichtung der Straßen und der Wohnbebauung auf die Matthäuskirche gut erkennbar. Nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend befinden sich an der Böblinger Straße das Statistische Landesamt und ein Standort der Universität Stuttgart, das Generationenhaus Heselach und das neue Jugendhaus Süd sowie weiter westlich das Areal der Stuttgarter Hofbräu. In der Böblinger Straße verkehrt die Stadtbahn mit den Linien U1, U9 und U34. Das ehemalige Verwaltungsgebäude der Stuttgarter Hofbräu wird im Jahr 2020 abgerissen und auf dem Gelände wird ein Discounter mit Wohnpark entstehen. Die beiden Grundschulbezirke der Wilhelm-Hauff-Schule und der Lerchenrain-Schule umfassen das gesamte Untersuchungsgebiet.

Auf der Südseite der Böheimstraße befindet sich das Marien-Hospital, das eine über den Stadtteil hinausgehende Funktion hat. Südöstlich grenzt das so genannte Eiernest – eine Kleinsiedlerstätte mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden aus den 1920er Jahren mit rund 60 qm Wohnfläche, die vor allem für

Selbstversorger gebaut wurde, an das Untersuchungsgebiet. Die Gebäude befinden sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens SWSG und werden an Familien mit Kindern, die möglichst die jetzigen Mieterinnen und Mieter der Häuser sind, sukzessive verkauft. In der Halbhöhenlage grenzt südlich an die Wohnbebauung des Untersuchungsgebiets eine Kleingartenanlage an. Diese nimmt eine wichtige Funktion zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit Grünflächen ein, da der Kessel dicht bebaut und der Anteil an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen gering ist.

Das Untersuchungsgebiet Heselacher Tal ist überwiegend durch gründerzeitliche Wohnbebauung mit zwei bis vier Geschossen geprägt. Entlang der Karl-Kloß-Straße befindet sich ein hoher Anteil an Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren, dazu gehört auch das Ensemble zwischen Matthäuskirche und Böheimstraße. Das Gebiet ist im Tal dicht und rasterartig bebaut. Stellenweise befinden sich Hinterhäuser auf den Grundstücken. Die Wohnbebauung ist in südlicher Richtung, den Hang hinauf, aufgelockerter. Die Straßen orientieren sich in diesem Bereich an der Topografie und sind nicht so rasterartig angelegt wie im Tal. In diesem Bereich ist eine offene Blockrandbebauung gebietstypisch. Der wohnungsnaher Grünanteil steigt in südlicher Richtung ebenfalls an. Im Untersuchungsgebiet befinden sich auch einige Wohngebäude, die nur über wenige Wohneinheiten verfügen und daher vermutlich nur als Ein- und Zweifamilienhäuser genutzt werden. Dies betrifft z. B. einige Häuser in der Unteren Straße, der Finken- und Hahnstraße und in Hanglage. Diese Gebäude sind in den jeweiligen Straßenraum bzw. die Stadtstruktur eingebettet und räumlich nicht isoliert.

Stadtbildprägend war bis in die 1990er Jahre hinein das hohe Verkaufsaufkommen in der Möhringer Straße, die früher eine dreispurige Bundesstraße war. Dies hat für eine niedrige Wohnqualität gesorgt, was sich auch in der Bevölkerungsstruktur niederschlug. Nach dem Bau des Heselacher Tunnels ging das Verkaufsaufkommen deutlich zurück, die Möhringer Straße wurde zur Erschließungsstraße für die Anwohnenden und Gewerbetreibenden. Heute ist vor allem in der Karl-Kloß-Straße in Richtung Süden zur Anschlussstelle des Heselacher Tunnels ein hohes Verkaufsaufkommen festzustellen. Durch den Bau des Heselacher Tunnels hat sich die Wohnqualität im Stadtteil erhöht und die baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand sind angestiegen. Im Jahr 2018 kam es in der Wilhelm-Raabe-Straße zu einer Hausbesetzung von zwei bereits länger leer stehenden Wohnungen durch zwei junge Familien. Die Wohnungen wurden nach rund vier Wochen zwangsgeräumt.¹

¹ Kontext - Wochenzeitung, Wir sind alle Wilhelm-Raabe-Straße 4, Internetquelle.

3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

3.1 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Voruntersuchung belegt, dass für das Untersuchungsgebiet Heselacher Tal die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein hohes Aufwertungspotenzial, ein starker Aufwertungsdruck und ein haushalts- und zielgruppenspezifisches Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Im Untersuchungsgebiet Heselacher Tal bestehen vielfältige **bauliche Aufwertungspotenziale**, die sowohl die nachholende Sanierung, als auch die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet besteht. Daneben besteht noch ein Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die Zusammenlegung von Wohnungen.

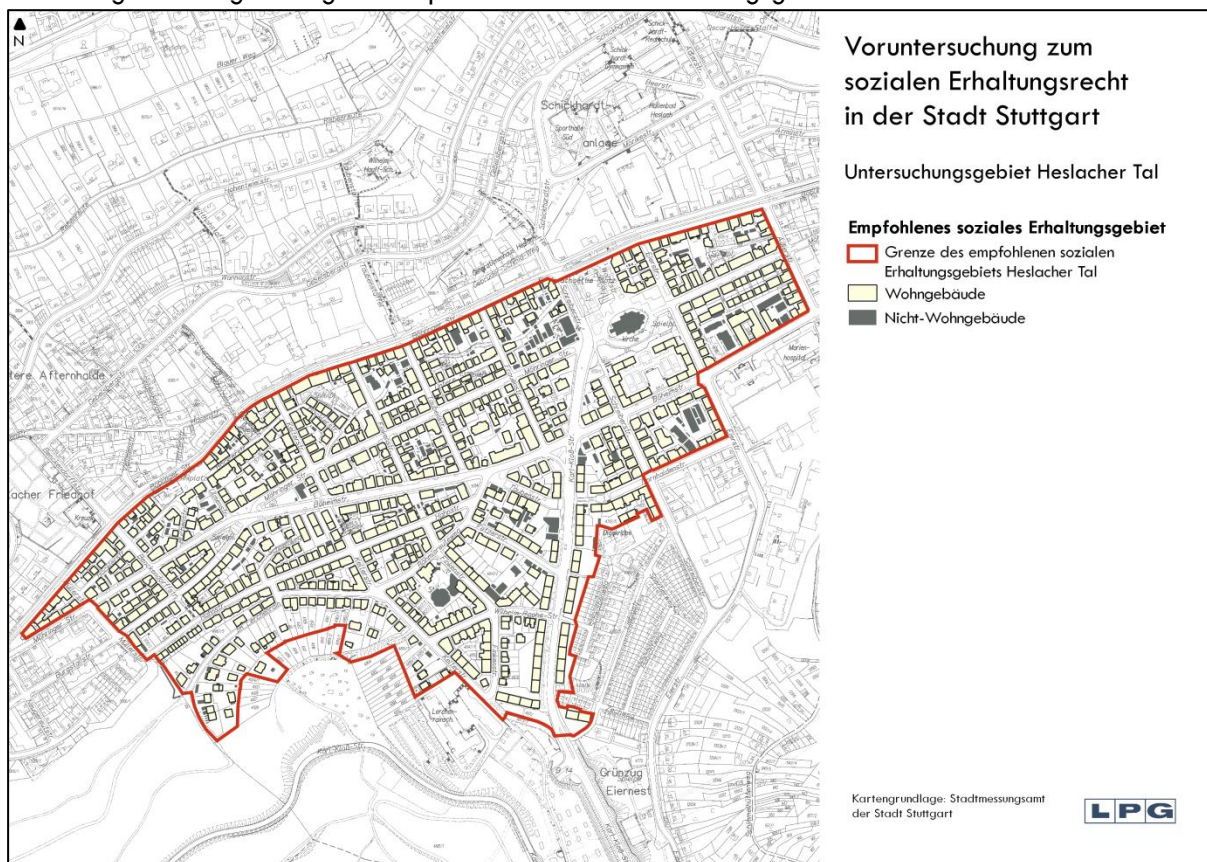
Außerdem ist ein hoher **wohnungswirtschaftlicher und baulicher Aufwertungsdruck** im Untersuchungsgebiet vorhanden. Dieser ergibt sich besonders aus der starken Dynamik des Miet- und Kaufpreinsniveaus sowie aus der Vielfalt und der steigenden Anzahl baulicher Maßnahmen, die den Wohngebäudebestand im Untersuchungsgebiet aufwerten. Die Eigentumbildung schreitet im Gebiet weiter voran, indem Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Dies wird begünstigt durch steigende Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Wohnimmobilien. Die Transaktionen von Grundstücken verdeutlichen, dass hohe Gewinnmargen durch kurzfristige Wiederverkäufe möglich sind.

Das Untersuchungsgebiet Heselacher Tal ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Das Untersuchungsgebiet übernimmt zudem die Funktion eines „Ankommensquartiers“ für junge Erwachsene. Insbesondere aufgrund der Einkommenssituation, der bereits hohen Warmmietbelastung und des bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommens konnte ein **haushaltsspezifisch ausgeprägtes Verdrängungspotenzial** nachgewiesen werden. Im zeitlichen Verlauf sind bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festzustellen, die im Zusammenhang mit den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen. Es konnte zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen nachgewiesen werden.

Aus dieser Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust der sozialen Mischung im Gebiet, der Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter Infrastruktur, der Verlust von Mietwohnraum und die Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen resultieren. Dies erfordert eine behutsame Steuerung der Weiterentwicklung des Wohngebiets.

Im Ergebnis der Voruntersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets für das in der Abbildung 3 dargestellte Gebiet empfohlen.

Abbildung 3: Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.² Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters³, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

3.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzungen der Analyseebenen und die möglichen Steuerungswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet.

² OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

³ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Tabelle 1: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁴

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältiger Wohnungsschlüssel für verschiedene Wohnformen und Haushaltsgrößen ➤ 75 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ 38 % der Wohnungen bereits in Wohneigentum umgewandelt, Potenzial zur Umwandlung noch für rund 53 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ Wohnungsabriss oder ▪ Umwandlung in Wohneigentum.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand überwiegend durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägt ▪ 19 % der Fassaden in mäßigem Zustand oder mit großen Schäden ▪ 83 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial für Instandsetzung und energetische Modernisierung ➤ Potenzial für Dachgeschossausbauten weitgehend genutzt und noch für rund 10 % der Wohngebäude vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial für nachholende Sanierung vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (65 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (20 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) ➤ Sanierung Bad bzw. Einbau zeitgemäßes Badezimmer (8 %) ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (58 %) ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ Gäste-WC ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ größerer Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Einbauküchen ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁴ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 2: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁵

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ starker Anstieg der Angebots- und Anstieg der Bestandsmieten ▪ vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 starker Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm ➤ Städtische Vergleichswerte bei den Bestandsmieten werden bereits überschritten ➤ Mietniveau in Wohnungen, die bis 2010 bezogen wurden noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 46 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ Insbesondere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten zu einer Mieterhöhung von mehr als 15 % ▪ 22 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren, bei 5 % wurde eine Modernisierung angekündigt ▪ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen, Instandsetzungen und Modernisierung von Badezimmern und Dächern ➤ Bauanträge belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, Nutzungsänderung, Anbau Balkone, aber auch Abriss und Neubau ➤ Entwicklungsimpulse durch umliegende Neubautätigkeit möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Mieterberatung bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen (vorbehaltlich vorhandener Finanzierung) einsetzen.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kontinuierliches Umwandlungsgeschehen anhand der Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für rund 53 % der Wohnungen noch gegeben ▪ hohe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen, jeder zehnte Haushalt war von Eigentümerwechseln betroffen, vor allem in den letzten fünf Jahren ▪ durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Wiederverkauf um 59 % gestiegen, hohe Gewinnmargen beim Wiederverkauf von Immobilien ➤ Anreize zur Eigentumbildung und zum Verkauf von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebiets-typischen Ausstattungszustands ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung Baden-Württemberg
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung im Gebiet vorhanden, nur bedingt quantifizierbar ▪ hohe Anzahl an Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen belegt Nachfrage nach Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungssatzung Stuttgart

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 3: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁶

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gemischte Bevölkerungsstruktur ➤ überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung ■ Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund beträgt 52 % ■ Veränderungen nach Zuzugsjahr: <ul style="list-style-type: none"> ■ kontinuierlicher Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.600 Euro ■ kontinuierlicher Anstieg des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von über 3.200 Euro ■ die Anzahl der kinderlosen Paare steigt an, der Anteil der insbesondere jüngeren Alleinlebenden geht zurück ■ im gesamtstädtischen Vergleich leicht erhöhtes Äquivalenzeinkommen und eine Armutgefährdungsquote von 16 % ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ■ rund ein Viertel der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ■ 40 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, weitere 17 % sind bereits nah an dieser Schwelle ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ junge Erwachsene, ➤ ältere Alleinlebende, ➤ Alleinerziehende und Paare mit minderjährigen Kindern ➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ■ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Mietwohnraum ■ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ■ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werte im Vergleich zum Stadtbezirk und zur Gesamtstadt stärker ausgeprägt ➤ Rückgang der Kennwerte zwischen 2014 – 2018 stärker als in der Gesamtstadt 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ 45 % der Haushalte sind in den letzten fünf Jahren in das Gebiet gezogen ■ Gebiet durch hohe Fluktuation gekennzeichnet, „Ankommensquartier“ ■ Hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, öffentliche Förderung in bedarfsgerechte Versorgung durch Infrastruktur investiert 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁶ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

3.3 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungssatzung und Erhaltungsziele für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Heselacher Tal zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust von Mietwohnraum: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Heselacher Tal ist durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert. Zudem ist bereits ein hoher Anteil an Wohnungen in Eigentum umgewandelt. Die Entwicklung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Wohnimmobilien belegen, dass das Gebiet weiterhin für die Eigentumbildung attraktiv ist. Mit der Umwandlung in Eigentum ist mit der Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale zu rechnen. Durch die Modernisierungumlage ist von steigenden Mietkosten auszugehen. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter sind zudem in der Regel nicht in der Lage, die Wohnungen selbst zu kaufen. Die hohen Kaufpreise erhöhen zudem den Renditedruck, der sich bei einer weiteren Vermietung der Wohnung zusätzlich auf den Mietpreis auswirken kann. Der gründerzeitliche Wohnstandort ist aufgrund seiner Baustruktur und des preisgünstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mieterinnen und Mietern mit preisgünstigem Mietwohnraum in zentraler Lage bei. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt dazu bei, preisgünstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken.

→ **Erhaltungsziel:** 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 sind dafür notwendig.

Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter Infrastruktur: Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Heselacher Tal sind städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren möglich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Insbesondere Haushalte mit Kindern sind auf unterstützende Angebote angewiesen, die im Untersuchungsgebiet bedarfsgerecht, z. B. durch die Kitas und Schulen, aber auch angrenzende Einrichtungen wie dem Generationenhaus Heselach, dem Mütterzentrum oder dem neuen Jugendhaus Süd mit Stadtteilbibliothek bereitgestellt werden. Mit dem Jugendhaus Süd wurde eine erhebliche öffentliche Investition im Stadtteil getätigt, die eine Lücke in der Versorgung von Kindern und Jugendlichen schließt. Damit wurde konkret auf die Bedarfe im Stadtteil reagiert. Darüber hinaus wird auch in das Generationenhaus Heselach

durch eine kommunale Kofinanzierung gezielt investiert. Eine Verdrängung der Familien, die besonders auf diese Angebote angewiesen sind, konterkariert die öffentlichen Investitionen am Standort. Ein Wegzug der Familien aus ökonomischen Gründen würde die Nachfrage vor Ort schwächen und die nachgefragte Infrastrukturen müssten andernorts neu aufgebaut werden.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im Stadtteil und der Umgebung.

Verlust der sozialen Mischung im Gebiet: Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Das Quartier fungiert zudem als „Ankommensquartier“ für junge Erwachsene. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des gruppenspezifischen Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, 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 des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen: 57 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Der Motorisierungsgrad der Wohnbevölkerung ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte mit einem höheren Motorisierungsgrad können sich die bereits gegenwärtig feststellbaren Verkehrs- und Stellplatzprobleme im Quartier weiter verschärfen. Die Parkplatz- und Verkehrssituation wird im Gebiet bereits jetzt als negativ wahrgenommen. Die Verpflichtung zur Schaffung neuer zur Wohnung gehöriger Stellplatzanlagen wurde durch die „Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart“ im Juli 2020 eingeschränkt.

- **Erhaltungsziel:** Förderung der Fuß- und Fahrradinfrastruktur sowie Stärkung des ÖPNV zur Reduzierung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs am Modal Split. Die Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen ist zu untersagen, wenn die Wohnung nur zusammen mit dem Stellplatz angeboten und vermietet wird, da sich somit die Mietkosten der Wohnung erhöhen können.

Insgesamt sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf den Umfang und die bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich einzuschätzen.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Heslacher Tal werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, dass die Dynamik ge-

dämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen, die in Art und Umfang auf die Bevölkerung zugeschnitten sind, bleiben weiterhin zulässig.

3.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist es, in deren Geltungsbereich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

Die positiven Anwendungserfahrungen des sozialen Erhaltungsrechts aus anderen deutschen Großstädten belegen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beiträgt. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele vorteilhaft. Die Beauftragung einer externen Mieterberatung wird durch die Gutachter für das Gebiet Heselacher Tal empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet überlagern sich teilräumlich die Belange städtebaulicher Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB mit dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Heselacher Tal (vgl. Kapitel 3.1 in der Langfassung des Gutachtens). Die Regelungsbereiche der städtebaulichen Erhaltungssatzung erweitern das Genehmigungsspektrum des sozialen Erhaltungsrechtes wesentlich. Besondere Bedeutung können die städtebaulichen Belange im Hinblick auf die Themen Anbau von Aufzügen und Balkonen, Veränderung von Grundrissen bzw. der Wohnungsstruktur sowie energetische Sanierung entfalten, die über den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts hinausgehen können. Auf der anderen Seite kann das soziale Erhaltungsrecht vor allem im Hinblick auf Änderungen im Gebäudeinneren und der straßenabgewandten Gebäudeseite sowie zur Nutzung des Vorkaufsrechts und zur Anwendung der Umwandlungsverordnung ergänzende Wirkung entfalten. Somit wird der Wirkungsgrad zur Erreichung der folgenden Ziele in den betroffenen Wohnblöcken erhöht:

- Erhaltung besonders schutzwürdiger Bausubstanz
- Erhaltung des Stadt- und Ortsbilds
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

3.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung

Eine soziale Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 BauGB zeitlich nicht zu fixieren. Sie wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁷ Nach dem Satzungserlass sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁸ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft. Die Landeshauptstadt Stuttgart verfährt nach ähnlichem Verfahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Nordbahnhof-, Mitternacht- und Rosensteinstraße“.⁹ Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form zu überprüfen (sog. Nachuntersuchung).

⁷ Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁸ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

⁹ Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt, GR Drs 23/2020, S. 2.