

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6562-00

Stuttgart, 08.05.2019

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS
Datum 11.04.2019
Betreff Neufassung - Fortschreibung der SIM-Konditionen Änderungsantrag zur GRDRs 783/2018

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Zu 1.: Der bei der Planungsbegünstigten mindestens verbleibende Planungsgewinn reduziert sich von einem Drittel auf 10 Prozent.

Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Akzeptanz bei einem Drittel zu bleiben. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte zumindest keine Absenkung unter 20 Prozent erfolgen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Beantwortung der Forderung Nr. 7 des Antrags 411/2018 zum gleichen Thema verwiesen.

Zu 2.: Die Quote des geförderten Wohnungsbaus an der gesamten für Wohnungsbau festgesetzten Fläche wird auf 50 Prozent erhöht.

Aus der Beantwortung des Antrags 411/2018 gibt es ebenfalls noch offene Fragestellungen zu dieser Thematik. Deren Beantwortung ist im Rahmen der nächsten routinemäßigen SIM-Fortschreibung zur Anpassung der Infrastrukturpauschale im 3. Quartal 2019 vorgesehen. In diesem Kontext kann auch zu den hier aufgeworfenen Fragen Stellung genommen werden. Die Bearbeitung bis zur Sommerpause ist aufgrund der Komplexität des Themas nicht möglich.

Zu 3.: Der Anteil von Sozialmietwohnungen (SMW) am Anteil der geförderten Wohnungen beträgt 100 Prozent.

Die Verwaltung fühlt sich allen von der aktuellen Wohnungsknappheit betroffenen sozialen Schichten verpflichtet. Deshalb muss auch die Versorgung des Mittelstands verbessert werden, der in der Regel keinen Anspruch auf eine Sozialmietwohnung hat und sich dennoch die marktüblichen Mieten kaum mehr leisten kann.

Aus diesem Grund wird am Programm "Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher" (MME) festgehalten. Gleiches gilt sinngemäß für die Kommunalen Eigentumsförderprogramme. Das Familienbauprogramm und das Programm „Preiswertes Wohneigentum (PWE) werden in Kürze überarbeitet. Dem Rat soll bis zur Sommerpause eine Richtlinienänderung vorgelegt werden.

Zu 4.: Die Belegungsbindung bei Sozialmietwohnungen (SMW) wird auf 50 Jahre verlängert.

Die Verwaltung rät von einer Bindungsdauer von mehr als 30 Jahren ab, da zur Förderung ein Landesprogramm in Anspruch genommen wird, das auf eine maximale Laufzeit von 30 Jahren ausgelegt ist. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zur Beantwortung der Forderung Nr. 1 des Antrags 411/2018 zum gleichen Thema verwiesen.

Zu 5.: Der Schwellenwert für das Förderprogramm zum Bau der ersten Sozialmietwohnung wird von derzeit 1350 qm Wohnfläche auf 450 qm gesenkt; die erste Sozialmietwohnung entsteht damit ab der 6. Wohnung.

Es bestehen keine belastbaren Erfahrungen hinsichtlich der wechselseitigen Akzeptanz sehr unterschiedlicher sozialer Schichten in besonders kleinen Wohnanlagen. Aus diesem Grund rät die Verwaltung zu einer Absenkung auf lediglich 900 qm entsprechend der Forderung Nr. 5 des Antrags 136/2019, so dass in etwa ab der 10. Wohnung die erste Sozialmietwohnung entsteht. Auf Basis der hieraus gewonnenen Erkenntnisse kann dann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt über eine weitere Absenkung entschieden werden. Im Übrigen wird daran erinnert, dass SIM bei den Programmen MME und PWE bereits jetzt ab 450 qm anzuwenden ist.

Zu 6.: Die Option "Ersatzmaßnahme" im Umkreis von 1000 Metern entfällt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Regelung beizubehalten. Da ihre Anwendung gemäß GRDRs 13/2014 einer besonderen Begründung bedarf, wird keine Gefahr einer missbräuchlichen Anwendung, so z. B. zur Gewinnoptimierung des Investors, gesehen. In Einzelfällen kann eine Ersatzmaßnahme im Interesse der Allgemeinheit durchaus geboten sein, um beispielsweise soziale Monostrukturen zu vermeiden. Auf den positiven Mitnahmeeffekt einer um 50 Prozent erhöhten Quote bei Ersatzmaßnahmen wird hingewiesen.

Zu 7.: Es wird beim Amt für Liegenschaften und Wohnen ein anonymisiertes Vorschlagsverfahren zur Auswahl der Mieter_innen durch Wohnungseigentümer_innen erprobt, das die diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe sichert. Dabei sind Informationen, die für ein Mietverhältnis unerheblich sind, auszublenken.

Mit den Vormerk- und Belegungsrichtlinien besteht ein zuverlässiges System, das die jeweilige Dringlichkeit und Wartezeit abbildet. In aller Regel besteht ein allgemeines Belegungsrecht, so dass jeweils 5 Miethaushalte um eine freie Wohnung konkurrieren.

ren. Diese für den Vermieter gegenüber einer freien Vergabe bereits sehr eingeschränkte Auswahlmöglichkeit sollte aus Akzeptanzgründen nicht noch weiter eingeschränkt werden, indem eine anonymisierte Vergabe erfolgt. Hinzu käme die Frage der praktischen Umsetzung, denn den Miethaushalten müsste trotz aller angedachter Anonymität auch weiterhin die Möglichkeit zur Besichtigung gegeben werden und diese wiederum findet üblicherweise in Anwesenheit des Vermieters statt. Im Übrigen sind die Vermieter schon jetzt nach dem allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) verpflichtet, Wohnungssuchende nicht aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu benachteiligen (§§ 1 und 2 Abs. 1 Nr. 8 AGG).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Abteilung Wohnbauförderung seit 01. April 2019 als Abteilung Wohnen dem Amt für Stadtplanung und Wohnen zugeordnet wurde.

Zu 8.: Der Stadt Stuttgart ist ein generelles Vorkaufsrecht im städtebaulichen Vertrag einzuräumen.

Es ist grundsätzlich zulässig, dass sich die Stadt ein generelles Vorkaufsrecht in den SIM-Verträgen einräumen lässt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt im Verkaufsfall bei Ausübung des Vorkaufsrechts den Preis zu bezahlen hat, der im jeweiligen Kaufvertrag festgehalten ist. Die Reduzierungsmöglichkeit des Kaufpreises auf den Verkehrswert gem. § 28 Abs. 3 BauGB greift beim vertraglichen Vorkaufsrecht nicht. Mittel stehen derzeit für ein solches generelles Vorkaufsrecht nicht bereit. Eine Notwendigkeit zur Einführung wird in Anbetracht der umfassenden Regelungen zum Mieterschutz nicht gesehen.

Zu 9.: Zur Schaffung zusätzlicher Pflegewohnungen und -plätze erarbeitet die Stadt ein Konzept analog zum Bau von Kita-Plätzen bei den Projekten zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Bei Kita-Plätzen handelt es sich um Infrastruktureinrichtungen, die benötigt werden, weil neuer Wohnraum für Familien mit Kindern geschaffen wird. Diese müssen mit dem Bezug der Wohnungen zur Verfügung stehen. Es besteht somit eine unmittelbare Kausalität zwischen dem Bau der Wohnungen und dem Bau der Kita-Plätze. Bei Pflegewohnungen dagegen handelt es sich um eine Sonderwohnform und nicht um Infrastruktur. Eine zusätzliche Quote für Pflegewohnungen neben der Quote für geförderte Wohnungen oder gar eine finanzielle Beteiligung der Investoren an deren Erstellung im Rahmen der Gewinnabschöpfung des SIM erscheint mangels Kausalität nicht angemessen und wäre daher vermutlich unzulässig. Somit besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der SIM-Fortschreibung und Pflegewohnungen.

Dessen ungeachtet ist die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Pflegeplätzen in allen Stadtbezirken eine vorrangige Aufgabe der Stadtplanung. Die Umsetzung erfolgt mittels regelmäßiger Suchläufe durch die Stadtentwicklungsplanung beim Amt für Stadtplanung und Wohnen. Im Rahmen der Fortschreibung des SIM und der Förderprogramme wird die Verwaltung diesen Punkt diskutieren und untersuchen.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung der Forderung Nr. 6 des Antrags 411/2018 und die GRDRs 630/2016 und 109/2019 verwiesen.

Zu 10.: Die Verwaltung überprüft die Möglichkeiten zur Rekommunalisierung von neu geschaffenen Wohnungen.

a) und b)

Maßgeblich sind die Konditionen, unter denen geförderte Wohnungen bereit gestellt werden und nicht, wem diese gehören. Sind Bestandshalter Vertragspartner im SIM-Verfahren, so handelt es sich überwiegend um Mitglieder des Bündnisses für Wohnen. Nicht-Bestandshalter wiederum haben ein Eigeninteresse, geförderte Wohnungen an Bestandshalter abzugeben. Die Verwaltung sieht daher keine Notwendigkeit, durch reduzierte SIM-Quoten auf die Schaffung geförderten Wohnraums zu verzichten.

c)

Siehe Stellungnahme zu Nr. 8.

Aktualisierte Beschlussfolge der GRDRs 783/2018

Aus den Beantwortungen zu den Anträgen 411/2018, 136/2019 und 138/2019 ergibt sich folgende aktualisierte Beschlussfolge. Die Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung sind in Fettdruck dargestellt.

1. Der Anteil geförderter Wohnungen wird von 20 % auf 30 % der im SIM-Gebiet für das Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche erhöht. Bei Ersatzmaßnahmen im Radius von 1.000 m um das SIM-Gebiet erhöht sich der Anteil von 30 % auf 45 %. Die Erhöhung erfolgt ausschließlich zu Gunsten des Anteils der Sozialmietwohnungen (SMW).
2. Die Regelung gemäß Beschlussantrag 1 gilt in allen Baugebieten der Baunutzungsverordnung, die der Ausweisung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen mit Wohnanteilen dienen. Die bisherigen Sonderregelungen für Kerngebiete (MK) und Mischgebiete (MI) entfallen damit.
3. Der Verlängerung der Bindungsfristen von 15 auf ~~25~~ **30** Jahre bei den Sozialmietwohnungen (SMW) und von 15 auf 20 Jahre bei den Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) innerhalb des SIM wird zugestimmt.
4. Der Heraufsetzung der Verkaufspreise im Programm preiswertes Wohneigentum (PWE) innerhalb des SIM gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.
5. Der Erhöhung der Infrastrukturkostenpauschale für Kindertagesstätten von 360.000 auf 410.000 € gemäß Anlage 3 wird zugestimmt.

6. Absenkung des Schwellenwerts der ersten herzustellenden Sozialmietwohnung von 1.350 m² auf 900 m² neu geschaffener Geschossfläche Wohnen und somit von der ca. 15. auf die ca. 10. Wohnung

7. Die Anträge 1 bis 6 gelten ab Beschlussfassung des Gemeinderates für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne (Aufstellungsbeschluss nach dem ~~6. Dezember 2018~~ **9. Mai 2019**).

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>