

Protokoll:	Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	138
		TOP:	13
	Verhandlung	Drucksache:	1060/2019 Neufassung
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	20.05.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	OB Dr. Nopper		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), Erste Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage 894/2010		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 04.05.2021, öffentl., Nr. 129
 Ergebnis: Einbringung
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 07.05.2021, öffentlich, Nr. 73
 Ergebnis: ohne Votum Verweisung in die nachfolgenden Gremien
 Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 11.05.2021, öffentl., Nr. 137
 Ergebnis: ohne Votum Verweisung in den Gemeinderat

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 22.04.2021, GRDRs 1060/2019 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Den aktuellen Fortschreibungen F 1 bis F 6 und den Präzisierungen P 1 bis P 10 zu vorangegangenen Fortschreibungen wird zugestimmt.
2. Der neuen Volltextfassung gemäß Anlage 2 wird zugestimmt. Diese beinhaltet die Änderungen aus Beschlussantrag 1 sowie sämtliche seit der erstmaligen Beschlussfassung zum SIM mit GRDRs 894/2010 beschlossenen Änderungen.
3. Die Fortschreibungen und Präzisierungen gemäß Beschlussantrag 1 und die Volltextfassung gemäß Beschlussantrag 2 gelten ab Beschlussfassung dieser Vorlage durch den Gemeinderat für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne.
4. Die Beantwortung des Antrags 142/2020 wird zur Kenntnis genommen.

Gleichzeitig aufgerufen sind die Anträge der Gemeinderatsfraktionen der FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei vom 06.05.2021, Nr. 171/2021, der SPD vom 10.05.2021, Nr. 179/2021 und der als Tischvorlage ausgelegte Antrag Nr. 185/2021 der Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 19.05.2021.

StRin Fischer (90/GRÜNE) ist es wichtig, die Fortschreibung der Grundsatzvorlage zu SIM heute zu beschließen. Die Vorlage enthalte wichtige Präzisierungen und sei bereits einige Zeit in den Gremien beraten worden. Sie wirbt um Zustimmung zu dieser Vorlage, damit die Verwaltung nach Beschlussfassung an Investoren und Bauwillige mit einem SIM-Regelwerk aus einem Guss herantreten kann.

Auch ihre Fraktion habe verschiedene Fragestellungen im Hinblick auf die Quote für ein zukunftsfähiges SIM erwogen und letztlich den Antrag Nr. 185/2021 formuliert, den sie zusammengefasst vorstellt. Für besonders wichtig halte man, im Unterausschuss WA + STA Wohnungsbau ausführlich die verschiedenen Auswirkungen einer Erhöhung der SIM-Quote zu diskutieren und dazu auch die bisher im Bündnis für Wohnen engagierten Wohnungsgesellschaften, schwerpunktmäßig die Genossenschaften, dazu einzuladen und mit ihnen in den Austausch zu gehen. Sie wirbt daher um Zustimmung zu den Beschlussantragsziffern 1 und 2 und geht davon aus, dass die Verwaltung die Ziffern 3 bis 6 aufnimmt und auf die Tagesordnung im UA WA + STA Wohnungsbau setzt.

StR Dr. Vetter (CDU) schließt sich den Ausführungen seiner Vorrednerin an und stimmt ihrem Antrag zu.

StR Rockenbauch (FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) verweist auf das drängende Problem des bezahlbaren Wohnraums. Gleichzeitig habe man ein Leerstandsproblem und ein Zweckentfremdungsproblem. SIM sei ein Instrument, das helfen soll, in Zukunft mehr bezahlbaren Wohnraum zu generieren, und es komme nur zur Anwendung, wenn es darum geht, höherwertiges Planrecht zu schaffen mit einem Planungsgewinn, der dann auch abgeschöpft werden kann. Solche Planungsgewinne könnten gigantisch sein, weswegen es darum gehen müsse, dieses Instrument möglichst bissig, stark und gut zum Wirken zu bringen. Man begrüße diese erste Gesamtfortschreibung, glaube aber, dass die Verwaltungsvorlage noch besser gemacht werden kann, indem man heute ein paar Beschlüsse dazu fasst. Aus seiner Sicht bedarf es dafür keine weiteren Antworten, da alle Fragen von der Fachverwaltung bereits beantwortet worden seien. Er stellt anschließend ausführlich den Antrag Nr. 171/2021 vor und wirbt um Zustimmung.

Getrennt von der GRDRs 1060/2019 Neufassung zu sehen bittet er die Anträge der FrAKTION zu Fragen der Bodenpolitik, über das Ulmer Modell für große städtebaulich relevante Gebiete, über neue Förderungsinstrumente und -kategorien. All diese langfristigen Themen könne man zur nächsten Fortschreibung bearbeiten oder im Rahmen der Bodenpolitik.

Mit einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zur Auslegung des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland, in dem steht, dass Eigentum verpflichtet und auch dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll, leitet StR Körner (SPD) seinen Wortbeitrag ein. Dieser Grundsatz finde sich wieder im Baugesetzbuch, § 1 Abs. 5, wonach Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen. Deshalb

habe der Gemeinderat vor zehn Jahren in einer umkämpften Debatte das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell - SIM - beschlossen. Wenn man heute über die erste Gesamtfortschreibung spricht, so müsse man zunächst eine Bilanz ziehen, was hat sich in den letzten zehn Jahren getan.

So habe man in der städtischen Vormerkdatei aktuell 4.600 Wohnungssuchende, was 60 % mehr sind als vor zehn Jahren. Man habe noch 14.000 Sozialmietwohnungen, vor zehn Jahren waren es 16.000. Von dem im Dezember 2013 von OB Fritz Kuhn formulierten Ziel, dass jährlich 300 neue Sozialmietwohnungen in Stuttgart entstehen sollen, seien im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019 lediglich 42 pro Jahr realisiert worden. Obwohl die Bilanz also extrem schlecht sei, sehe die Verwaltungsvorlage im Wesentlichen ein "Weiter-so-wie-bisher" vor.

Weil seine Fraktion der Meinung sei, dass dies nicht der richtige Schluss ist und eine Änderung notwendig ist, habe man den Antrag Nr. 179/2021 gestellt, den er im Folgenden erläutert und um Zustimmung bittet. Der GRÜNEN-Antrag spiele vor allem auf Zeit und "zünde Nebelkerzen", denn zur 40 %-Quote seien alle Argumente ausgetauscht. Was das Bündnis für Wohnen angeht, so habe sich bisher beim Neubau nichts getan. Kein einziger Baukran von den versprochenen Neubauvorhaben sei am Start. Dies sei es, was die Mitglieder des Bündnisses für Wohnen beschäftigt. Es gehe um viele neue Wohnungen, die die Bündnispartner wollen und die man brauchen werde, wenn es um geförderte Wohnungen geht. Daher müssten auch die GRÜNEN irgendwann Farbe bekennen, so der Stadtrat. Er moniert weiter, dass diese in ihrem Antrag ausgerechnet das Gebiet Schafhaus nennen, wo die Stadt unbedingt erst alle Flächen hätte kaufen müssen, bevor der Bebauungsplan gemacht wird, obwohl sie dort gar nicht bauen wollten.

Der in den Ausschussberatungen von der CDU geäußerten Sorge, dass die Investoren nicht mehr genug Rendite machen könnten, was laut einer Pressemitteilung auch die Sorge von Haus und Grund sei, hält er entgegen, nach einer möglichen Rendite von 4 %, die durch öffentliche Fördermittel ermöglicht wird, würden sich viele Investoren die Finger lecken. Wenn Haus und Grund angesichts von 4.600 Wohnungssuchenden in der Vormerkdatei Sorgen um die Renditen der Investoren äußert und in dieser Diktion sagt, "Privatleute, private Eigentümer dürfen mit Sozialmietwohnungen nicht behelligt werden, das muss nur die Stadt machen" dann verabschiede sich Haus und Grund vom Deutschen Grundgesetz. Er habe die Hoffnung, "dass die CDU-Gemeinderatsfraktion und die anderen Ratsfraktionen das Deutsche Grundgesetz mit der Sozialverpflichtung des Eigentums noch ein bisschen ernst nehmen und ein bisschen sich überlegen, ob wir wirklich einfach so weitermachen können wie bisher. Wir glauben das nicht."

Auf die nunmehr zwei Jahre währende Diskussion dieser Vorlage verweist StR Dr. Oechsner (FDP). Er ist darüber verwundert, dass am Ende einer langen Beratungszeit jetzt Änderungsanträge formuliert werden, die einer ganz neuen Vorlage bedürfen. Die Anträge im Rahmen einer Gemeinderatssitzung abzustimmen, gehe eigentlich nicht. Seine Fraktion habe vor zehn Jahren gegen den Grundsatzbeschluss zu SIM gestimmt, hätte jedoch heute der Verwaltungsvorlage in unveränderter Form zugestimmt, weil es der Klarheit diene und eine Zusammenfassung dessen sei, was der Gemeinderat inzwischen beschlossen hat - mit oder ohne die Stimmen der FDP.

Er frage sich angesichts der von StR Körner vorgetragenen Bilanz, was SIM denn dann in den letzten zehn Jahren bewirkt hat? "Warum muss ich etwas, das gar nichts bewirkt

hat, jetzt nochmal verschärfen, damit es weiterhin nichts bewirkt - außer, dass weniger gebaut wird?" Auch könne er die Vergleiche mit anderen Großstädten nicht mehr hören, da es ein Unterschied sei, ob man in Stuttgart ist mit 207 km² Fläche und viel Wald und vielen Außenflächen, in denen man keine Baugebiete ausweisen will, oder ob man eine Flächenstadt wie Frankfurt hat mit 250 km² Fläche oder München mit 310 km² Fläche. "Dann weisen Sie doch bitte auch mal Bauflächen aus! Wer soll denn sonst bauen?"

In der Frage des sozialen Wohnungsbaus stimme er StR Körner dahingehend zu, dass die privaten Eigentümer da genauso ran müssen wie die städtischen. Dann müsse man aber über die Ziele der städtischen Baugesellschaft nochmals genauer diskutieren. "Und dann sagen Sie: Wo sollen die denn ihre Baugebiete ausweisen?" Er sei den GRÜNEN dankbar, dass sie dieses Spiel nicht mitmachen und stimme deren Antrag und der GRDRs 1060/2019 Neufassung zu.

StRin von Stein (FW) betont, seit 2009 habe der Rat eine grün-rot-rote Mehrheit, so dass es immer möglich gewesen wäre, Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt durchzusetzen. Sie nimmt Bezug auf Seite 10 des Wohnungsmarktberichts. Demnach habe die Einwohnerzahl in Stuttgart seit 2010 um 42.348 Menschen zugenommen. Im gleichen Zeitraum gab es bei der Zahl der geförderten Wohnungen ein Minus von 3.658, bei den Sozialmietwohnungen minus 2.448, bei den Wohnungen mit Belegungsrechten minus 1.301. Der Bestand an geförderten Wohnungen habe sich also seit Grün-Rot-Rot die Mehrheit hat im Rat um 7.704 Wohnungen verringert. Wenn es diesen Fraktionen ein wirkliches Anliegen gewesen wäre, dann hätten sie ausreichend Zeit gehabt, den Wohnungsbau in Stuttgart, was die Planung angeht, über die Baubürgermeister Hahn (SPD) und Pätzold (GRÜNE) tatkräftig anzustoßen.

Stattdessen seien jedoch bereits Ende 2009 mögliche Wohn-/Baugebiete mit einem Federstrich gestrichen worden. Alt-Stadtrat Kanzleiter habe 2009 vehement für eine Mehrheit zur Bebauung des Gebiets Schafhaus geworben, die dann jedoch infolge des zeitweiligen Kurswechsels bei der SPD nicht weiter realisiert wurde. Weitere Hängepartien habe es gegeben bei der Mittleren Wohlfahrt und Langenäcker Wiesert, wo zwischen dem ersten Bebauungsplanentwurf bis zum ersten Spatenstich zwölf Jahre lagen. An die Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION gewandt betont sie, diese schreie zwar nach bezahlbarem Wohnraum, wenn er aber gebaut werden soll, stimme sie immer dagegen, z. B. bei der Keltersiedlung in Zuffenhausen oder dem Quartier am Rotweg. Aus ihrer Sicht werde hier sehr viel geredet und gefordert, "aber die Fakten sprechen eindeutig dagegen, dass Sie an einem tatsächlichen Mehr an Wohnungen und vor allen Dingen auch günstigem Wohnraum ernsthaft interessiert sind."

Die Hoffnung, dass die Redezeitbeschränkung auch "für Brandreden des Sozialismus" gilt, äußert StR Goller (AfD). Es möge zwar wahr sein, dass Grund und Boden unvermehrbar sind, hingegen sei Wohnfläche vermehrbar durch Bau. Die SPD fordere jedoch nicht Bau und damit eine Verbesserung des grundlegenden Problems, sondern sie wolle mehr Bürokratie, mehr Umverteilung, mehr Mangelverwaltung, mehr Entrechtung und mehr Schikane. Dies gelte für die Verschärfung des SIM, aber auch für die Verschärfung der Zweckentfremdungssatzung und für die Ausweitung der Milieuschutzsatzung. "Sie wollen Stuttgart verstaatlichen. Sie wollen Eigentumsrecht beschneiden. Damit wollen Sie Investoren boykottieren." Die Forderungen seien zum Schaden der Wirtschaft, zum Schaden der Mitbürger und zum Nutzen niemandes.

StRin Königter erklärt für die Fraktionsgemeinschaft PULS, auch sie hätten sich gut vorstellen können, über die Vorlage der Verwaltung hinauszugehen, denn auch ihnen liege daran, massive Planungsgewinne zu verhindern und höhere Förderquoten umzusetzen. Dafür werde es jedoch heute keine Mehrheit im Rat geben. Da man die Vorlage in verschiedenen Gremien ausreichend diskutiert habe, werde PULS zustimmen. Man verlasse sich darauf, dass - wie im STA besprochen - zum Ende des Jahres über eine erneute Fortschreibung diskutiert wird, die dann hoffentlich auch beschlossen werde.

Mit Bezug auf die Ausführungen von StR Körner unterstreicht StRin Fischer nachdrücklich, man diskutiere hier über schwierige bodenpolitische Themen. Das Gebiet Schafhaus sei das größte neue Wohngebiet mit 450 Wohneinheiten. Ihre Fraktion habe sich dafür eingesetzt, dass "wenn es denn schon kommt, dann richtig". Die Flächen müssen zuvor von der Stadt erworben werden. Alle anderen von ihm erwähnten Flächen habe die Stadt schon im Eigentum. Am Wiener Platz habe sie ein bodenverseuchtes Gelände gekauft, wo über viele Jahre hinweg Bodensanierungen erfolgen mussten und aus diesem Grund kein Wohnungsbau starten konnte. Weil im Rat mittlerweile von nahezu allen Fraktionen anerkannt werde, dass die Schaffung von preiswertem Wohnraum eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist und auch private Eigentümer sich im Segment des geförderten Wohnraums engagieren müssen, finde die Vorlage Zustimmung. Vor zehn Jahren noch sei das SIM mit der hauchdünnen Mehrheit von einer Stimme beschlossen worden.

Die Verengung auf die SWSG alleine halte man für falsch. Es sei klar, dass man die Partner des Bündnisses für Wohnen braucht und auch Private. Man wolle keine Konzentration aller belegungsgebundenen Wohnungen nur bei der SWSG, denn dies sei auch eine Frage der Mischung in den Quartieren.

Ihre Fraktion wolle nicht entscheiden aufgrund einer Präsentation und aufgrund der Aussage der Fachverwaltung. "Wir wollen das als ordentliche Darstellung haben. Und es geht uns auch sehr speziell darum, wie diese 10 % dann verteilt werden. Weil es ein Unterschied ist, ob man sagt, man schlägt das dem sozialen Mietwohnungsbau zu oder den mittleren Einkommensbeziehern. Das wollen wir mit denen, die verstärkt das auch bauen werden, dann besprechen. Klar kann man die soziale Frage immer an 10 % gefördertem Wohnraum aufmachen, wenn man das nur möchte. Aber es war für mich jetzt eher der Griff nach einem Strohalm, das einfach nochmal ganz groß rauszubringen. Im Endeffekt werden wir auf eine höhere Sozialquote zulaufen. Wir wollen es aber aufgrund einer ordentlichen Befassung machen. Und deswegen rufe ich jetzt nochmal zur Zustimmung zu Punkt 1 und 2 auf. Diesen Änderungsanträgen heute können wir nicht zustimmen."

StR Körner findet die Verfahrenskritik von StR Dr. Oechsner nicht in Ordnung. Er weist darauf hin, dass seit 2019 seine Fraktion in den Beratungen mit mehreren Anträgen genau die Punkte thematisiert habe. Darüber hinaus habe man sich in den Ausschussberatungen der letzten Wochen ausdrücklich darauf verständigt, heute über die Vorlage abzustimmen und über die Änderungsanträge der Fraktionen. Das Verfahren erfolge also genau so, wie es sein muss.

Der Vorsitzende lässt anschließend auf Wunsch der jeweiligen Antragsteller getrennt über die einzelnen Antragsziffern abstimmen. Er stellt fest:

Der Gemeinderat lehnt die Antragsziffer 1 des **Nr. Antrags 171/2021** mit 11 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Die Antragsziffern 2, 3, 5, 6 und 7 des **Antrags Nr. 171/2021** lehnt der Gemeinderat mit jeweils 17 Ja-Stimmen mehrheitlich ab.

Die Antragsziffer 4 des **Antrags Nr. 171/2021** wird zurückgezogen.

Bei der Abstimmung über den Antrag Nr. 179/2021, Antragsziffer 1 weist StR Körner darauf hin, damit stimme man der Beschlussantragsziffer 2 der GRDRs 1060/2021 Neufassung zu mit zwei Maßgaben, welche in die nächste Fortschreibung des SIM eingearbeitet werden sollen.

OB Dr. Nopper stellt anschließend die Antragsziffern 1 und 2 des **Antrags Nr. 179/2021** jeweils getrennt zur Abstimmung und hält fest, dass beide Antragsziffern mit jeweils 17 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt sind.

Danach ruft er zur Abstimmung über den **Antrag Nr. 185/2021**. Nach Rückfragen von StR Körner und kurzer Abstimmung zwischen StR Kotz, StRin Fischer und BM Pätzold wird dieser Antrag zurückgezogen aufgrund der Zusage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt, die Antragsziffern 2 bis 6 im weiteren Fortgang umzusetzen.

Abschließend stellt OB Dr. Nopper die **GRDRs 1060/2019 Neufassung** zur Abstimmung und stellt fest:

Der Gemeinderat beschließt bei 11 Nein-Stimmen mehrheitlich wie beantragt.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. OB-PR
 3. S/OB
 4. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
SWSG
 5. Referat JB
Jugendamt (2)
 6. Referat SI
SI-BB
 7. Referat T
Hochbauamt (2)
 8. Rechnungsprüfungsamt
 9. L/OB-K
 10. 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