



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 SEELBERG (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, März 2020

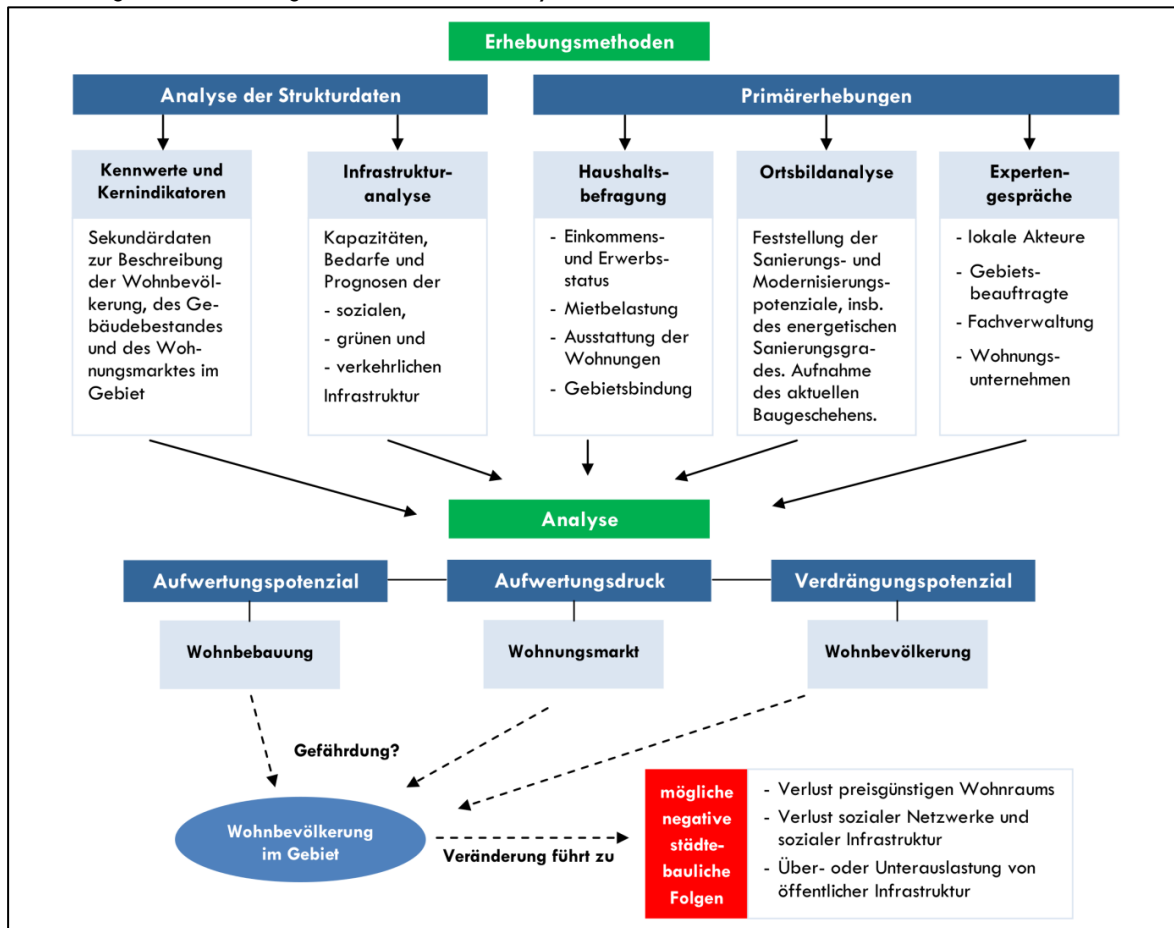
Stand:

Juli 2020 | Endbericht

1. Anlass und Methodik

Mit der Voruntersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Seelberg 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

2. Das Untersuchungsgebiet

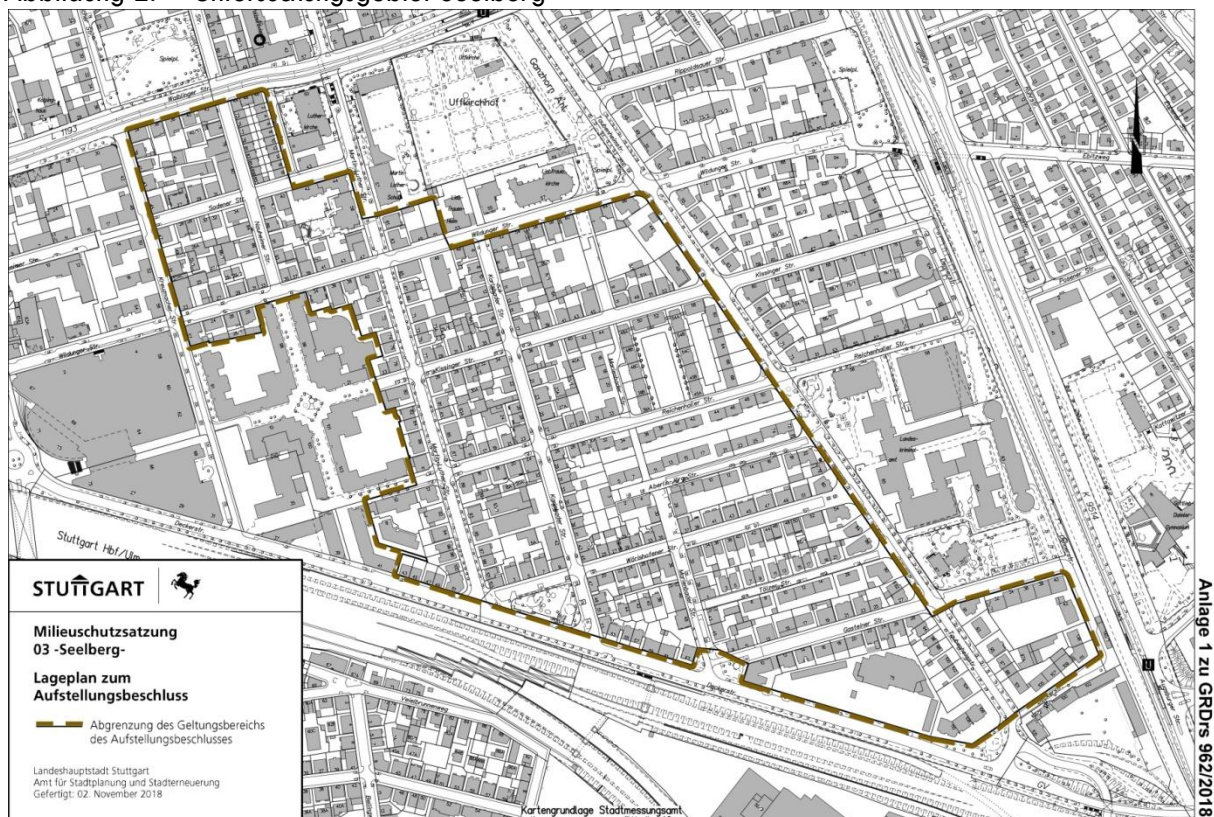
Das Untersuchungsgebiet Seelberg (vgl. Abbildung 2) befindet sich im Stadtbezirk Bad Cannstatt und wurde am 31.12.2019 von 5.753 Einwohnerinnen und Einwohner bewohnt. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet im Norden durch die Waiblinger, Sodener und Wildunger Straße. Im Osten begrenzen die Taubenheimstraße bzw. südöstlich die Dennerstraße das Gebiet. Die südliche Grenze bildet die

Deckerstraße. Im Westen bilden die Kreuznacher Straße und die Wohnbebauung auf der Westseite der Martin-Luther-Straße die Gebietsgrenze.

Das Untersuchungsgebiet Seelberg ist durch gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt, die in klassischer überwiegend offener Blockrandbebauung auf einem rasterartigen Stadtgrundriss angelegt ist. Neben einzelnen Stadtvillen mit aufwändiger Fassadengestaltung ist der Mietwohnungsbau von Backsteinfassaden gekennzeichnet. Das Gebiet ist dicht bebaut und in vielen Innenhöfen befinden sich Wohngebäude oder gewerblich genutzte Gebäude. Zwischen der Kissinger und Wörishofener Straße befinden sich Wohngebäude aus den 1930er Jahren. Diese wurden teilweise in Zeilenbebauung mit einem begrünten Wohnumfeld angelegt. Einige Straßen wie die Martin-Luther- und die Taubenheimstraße sind durch einen breiteren Straßenraum mit Vorgärten und Baumbesatz geprägt.

Nördlich des Untersuchungsgebiets befinden sich die Liebfrauen-Kirche mit dem dahinterliegenden Uff-Kirchhof und die Lutherkirche. Dazwischen befindet sich die Martin-Luther-Schule. Im Osten grenzt an das Untersuchungsgebiet das Landeskriminalamt und im Westen das so genannte „Telekom-Areal“ mit Büroflächen sowie daran westlich anschließend das Einkaufs-, Büro- und Gesundheitszentrum Carré Bad Cannstatt. Stadträumliche Barrieren sind die Waiblinger Straße im Norden, auf der die Trasse der Stadtbahn geführt wird, und die Bahngleise auf der Südseite der Deckerstraße. An der Ecke Karlsbader Straße/Deckerstraße befindet sich der so genannte „Seelberg-Durchlass“. Dabei handelt es sich um eine Unterführung der Bahngleise, um zum Stadtteil Veielbrunnen und dem neuen Wohn- und Arbeitsquartier NeckarPark zu gelangen.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Seelberg



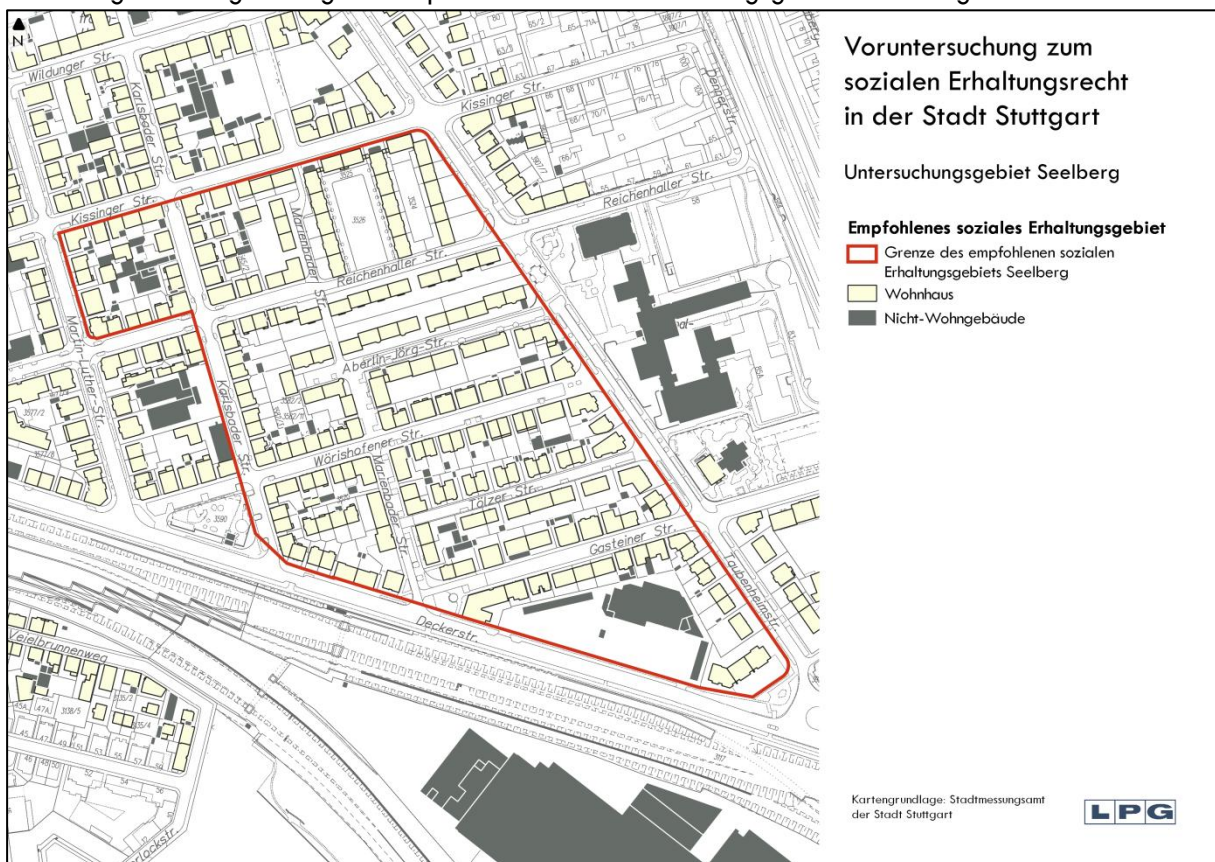
Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

3.1 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Wie aus der 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 Seelberg" hervorgeht (vgl. hierzu insbesondere die Kapitel 4 bis 7 im Gutachten), sind die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB nur in einem Teilgebiet des Untersuchungsgebiets Seelberg erfüllt. 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 Seelberg



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.¹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters², der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

¹ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

² BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Die Voruntersuchung belegt deutlich, dass für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet des Untersuchungsgebiets Seelberg die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Es besteht ein großes **bauliches Aufwertungspotenzial** im Hinblick auf die nachholende Sanierung, die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und die energetische Modernisierung. Der gründerzeitliche Wohnstandort ist durch die zentrale und ruhige Lage sowie das noch preisgünstige Mietniveau attraktiv. Der Wohnungsschlüssel bietet Wohnraum für verschiedene Haushaltsformen. Es bestehen Möglichkeiten zur Veränderung des Wohnungsschlüssels hinsichtlich der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen geprägt und der Anteil an Wohnungseigentumsgemeinschaften ist bereits hoch, es besteht aber weiterhin ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Das Angebots- und Bestandsmietniveau liegt noch unterhalb der gesamtstädtischen Vergleichswerte, sodass das Gebiet zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum beiträgt. Im zeitlichen Verlauf führt der Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten jedoch dazu, dass sich preisgünstiger Wohnraum verringert. Neben einer kontinuierlichen Bautätigkeit waren viele Bewohnerinnen und Bewohner von Mieterhöhungen und/oder Modernisierungen in den vergangenen Jahren betroffen. Dies belegt einen **wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck**. Der Einsatz von öffentlichen Fördermitteln trägt zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Gebiet bei. Möglicherweise gehen von der Stadtentwicklungsmaßnahme NeckarPark im südlich angrenzenden Stadtteil Veielbrunnen Aufwertungs- und Entwicklungsimpulse auf das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet aus, die den Aufwertungsdruck verstärken.

Insbesondere aufgrund der Einkommenssituation, der bereits hohen Warmmietbelastung der Wohnbevölkerung und des vergleichsweise hohen Anteils armutsgefährdeter Haushalte wird ein **hohes Verdrängungspotenzial** festgestellt. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz oder voranschreitender Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen wird. Bestimmte Haushalte sind auf das Mietwohnungsangebot und die unterstützenden Infrastrukturen und Netzwerke angewiesen.

Aus dieser Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust preisgünstigen Mietwohnraums, der Verlust der sozialen Mischung und nachbarschaftlicher Strukturen und daraus auch eine Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen resultieren.

3.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbe- reich

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

Tabelle 1: Aufwertungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältiger Wohnungsschlüssel für verschiedene Wohnformen und Haushaltsgrößen ➤ 72 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ 38 % der Wohnungen bereits in Wohneigentum umgewandelt, Potenzial zur Umwandlung noch für 50 % 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 ▪ 13 % der Fassaden in mäßigem Zustand ▪ 85 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial für Instandsetzung und energetische Modernisierung ➤ Potenzial für Dachgeschossausbauten für 26 % der Wohngebäude gegeben 	<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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 14 % einfachverglaste Fenster ▪ 22 % der Wohnungen mit Einzelöfen ausgestattet ▪ 56 % der Wohnungen mit Mängeln ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ Gäste-WC ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ größerer Erstabkonn oder zusätzlicher Balkon ➤ Aufzug 	<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, wohnerhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 2: Aufwertungsdruck des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets⁴

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ■ kontinuierlicher Anstieg der Angebots- und starker Anstieg der Bestandsmieten ■ vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 starker Anstieg der Netto-Kaltniete/qm ➤ Städtische Vergleichswerte bei den Bestandsmieten werden noch unterschritten, dadurch übernimmt das Gebiet eine Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum, es bestehen Mietsteigerungspotenziale 	<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"> ■ 48 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 20 % der Mieterhöhungen führten zu einer Mieterhöhung von mehr als 15 % je qm ■ 30 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren ■ es erfolgten Modernisierungen der Fenster und Badezimmer, der Anbau von Balkonen und energetische Modernisierungsmaßnahmen ➤ Bauanträge belegen rege Bautätigkeit im Hinblick auf den Anbau von Balkonen und den Dachgeschossausbau ➤ Aufwertung durch Stadtentwicklungsmaßnahmen im Umfeld möglich (NeckarPark) 	<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"> ■ leichter Anstieg der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten in den letzten 2 Jahren ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 50 % der Wohnungen noch gegeben ■ Kontinuierliche Verkaufsquote von Eigentumswohnungen, 17 % der Haushalte waren von Eigentümerwechseln betroffen, vor allem in den letzten fünf Jahren ➤ durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Wiederverkauf um 52 % gestiegen: mögliche Anreize für Verkäufe oder Umwandlungen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen 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"> ■ Ferienwohnungen oder dauerhaft leer stehenden Wohnungen sind im Gebiet gegenwärtig kein Thema 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungssatzung Stuttgart

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 3: Verdrängungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets⁵

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1- und 2-Personen-Haushalte sind stark im Gebiet vertreten, aber auch Familien und Mehr-Personen-Haushalte vorhanden ➤ überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung ■ Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund liegt bei 55 % ■ Veränderungen nach Zuzugsjahr: <ul style="list-style-type: none"> ■ kontinuierlicher Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro ■ kontinuierlicher Anstieg des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von über 5.000 Euro ■ die Zahl der kinderlosen Paare (junge Erwachsene) steigt an, der Anteil der Alleinlebenden geht zurück ■ im gesamtstädtischen Vergleich geringes Äquivalenzeinkommen und eine Armutsgefährdungsquote von 19 % ➤ davon sind besonders Haushalte mit Kindern betroffen ■ 29 % der Haushalten mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ■ 45 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 % ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ 1-Personen-Haushalte, darunter insbesondere Alleinlebenden im Alter von 65 Jahren und älter, ➤ Alleinerziehende, ➤ Paare im Alter 45 bis 65 Jahre, ➤ 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 teilweise stärker ausgeprägt ➤ Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen zwischen 2014 - 2018 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ 61 % der Haushalte wohnen seit über fünf Jahren im Gebiet ■ geringe Umzugsneigung ■ zielgruppenspezifische Nachfrage nach Einrichtungen ➤ Bedarf für unterstützende Infrastrukturen ist vorhanden, insbesondere Familien-Haushalte sind auf individuelle Unterstützung/informelle Netzwerke angewiesen 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵ 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 Seelberg zu erwarten, die durch eine Verdrängung der gebietsansässigen 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 preisgünstigen Wohnraums: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. 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. Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Durch die Nutzung der bestehenden Mietsteigerungspotenziale, die Verbesserung des Ausstattungsstandards der Wohnungen und Gebäude sowie das Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen ist nicht möglich, zudem bestehen stadtweit kaum Alternativen, sodass 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 dazu beiträgt, 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 ist dafür notwendig.

Verlust der sozialen Mischung im Gebiet. Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Außerdem bestehen enge soziale Bindungen und gut funktionierende nachbarschaftliche und informelle Netzwerke, die durch die Institutionen vor Ort begünstigt werden und für das Zusammenleben im Gebiet eine hohe Bedeutung einnehmen. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des hohen Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommentypen 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.

Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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. Viele Familien haben einen Migrationshintergrund und der Anteil bildungsferner Familien ist hoch. Insbesondere diese Familien sind auf unterstützende Angebote angewiesen, die bedarfsgerecht, z. B. durch die Kitas und Schulen, aber auch angrenzende Einrichtungen wie dem Haus der Familie oder dem Jugendhaus CANN, bereitgestellt werden. Da die Familien oftmals nicht die Ressourcen oder die Kenntnisse über weiterführende Angebote haben, ist eine individuelle Betreuung und Hilfe notwendig, die teilweise durch einen hohen – zusätzlich zum Regelangebot – Einsatz in den sozialen Infrastruktureinrichtungen geleistet wird. Diese informellen Netzwerke brauchen Zeit, um aufgebaut zu werden. Ein Wegzug der Familien aus ökonomischen Gründen würde diese Strukturen schwächen und müssten andernorts neu aufgebaut werden.

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

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

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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 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.

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 Seelberg empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet überlagern sich teilträumlich die Belange einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB mit dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet. 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.“⁶ 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.⁷ 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-, Mittnacht- und Rosensteinstraße“.⁸ Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form zu überprüfen (sog. Nachuntersuchung).

⁶ Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁷ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

⁸ Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt, GRDRs 23/2020, S. 2.