

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	73
		<b>TOP:</b>	12
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	1060/2019 Neufassung
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	07.05.2021		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Bertram (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Erste Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage 894/2010</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 04.05.2021, öffentlich, Nr. 129  
Ergebnis: Einbringung

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.

Der als Tischvorlage verteilte Antrag Nr. 171/2021 vom 06.05.2021 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokoll-exemplar für die Hauptaktei beigelegt.

BM Pätzold bittet die Fraktionen vorab, der Verwaltung Anträge wenigstens mit einem Tag Vorlauf zuzusenden, damit sie sachgerecht behandelt werden könnten.

Anschließend informiert Herr Bertram, in die Neufassung der Vorlage seien verschiedene Anträge der Fraktionen sowie Prüfaufträge eingearbeitet bzw. angehängt worden. Er äußert die Bitte, die Beschlussfolge nun einzuhalten und weitere Anträge und Arbeitsaufträge ggf. auf die nächste Überarbeitung zu schieben. Er nimmt zu den einzelnen Ziffern des Antrags Stellung.

#### Ziffer 1:

Nach Rücksprache mit den Fachjuristen seien diese erneut zum Ergebnis gelangt, dass eine Reduzierung auf 10 % - oder wie in einem früheren Antrag auf 0 % - aus juristischer Sicht nicht mehr als angemessen betrachtet und einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten würde.

#### Ziffer 2:

Ein ähnlicher Antrag, Nr. 142/2021, sei in der Vorlage bereits beantwortet worden. Jener habe nur 40 % beim MME vorgesehen, und schon das bedeute, dass die Stadt hier einen Zuschuss leisten müsste. Sollte dies gewünscht werden, müsse man bei einer Gewinnabschöpfung von zwei Dritteln davon ausgehen, dass 50 % nicht mehr realisierbar wären.

#### Ziffer 3:

Zunächst korrigiert er, das PWE sei Mitte 2020 zum SEP (Stuttgarter Eigentumsprogramm) geworden. Die Verwaltung gehe davon aus, dass der Gemeinderat weiterhin mehrheitlich ein Eigentumsprogramm wünsche. Die Erhöhung des SMW-Anteils wäre möglich, da hier das Land fördere und ausreichend Fördergelder zur Verfügung stelle.

#### Ziffer 4:

Er sieht keine Gründe für eine Streichung dieser Regelung, da dies der Planungsbegeistigte nicht einseitig entscheiden dürfe. Die Stadt müsse zustimmen. Zuvor prüfe sie, ob z. B. eine Lage ungünstig der Ersatzwohnungen den deutlich höheren Anteil an geförderten Wohnungen überwiege.

#### Ziffer 5:

Bislang seien sich Verwaltung und Gemeinderat einig gewesen, dass es dem Zusammenleben nicht dienlich sei, in relativ kleinen Wohnanlagen bereits Sozialwohnungen auszuweisen.

#### Ziffer 6:

Die längstmögliche Programmbindung im SMW betrage gemäß der Verwaltungsvorschrift Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg momentan 30 Jahre. Danach könne über Anschlussförderungen verhandelt werden.

### Ziffer 7:

Hier lägen die Zuständigkeiten aktuell beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, was am Sachverhalt nichts ändere. Während die Stadt früher für alle geförderten Wohnungen fünf bis zehn Vorschläge unterbreitet habe, dürfe sie dies nun nur noch für 30 % der Wohnungen. Der Vermieter bzw. Planungsbegünstigte müsse bei 70 % der Wohnungen nur prüfen, ob ein Wohnberechtigungsschein vorliege. Die Landesvorgaben räumten dem Vermieter bei der Zuteilung der Wohnungen mittlerweile mehr Mitspracherecht ein. Ziffer 7 könne demnach allenfalls bei den 30 % umgesetzt werden, die die Stadt direkt belege. Die Verwaltung halte das aktuell praktizierte Verfahren für gut, das seiner Ansicht nach beibehalten werden sollte.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StRin Fischer (90/GRÜNE) erinnert an die Behandlung der Vorlage vor einem Jahr. Sie bedankt sich explizit für die sehr umfangreiche Neufassung der Vorlage, wobei sich die Frage stelle, inwieweit man Städte miteinander vergleichen könne. Ihre Fraktion stimme sowohl den Ausführungen Herrn Bertrams als auch der Vorlage zu.

Insbesondere den Städtevergleich hat StR Mörseburg (CDU) als sehr hilfreich empfunden. Die SIM-Regelungen machten das Bauen nicht einfacher. Die hohen Mieten und die Wohnungsknappheit stellten in Stuttgart ein Problem dar. Die Preise für Bauland seien so hoch, dass man den Bauherren durchaus größere Auflagen - wie etwa in der Änderung F 1 - zumuten könne. Allerdings sollte man das SIM nicht noch weiter verschärfen, weshalb seine Fraktion den Änderungsantrag ablehne.

StR Adler (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) bemerkt vorab, die Bodenpreise hätten sich zu den hauptsächlichen Preistreibern für die Mieten entwickelt. Nachdem die Stadt jahrzehntelang öffentlichen Grund verkauft habe, liege die Grund- und Bodenverwertung weitgehend in der Hand von Investorengruppen. Mit SIM wolle man die privaten Unternehmen, die an Renditesteigerung interessiert seien, ein klein wenig auf das Gemeinwohl verpflichten. Für eine soziale Mietpolitik müsse z. B. das in die Stadt drängende renditesuchende Kapital nicht gefördert, sondern ausgebremst werden. Bei Bodenwertsteigerungen müssten die Gewinne viel konsequenter abgeschöpft werden. Der Gemeinderat könne ein Instrumentarium aus Maßnahmen entwickeln, die zusammen als "Spekulationsbremse" wirkten, z. B. die Zweckentfremdungssatzung, eine Ausweitung der Milieuschutzgebiete und der sofortige Verkaufsstopp aller städtischen Grundstücke. Stattdessen sollte die Stadt städtischen Grund selbst bebauen und vermieten. Seine Fraktion werde der Vorlage nicht zustimmen und wünsche die Beratung ihres Änderungsantrags. Gerne könne auch über einen gemeinsamen Antrag diskutiert werden.

Für die Beantwortung des Antrags Nr. 142/2020 seiner Fraktion in der Vorlage und ganz besonders auch für den Städtevergleich bedankt sich StR Körner (SPD). Die Vorlage zeige, dass es noch Verbesserungsmöglichkeiten gebe. Der letzte Oberbürgermeister habe ein Ziel von jährlich 300 zusätzlichen Sozialmietwohnungen ausgegeben. Tatsächlich entstanden seien laut einer Broschüre des Landes von 2015 bis 2019 im Schnitt gerade einmal 42/Jahr. Die Stadt weise von 2017 bis 2020 eine durchschnittliche Zahl von 67 Sozialmietwohnungen/Jahr im Neubau aus. Das sei eine Bankrotterklärung. Seine Fraktion halte die 40 %-Förderquote für machbar. Er schlägt mit dem Hinweis auf Anlage 6 vor, ein 10 %-Segment einzuführen, das in München als "preisgedämpfter Mietwohnungsbau" bezeichnet werde. Das sei für die Wohnungsunternehmen

wirtschaftlich noch interessant. Die Bilanz angesichts des Ziels von 300 Sozialmietwohnungen/Jahr falle unter anderem deshalb so schlecht aus, weil der soziale Wohnungsneubau in Stuttgart fast ausschließlich mit der SWSG und auf städtischen Grundstücken stattfinde. Deshalb dürfe bei den anstehenden großen SIM-Projekten ein Bebauungsplan erst dann beschlossen werden, wenn alle Grundstücke in städtischer Hand seien. Für diese Grundstücke müssten dann 100 % Vorgaben gemacht werden. Das könne so aussehen, dass ein Anteil für genossenschaftlichen Mietwohnungsbau reserviert werde, ein anderer Teil nach dem Hamburger Modell - Miete 8 €/m<sup>2</sup> - umgesetzt werde, und ein weiterer Teil nach dem Münchner Modell für Berufsgruppen vorgesehen werde. Er bittet um Auskunft, wann die Potenzialanalyse Wohnen/Nachverdichtung vorgestellt werde. Er kündigt weitere Änderungsanträge seiner Fraktion an und bittet, die Vorlage zunächst ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

Die StRe Neumann (FDP), Zaiß (FW), Köhler (AfD) und Puttenat (PULS) signalisieren Zustimmung ihrer Fraktionen zur Vorlage.

Für StRin Fischer erschließt sich nicht, wie mit einer 40 %-Quote eine relevante Größe an zusätzlichen Sozialwohnungen erreicht werden könne. Alle aktuell in der Entwicklung befindlichen Bauflächen - Rosensteinquartier, Wiener Platz, Bürgerhospital-Areal, Olgahospital-Areal, Neckarpark - seien von der Stadt gekauft worden, von einem Ausverkauf könne also nicht die Rede sein. SIM müsse für alle gleichermaßen gelten, die Quote dürfe nicht ab einer bestimmten Investitionssumme ansteigen. Auch ihre Fraktion wolle mehr günstigen Wohnraum, doch nicht über SIM: Investoren brauchten Sicherheit, wenn sie auf ihren eigenen Grundstücken bauen wollten. Gegenüber StR Mörseburg merkt sie an, SIM hemme nachweislich keineswegs das Bauen. Es gebe einen Konsens, der nicht durch neue Quoten gefährdet werden sollte. Ein preisgedämpftes Wohnprogramm werde ihres Wissens im Zusammenhang mit der bodenpolitischen Grundsatzdebatte vorgelegt. Sie wirbt dafür, die Vorlage nun zu beschließen und weitere Details später zu diskutieren.

Angesichts der hohen Mietpreise und Baukosten sei es aktuell möglich, so StR Mörseburg, Markteingriffe wie SIM vorzunehmen, ohne die Bautätigkeit massiv zu reduzieren. Doch prinzipiell hemmten solche Eingriffe immer die Bautätigkeit. An StR Körner wendet er sich mit dem Hinweis, die hohen Preise seien eine Folge des knappen Gutes "Wohnen für alle". Das Problem werde sich nicht lösen, indem man an verschiedenen Stellschrauben drehe, sondern nur, wenn mehr Flächen für alle Arten von Wohnungsbau zur Verfügung stünden. Letztendlich werde es auf einen Kompromiss, wie er nun vorgeschlagen werde, hinauslaufen.

StR Körner räumt ein, dass SIM nicht die einzige Lösung des Problems sei. Doch sei es ein wichtiges Instrument, um mehr geförderten Wohnraum zu schaffen. Er gebe StR Mörseburg völlig recht, dass, abgesehen von SIM, viele neue Wohnungen - notgedrungen auch in Bereichen am Siedlungsrand - entscheidend seien. Wenn diese neuen Wohnungen auch für normale Leute bezahlbar sein sollten, werde dies über die Mechanismen des freien Marktes nicht funktionieren. Dies zeige sich aktuell beim Eiermann-Areal. Seine Fraktion habe kein Problem damit, die Vorlage am 20.05.2021 im Gemeinderat zu beschließen, wolle zuvor jedoch noch einen Antrag vorlegen. Er betont, zu SIM müssten zum einen die Förderquote bei den privaten Vorhaben und zum anderen die Quoten für städtische Grundstücke beschlossen werden. Auf keinen Fall dürfe man so weitermachen wie bisher mit 42 neuen Sozialmietwohnungen/Jahr. Zum Vergleich führt er die Stadt Hamburg an, die 3.000 Sozialmietwohnungen jährlich baue.

Einen Konsens stellt BM Pätzold darin fest, dass SIM ein wichtiges Instrument dafür sei, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor 2010 sei - außer im PWE - kein geförderter Wohnraum gebaut worden. Der Wohnungsbericht weise aus, dass von 1992 bis 2016 lediglich 281 neue Sozialmietwohnungen geschaffen worden seien. Erst 2010 seien die Regeln geändert worden. Doch sei nicht nur der Neubau von Sozialmietwohnungen notwendig, sondern auch die Verlängerung von Bindungen. Stellenweise sei SIM nicht nur von 20 auf 30 % erhöht worden, sondern, wie z. B. auf dem EnBW-Areal, auf 40 %. Er erinnert daran, dass für alle größeren städtischen Wohnbauvorhaben eine wesentlich höhere Quote festgelegt worden sei, etwa 80 % im Neckarpark, Bürgerhospital, Rote Wand und dem Schoch-Areal. Grundsätzlich gelte für städtische Grundstücke eine Quote von mindestens 50 % gefördertem Wohnungsbau.

An StR Körner gewandt führt er aus, wenn ein neuer Bebauungsplan nur dann beschlossen werde, wenn alle Flächen in städtischer Hand seien, werde SIM überflüssig. Bei städtischen Grundstücken entscheide ohnehin der Gemeinderat über die Quoten. Zu berücksichtigen seien auch die Baugenossenschaften. Kernproblem hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums seien die rasant steigenden Grundstückspreise. Man könne aber nicht sagen, dass sich Stadt und Gemeinderat in den letzten Jahren nicht um den geförderten Wohnungsbau gekümmert hätten. Doch müssten von der Genehmigung der Förderung bis zum Baubeginn drei Jahre einkalkuliert werden. Unbedingt zu vermeiden sei, dass - wie jahrzehntelang in Stuttgart - gebaut werde, jedoch ohne geförderten Wohnungsbau.

Ebenfalls gegenüber StR Körner regt Herr Bertram an, in der Diskussion die Stuttgarter Programme SEP, MME und SMW von SIM zu entkoppeln. Diese seien auf SIM übertragen worden. Wenn sich der Gemeinderat mehrheitlich dafür ausspreche, neue Programme z. B. aus dem Städtevergleich zu testen, sollte man sich zunächst überlegen, wie man das Programm überhaupt in der Stadt etablieren wolle, und erst danach über die verschiedenen Finanzierungswege diskutieren. Eventuell könne die Stadt auch eine aktive Förderung für Bauvorhaben anbieten, die nicht auf städtischen Grundstücken stattfänden und bei denen kein neues Planrecht erforderlich sei. In einem zweiten Schritt gelte es dann zu prüfen, ob die bislang angesetzten Lasten noch für ein Abschöpfen ausreichen, oder ob hier aktiv bezuschusst werden müsse. In der jetzt vorgesehenen Beschlusskette sei es nach seinem Dafürhalten zeitlich nicht mehr möglich, ein neues Programm zu etablieren oder belastbar Quoten zu ändern. Die Potenzialanalyse Wohnen sei in der Mitzeichnung und werde voraussichtlich noch vor der Sommerpause vorgestellt.

BM Pätzold stellt abschließend fest:

Der Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen verweist die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien.

Zur Beurkundung

Sabbagh / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. STA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWSG
  4. Referat JB  
Jugendamt (2)
  5. Referat SI  
Sozialamt (2)  
SI-BB
  6. Referat T  
Hochbauamt (2)
  7. Rechnungsprüfungsamt
  8. L/OB-K
  9. 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