

## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Keltersiedlung (Zu 258) im Stadtbezirk Zuffenhausen**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 24. Februar 2017 bis zum 31. März 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Zuffenhausen öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden fünf Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der am 21. März 2017 im Bezirksrathaus Zuffenhausen durchgeführt wurde. Hieran nahmen 14 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Aspekte, die bei dem Erörterungstermin durch die Beteiligten vorgebracht wurden, sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung hierzu nachfolgend dargestellt.

<b>Anregungen Beteiligte Nr.</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p><b><u>Erörterungstermin am 21. März 2017</u></b></p> <p>Die Nachverdichtung wird abgelehnt, da heute 4,50 € Miete gelten. Es werden weniger Bewohner in der Neuplanung untergebracht.</p> <p>Bezahlbarer Wohnraum soll geschaffen werden.</p> <p>Die Betriebskosten werden höher.</p>	<p>Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Projektgrundstück in Stuttgart-Zuffenhausen neu zu entwickeln. Der Vorhabenträger plant, die in sehr schlechtem baulichem Zustand befindlichen vorhandenen Gebäude mit 105 Wohneinheiten abzubrechen und mit Wohngebäuden für ca.180 Wohneinheiten neu zu bebauen.</p> <p>Die Entwicklung des Plangebietes wird nach den Grundsätzen des SIM durchgeführt. Der Vorhabenträger ist bereit, über die verpflichtenden 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen hinaus, in der Summe 50 % der insgesamt neu zu errichtenden Wohnungen als Sozialmietwohnungen herzustellen. Diese SIM-Konditionen werden mit dem</p>	<p>nein</p>

	<p>Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Mieten für die Bestandswohnungen sind mit den Mieten der Neubebauung, hinsichtlich des Baualters und der Ausstattung nicht vergleichbar. Daher werden die Mieten für die Neubauwohnungen höher anzusetzen sein als die Mieten der Bestandswohnungen in Anlehnung an den Stuttgarter Mietspiegel. Für die geförderten Wohnungen (ca. 50% der Wohnungen) gilt ein reduzierter Mietpreis gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz, der die ortsübliche Miete um 33% unterschreitet.</p>	
<p>Heute gäbe es eigene Gärten, die dann wegfielen.</p>	<p>In Anbetracht des Sanierungs- bzw. des Instandsetzungsbedarfs der Siedlung wurde zu Gunsten einer Neubebauung und einer damit einhergehenden Nachverdichtung der Fläche zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum entschieden. Die individuell nutzbaren Gärten wurden im städtebaulichen Konzept nicht berücksichtigt, da bei der Freiflächengestaltung ein gemeinschaftlich nutzbares Freiraumkonzept mit Spielflächen und Aufenthaltsräumen im Vordergrund steht.</p> <p>Die Anregungen zu der gemeinsamen Gartennutzung wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	<p>nein</p>
<p><b>Beteiligte Nr. 1, 2,5</b> (Schreiben Beteiligte Nr. 1 vom 24.03.2017, Schreiben Beteiligte Nr.</p>	<p>Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Projektgrundstück in Stuttgart-</p>	<p>nein</p>

<p>2 vom 26.03.2017, Schreiben Beteiligte Nr. 5 vom 31.03.2017)</p> <p><u>Vernichtung von bezahlbarem Wohnraum</u></p> <p>Mit dem durch den Bebauungsplan 254 zugelassenen Abriss von 105 Wohnungen werden Wohnungen mit Mieten von 5,76 Euro (Sozialwohnungen) und 7,54 Euro bei frei finanzierten Wohnungen vernichtet. Gerade bei diesem Preisniveau für Normalverdienende, Familien und Geringverdiener herrscht in Stuttgart der größte Mangel. Wenn niedrige Löhne und Renten "zeitgemäß" sind, dann müssen auch solche Mieten zeitgemäß sein. Eine Stadtplanung, die dafür sorgt, dass die letzten für Gering- und Normalverdiener noch bezahlbaren Wohnungen vernichtet, und Mieter mit geringeren Einkommen aus der Stadt vertrieben werden, widerspricht den Interessen der Mehrheit der Stuttgarter Bevölkerung.</p>	<p>Zuffenhausen neu zu entwickeln. Der Vorhabenträger plant die, in sehr schlechtem baulichem Zustand befindlichen vorhandenen Gebäude mit 105 Wohneinheiten abzubauen und mit Wohngebäuden für ca.180 Wohneinheiten neu zu bebauen. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, ca. 50 % der gesamten Geschossfläche für Wohnen für den geförderten Wohnungsbau herzustellen.</p> <p>Dies geht über die durch SIM geforderten 20% der neu geschaffenen Geschossfläche für Wohnen deutlich hinaus.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag nach den Vorgaben des aktuellen Förderprogramms, derzeit Wohnungsbau BW 2018/2019, die ortsüblichen Mieten um mind. 33 % zu unterschreiten.</p>	
<p><u>Zerstörung eines funktionierenden Sozialmilieus</u></p> <p>Viele Mieter in der Keltersiedlung wohnen seit Jahrzehnten hier. Es haben sich nachbarschaftliche Beziehungen und gegenseitige Unterstützung entwickelt. Die Menschen wollen die soziale Infrastruktur in ihrer Umgebung behalten. Die Mieter wollen nicht wegziehen. Bei dem Erörterungstermin am 21.3.2017 haben Mieter berichtet, dass Mieter aus Angst ausziehen, aber nicht weil sie ausziehen wollen. Mieter engagieren sich hier auch bei der Pflege der Grünanlagen und bauen für den Eigenbedarf Gemüse an. Es ist ein Verbrechen, den Menschen dieses Stück Heimat wegzunehmen.</p>	<p>Die geplante Neubaumaßnahme leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem neuen, darunter auch preiswertem Wohnraum. Neben dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers, den Wohnungsbestand energetisch zu optimieren sowie an einen zeitgemäßen Komfort anzupassen, besteht aus Sicht der Verwaltung ein öffentliches Interesse im Hinblick auf eine nachhaltige Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Neubau von ca. 180 Mietwohnungen. Ca. 90 dieser Wohnungen werden als Sozialmietwohnungen erstellt.</p> <p>Die Bewohner der Keltersiedlung, die durch den</p>	<p>nein</p>

<p>Architekt Prof. Roland Ostertag hat sich nach einem Besuch in der Keltersiedlung vor allem aus Gründen der Atmosphäre, des Milieus und der "humanen Qualität" für den Erhalt der Siedlung ausgesprochen.</p>	<p>Abbruch betroffen sind, haben nach Aussage der SWSG ein Rückzugsrecht in die neu entstehenden freifinanzierten Wohnungen der Keltersiedlung. Die öffentlich geförderten Wohnungen werden durch die Landeshauptstadt Stuttgart belegt (siehe städtebaulicher Vertrag).</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht für die gemeinsam nutzbaren Freiflächen Kontaktflächen für die Bewohner vor. Die adressbildende Architektur und Hofgestaltung eignet sich zur Bildung neuer sozialer Strukturen und enger Nachbarschaft. Die Anregungen zu der gemeinsamen Gartennutzung wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	
<p><u>Sozialwohnungen werden abgerissen</u> In der Keltersiedlung gibt es noch 9 Sozialwohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind. Die Sozialbindung läuft noch bis 2024. Wie kann es sein, dass öffentlich geförderte Wohnungen vor Ablauf der Sozialbindung abgerissen und Steuergelder so veruntreut werden?</p>	<p>Für den Abbruch von noch gebundenen Sozialmietwohnungen muss ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 LWoFG gestellt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegend berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten besteht. Die Genehmigung wurde aufgrund einer nachgewiesenen vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen erteilt.</p> <p>Die geplante Neubaumaßnahme leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem neuen preiswerten Wohnraum.</p>	<p>nein</p>

<p>Die jetzigen Sozialwohnungen in der Keltersiedlung sind auf verschiedene Häuser verteilt. Bei den Neubauten werden die Sozialmieter von den Mietern der frei finanzierten Mietern räumlich getrennt. Das ist ein Rückschritt.</p>	<p>Neben dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers, den Wohnungsbestand energetisch zu optimieren sowie an einen zeitgemäßen Komfort anzupassen, besteht aus Sicht der Verwaltung ein öffentliches Interesse im Hinblick auf eine nachhaltige Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Neubau von ca. 180 Mietwohnungen. Ca. 90 dieser Wohnungen werden als Sozialmietwohnungen erstellt. Es werden somit 75 Sozialmietwohnungen zusätzlich hergestellt.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach dem derzeit geltenden baulandpolitischen Grundsatz zum Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) eine Wohnbauförderquote von 20 %, davon max. 10 % Sozialmietwohnungen Standard ist. Der Vorhabenträger erfüllt freiwillig eine deutliche höhere Förderquote.</p> <p>Die geplanten 90 neuen Sozialmietwohnungen werden in der derzeitigen Projektplanung auf alle Häuser verteilt.</p>	<p>ja</p>
<p><u>Neubauten sind viel teurer</u> Die neugebauten Sozialwohnungen kosten mindestens 7,50 Euro und dürfen alle zwei Jahre um 5% erhöht werden. Sie sind also so teuer wie heute die frei finanzierten Wohnungen in der Keltersiedlung. Bei den frei finanzierten Wohnungen ist die Rede von 11 Euro Kaltmiete. Aber es könnte auch noch teurer werden. Bei dem</p>	<p>Die Mieten für die Bestandswohnungen sind mit den Mieten der Neubebauung, hinsichtlich des Baualters und der Ausstattung nicht vergleichbar. Daher werden die Mieten für die Neubauwohnungen deutlich höher anzusetzen sein als die Mieten der Bestandswohnungen nach dem Stuttgarter Mietspiegel.</p>	<p>nein</p>

<p>Erörterungstermin am 21.3. 2017 sah sich der technische Geschäftsführer der SWSG, Herr Caesar, nicht in der Lage, Angaben über die künftige Miethöhe der frei finanzierten Wohnungen zu machen. Verpflichtend ist für alle neuen Wohnungen das Anmieten eines Tiefgaragenplatzes. Hier liegen die Preise bei der SWSG aktuell bei 55 Euro. Mit den geplanten Neubauten tritt die SWSG als Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt auf, weil die neuen Sozialwohnungen um 2 Euro und die frei finanzierten Wohnungen um mindestens 3 Euro teurer sind als die jetzigen Wohnungen. Die obligatorischen zusätzlichen Tiefgaragenmieten verteuern jede Wohnung um 55 Euro im Monat. Auch die Betriebskosten werden viel höher sein, weil die Pflege der Außenanlage, die Gartenarbeiten künftig an Fremdfirmen vergeben und nicht mehr von den Mietern selbst gemacht werden dürfen. Neue Heizanlagen bedeuten bei der SWSG ebenfalls aufgrund überteuerter Wartungsverträge höhere Heizkosten. Es ist davon auszugehen, dass die warmen Betriebskosten der Neubauwohnungen bei mindestens 3 Euro liegen werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan kann zukünftige Miet- und Vertragsverhältnisse nicht regeln und festsetzen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß SIM zu entsprechenden Miet- und Vertragsverhältnissen.</p> <p>Die Anregung, die Grünanlagen gemeinschaftlich zu pflegen, wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>	
<p>Die Bausubstanz der Häuser ist nicht schlechter als die der Häuser in der Langenburger Str. 45 - 55 und der Gerabronner Str. 6 - 10, in denen nach massivem Druck der Mieterinitiative Instandhaltungsmaßnahmen (neue Fenster, neue Türen, neue Briefkästen, neuer Anstrich der Treppenhäuser, neue Außenanlage...) durchgeführt wurden. Hier liegen die Mieten nach der letzten Mieterhöhung im Juli 2016 bei 7,82 Euro. Solche</p>	<p>In Anbetracht des Sanierungs- bzw. des Instandsetzungsbedarfs der Siedlung hat sich die SWSG und anschließend der Gemeinderat zu Gunsten einer Neubebauung und einer damit einhergehenden Nachverdichtung der Fläche entschieden. Die Entscheidung hierzu liegt beim Vorhabenträger und kann durch Festsetzungen im</p>	<p>nein</p>

<p>Maßnahmen sind auch in den anderen Häusern in der Keltersiedlung völlig ausreichend. Die Fassaden der Häuser sind bereits gedämmt.</p>	<p>Bebauungsplan nicht geregelt werden. Es ist nicht erforderlich, im Bebauungsplanverfahren die Bausubstanz in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs zu untersuchen. Inwiefern die vorgebrachten Beispiele in der Umgebung vergleichbar sind, hat für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz.</p>	
<p><u>Wirtschaftlich nicht vertretbare Modernisierung will niemand</u> "Die Wohngebäude im nördlichen Teil des Planungsgebiets sind in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Nach Prüfung der zu erwartenden Kosten für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die SWSG zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Die Kosten sind vergleichbar mit Neubaukosten, wobei die strukturellen Defizite der Wohnungen, wie zum Beispiel mangelnde Barrierefreiheit, bestehen bleiben". Dieser Aussage im Bebauungsplan widerspreche ich entschieden. Die Häuser sind nicht "stark sanierungsbedürftig", sondern stark instandhaltungsbedürftig. Das Geld dafür haben die Mieter längst bezahlt. Die SWSG hat die Instandhaltung in der Vergangenheit entgegen ihrer gesetzlichen Verpflichtung völlig vernachlässigt. Eine Modernisierung auf Neubaustandard für die Unsummen von Geld ausgegeben werden, will kein Mieter. Das gibt die Bausubstanz auch her. Die Mieter wollen keine Balkone, sondern neue Fenster und neue Anstriche. Die SWSG hat sich die</p>	<p>In Anbetracht des Sanierungs- bzw. des Instandsetzungsbedarfs der Siedlung hat sich die SWSG und anschließend der Gemeinderat zu Gunsten einer Neubebauung und einer damit einhergehenden Nachverdichtung der Fläche entschieden.</p> <p>Mietrechtliche Instandhaltungspflichten können im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. 2014 wurde, nach Aussage des Vorhabenträgers, eine Bewertung des Bestands durch ein externes Büro vorgenommen. Das Ergebnis dieser Bewertung wurde zur Entscheidungsfindung zu Gunsten des Abbruchs herangezogen.</p>	<p>nein</p>

<p>Häuser nie gründlich angeguckt. Nie war irgendein Architekt in irgendeiner Wohnung bevor der Abriss beschlossen wurde. Wiederholt haben wir von der SWSG einen Ortstermin mit ihren Architekten sowie den Architekten Prof. Roland Ostertag und Kai Lanziner zur Begutachtung der Bausubstanz vorgeschlagen. Das wurde von der SWSG mehrmals abgelehnt. Wir werden nun am Dienstag 4. April um 18.00 Uhr einen Ortstermin mit Architekt Kai Lanziner machen, zu dem wir die Bezirksbeiräte, die Aufsichtsräte und die Presse einladen werden. Ich halte es für angebracht, dass das Amt für Stadtplanung ebenfalls an diesem Termin teilnimmt. Anstatt sich auf die falschen Behauptungen der SWSG zu verlassen, sollten Sie sich selbst vor Ort ein Bild machen.</p>		
<p><u>Barrierefreiheit</u> Ein zentrales Argument für den Abriss/Neubau ist die Barrierefreiheit. Fakt ist, dass in die Neubauten keine Aufzüge eingebaut werden sollen. Das hat Herr Caesar bei dem Erörterungstermin bestätigt. Lediglich Vorrichtungen für den späteren Einbau von Aufzügen sollen gemacht werden. Dies bedeutet, dass die Neubauten mehr Barrieren haben als die Altbauten. Jetzt parken die Mieter vor ihren Häusern und sind über ein bis drei Stufen im Erdgeschoss. Die Häuser haben nur zwei Geschosse. Künftig parken die Mieter in der Tiefgarage. Und müssen von dort über Treppen bis ins 4. (Dach)Geschoss.</p>	<p>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant. Die Anregung wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Barrierefreiheit der Wohnungen kann nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Darüber hinaus gelten landesrechtliche Vorgaben für Barrierefreiheit im Rahmen des Bauantragsverfahren.</p>	<p>nein</p>
<p><u>Stellplätze</u> Die SWSG behauptet, es gäbe zu wenig private Stellplätze und unzureichende Wendeflächen in</p>	<p>Aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erscheint</p>	<p>ja</p>



<p>der Keltersiedlung. Dem widerspreche ich entschieden. Ich kenne kein einziges Wohngebiet mit einer solch entspannten Parksituation. Das liegt auch daran, dass nicht alle Bewohner ein Auto haben. Mit dem Neubau und der verpflichtenden Anmietung eines Tiefgaragenplatzes wird der Autobesitz geradezu aufgezwungen. Was ist das für eine Politik in einer Zeit, in der der Autoverkehr dringend reduziert werden muss? Die autogerechte Gentrifizierung und Nachverdichtung von Stadtvierteln schafft erst Verkehrs- und Parkprobleme. Das ist im Hallschlag bereits ganz deutlich zu beobachten. Und auch in der Keltersiedlung werden durch das vorprogrammierte höhere Verkehrsaufkommen erst Verkehrs- und Parkplatzprobleme geschaffen.</p>	<p>der landesrechtlich geforderte Kfz-Stellplatz je Wohnung überdimensioniert. Im Bebauungsplan wird als örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass nur 75 % der nach § 37 Abs.1 LBO erforderlichen Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden müssen und keine baurechtlich nicht notwendigen Stellplätze hergestellt werden dürfen.</p>	
<p><u>Ökologie</u> Auch aus ökologischer Sicht ist der Abriss der Keltersiedlung ein Verbrechen. Hier stehen derzeit 92 Bäume, 25 Büsche und Sträucher sowie 300 Meter bis zu zwei Meter hohe Hecken. Diese Vegetation leistet nicht nur einen großen Beitrag für die Atemluft und das Klima, sondern ist auch Lebensraum für verschiedene Tierarten.</p>	<p>Das Plangebiet besitzt einen hohen Anteil an Vegetationsbeständen, die jedoch planungsrechtlich kaum gesichert sind. Durch die zukünftig mögliche höhere bauliche Auslastung wird der vorhandene Freiflächenanteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans abnehmen. Mit Integration von grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet wie der Dachbegrünung, die Verpflichtung Bäume zu erhalten und zu pflanzen sowie die Tiefgarage und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen, werden über das bestehende Planrecht hinaus Festsetzungen im Sinne der Grünordnung im Plangebiet aufgenommen.</p>	<p>nein</p>

	<p>Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich durch einen großen und zum Teil hochwertigen Baumbestand zwischen den Baukörpern, vor allem in der öffentlichen Grünfläche aus. Eine Bestandserfassung und Bewertung aller im nördlichen Teil des Planungsgebiets vorhandenen 98 Bäume wurde durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Verkehrssicherheit von Bäumen, Gehölzschadens-/Gehölzwertermittlung und Baumpflege im Jahr 2013 durchgeführt.</p> <p>Von den untersuchten 98 Bäumen befinden sich 40 Bäume auf der öffentlichen Grünfläche.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich 24 (ohne öffentliche Grünfläche) Bäume der Erhaltungspriorität 1 und 2.</p> <p>Im Nordwesten des Plangebietes liegt eine Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Teerfabrik Hofäckerstraße“ (ISAS-Nr. 3915). Durch die notwendigen umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich und durch den Abriss und Neubau ist ein Erhalt der hier vorhandenen Bäume größtenteils nicht möglich (19 Fällungen, 5 Erhaltungen). Dennoch werden für insgesamt 24 erhaltenswerte Bäume im Geltungsbereich 43 neue Bäume gepflanzt.</p>	<p>nein</p>
--	--	-------------

<p>Die höhere und dichtere Bebauung führt mit Sicherheit zu einer Verschlechterung des Klimas in Zuffenhausen und der Atemluft. In Zeiten eines ohnehin stattfindenden Klimawandels und vergifteter Luft in Stuttgart sind alle Maßnahmen, die das Klima und die Luftverhältnisse verschlechtern, zu verhindern.</p> <p>Die Wände der Häuser in der Keltersiedlung sind mit Styropor gedämmt. Dieses Styropor ist Sondermüll, weil es giftig ist. Die Lobby der Bauindustrie hat durchgesetzt, dass die Verbrennung alter Dämmplatten in jeder Müllverbrennungsanlage vorerst weitergehen darf. Das heißt, die Dämmstoffe aus der Keltersiedlung werden in der Müllverbrennung in Münster landen und die Gifte dort durch den Schornstein gejagt. Welche chemischen Verbindungen die Stoffe der Styroporisolierung beim Verbrennen eingehen ist völlig unbekannt. Gesundheitsschädlich sind sie bekanntermaßen. Hinzu kommt, dass der Abriss immensen anderen Bauschutt bedeutet, der mit LKWs abtransportiert werden muss. Das bedeutet Feinstaub, Stickoxide, Lärm.</p>	<p>Im Plangebiet wird die Hauptwindrichtung durch südwestliche Winde geprägt. Die Kaltluftströmungen sind im Plangebiet überwiegend von Südwest nach Nordost gerichtet. Eine möglichst hindernisfreie Durchströmbarkeit wird durch den Bebauungsplan gesichert. Konkret erfolgt das durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche, welche in ihrer bisherigen Ausdehnung bestehen bleibt und die Festsetzung, dass die Höhenentwicklung der Gebäude drei Geschosse plus Staffelgeschoss nicht übersteigen darf.</p> <p>Die Entsorgung von Baustoffen kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.</p>	<p>nein</p>
<p><u>Energie</u> Die Energiebilanz des Abrisses/Neubaus ist negativ. "In jedem Gebäude, das abgerissen wird, steckt die Energie, die einst bei seinem Bau aufgewendet</p>	<p>In Anbetracht des Sanierungs- bzw. des Instandsetzungsbedarfs der Siedlung hat sich die SWSG und anschließend der</p>	<p>nein</p>

<p>wurde, die so genannte *Graue Energie*. Hinzu kommt der Energieaufwand für den Abriss des Gebäudes, für den Abtransport und die Lagerung des Bauschutts, sowie der Energieaufwand für den Neubau, für die Produktion und die Anlieferung der Baustoffe, Baumaterialien und Bauteile und schließlich der Energieaufwand auf der Baustelle. Energiefachleute gehen davon aus, dass die Energiebilanz eines abgerissenen Gebäudes und eines Neubaus, selbst wenn der Neubau 30% besser ist als die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) vorschreibt, im Vergleich zu einem auf EnEV-Niveau energetisch verbesserten und sanierten Altbau erst nach 30 Jahren ausgeglichen ist. ... Ökonomisch kann man für das Geld, das man benötigt, um eine bestehende Wohnung abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, drei bestehende Wohnungen sanieren. Aber dabei ist nicht so viel verdient... Angesichts der verbreiteten Abriss+Neubau-Welle sollte Stuttgart im Zuge der Energiewende vor jeder Abrissgenehmigung eine Untersuchung über die energetische und ökonomische Bilanz der Alternativen Abriss und Neubau gegenüber Erhaltung und Sanierung verlangen." Mit dieser Aussage des verstorbenen Architekten Peter Conradi ist alles Wichtige zum Thema Energie gesagt.</p>	<p>Gemeinderat zu Gunsten einer Neubebauung und einer damit einhergehenden Nachverdichtung der Fläche entschieden.</p> <p>Die Anregung kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem vertraglich, Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf <math>Q_p</math> um mindestens 20% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 24. Oktober 2015 mit den seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen reduziert wird. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um 30 % zu unterschreiten. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 einzuhalten.</p>	
<p><u>Zusätzliche Wohnungen</u> Ja, Stuttgart braucht dringend zusätzliche preisgünstige Wohnungen. Aber es ist der helle Wahnsinn, 30 bis 40 Millionen Euro zu investieren, um 105</p>	<p>Die geplante Neubaumaßnahme leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem neuen preiswerten Wohnraum.</p>	<p>nein</p>

<p>preisgünstige Wohnungen mit guter Bausubstanz abzureißen, um 180 neue Wohnungen zu bauen. Unterm Strich gibt es also nur 75 Wohnungen mehr für 30 bis 40 Millionen Euro. Abgesehen davon, dass hier sinnlos Geld verbrannt wird, darf es nicht sein, dass die bisherigen Mieter und die Ökologie Opfer einer solchen Politik werden. Es gibt viele Alternativen zur Nachverdichtung in der Keltersiedlung. In Stuttgart sollte vor allem der immense Leerstand bei Wohnungen und Büros angegangen werden. Wie in Hamburg bereits geschehen, muss spekulativer Leerstand beschlagnahmt werden. <a href="https://www.hinzundkuntz.de/erstmals-zwangsvermietung-von-leerstand/">https://www.hinzundkuntz.de/erstmals-zwangsvermietung-von-leerstand/</a>. Wenn in Stuttgart der Leerstand konsequent bekämpft würde, könnten mindestens 15.000 Menschen ein Dach über den Kopf bekommen, ohne dass neu gebaut werden müsste. Anstatt Grundstücke an private Investoren zu verkaufen, kann die Stadt auf eigenen Grundstücken Wohnungen für 5 Euro Kaltmiete bauen.</p>	<p>Neben dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers, den Wohnungsbestand energetisch zu optimieren sowie an einen zeitgemäßen Komfort anzupassen, besteht aus Sicht der Verwaltung ein öffentliches Interesse im Hinblick auf eine nachhaltige Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Neubau von ca. 180 Mietwohnungen. Ca. 90 dieser Wohnungen werden als Sozialmietwohnungen erstellt. Es werden somit 75 Sozialmietwohnungen zusätzlich hergestellt.</p>	
<p><u>Profit für die SWSG</u> Gesellschaftlich ist der Abriss/Neubau in der Keltersiedlung vom Standpunkt der Mieterhaushalte und vom Standpunkt der Ökologie ein Verbrechen. Für die SWSG rechnet sich die Investition von 30 bis 40 Millionen Euro. Die SWSG schwimmt in Geld, das sie durch die Vernachlässigung der Instandhaltung und übersteuerten Mieten angesammelt hat. Die Zinsen sind niedrig. Hohe Neubaumieten und hohe Abschreibungen führen zu hohen Profiten und hohen Boni für die Geschäftsführer. Der Auftrag der</p>	<p>Neben dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers, den Wohnungsbestand energetisch zu optimieren sowie an einen zeitgemäßen Komfort anzupassen, besteht aus Sicht der Verwaltung ein öffentliches Interesse im Hinblick auf eine nachhaltige Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Neubau von ca. 180 Mietwohnungen. Ca. 90 dieser Wohnungen werden als Sozialmietwohnungen erstellt. Es werden somit 75</p>	<p>nein</p>

<p>Stadt für die SWSG heißt aber: "Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit." Mit dem Abriss der Keltersiedlung entfernt sich die SWSG immer weiter von diesem Auftrag.</p>	<p>Sozialmietwohnungen zusätzlich hergestellt.</p> <p>Die Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Vorhabenträgers sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>	
<p><b><u>Beteiligte Nr. 3</u></b> (Schreiben vom 31.03.2017)</p> <p>Anders als im Bebauungsplan beschrieben, gehe ich davon aus, dass die zum Abriss bestimmten Gebäude in der Keltersiedlung nicht in einem "stark sanierungsbedürftigen Zustand" sind. Ich habe die Häuser selbst angesehen können, innen wie außen, und gehe davon aus, dass die Häuser genauso wie die benachbarten Häuser in der Langenburger und Gerabronner Straße durch Instandhaltungsmaßnahmen als Wohnraum erhalten werden können. Und zwar zu einem Mietpreisniveau unterhalb des Preisniveaus künftiger Sozialwohnungen (Kosten für die obligatorische Tiefgarage bei Neubau eingeschlossen).</p>	<p>Die geplante Neubaumaßnahme liefert einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem neuen preiswerten Wohnraum.</p> <p>Neben dem berechtigten Interesse des Vorhabenträgers, den Wohnungsbestand energetisch zu optimieren sowie an einen zeitgemäßen Komfort anzupassen, besteht aus Sicht der Verwaltung ein öffentliches Interesse im Hinblick auf eine nachhaltige Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindungen durch den Neubau von ca. 180 Mietwohnungen. Ca. 90 dieser Wohnungen werden als Sozialmietwohnungen erstellt.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag nach den Vorgaben des aktuellen Förderprogramms, derzeit Wohnungsbau BW 2018/2019, die ortsüblichen Mieten um mind. 33 % zu unterschreiten.</p>	<p>nein</p>

<p>Ich weise darauf hin, dass beim Verkauf der betreffenden städtischen Erbbaurechtsgrundstücke an die SWSG im Jahr 2009 (GRDRs 459/2009) dem Gemeinderat folgende Begründung gegeben wurde: "Die SWSG möchte nun auch das Eigentum am Grundstück erwerben und beabsichtigt die Gebäude im Bestand zu halten. Von den 169 Wohnungen sind 9 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung bis 2024. Dies wird von der SWSG in den abzuschließenden Vertrag übernommen".</p> <p>Gebäude im Bestand zu halten impliziert, dass sie nicht abgerissen werden.</p> <p>Wie kann es sein, dass 8 Jahre später die Gebäude als abrisssreif eingestuft werden, die nicht mehr im Bestand gehalten werden sollen? Auf welcher Rechtsgrundlage dürfen mit öffentlichen Geldern geförderte Wohnungen, deren Sozialbindung erst 2024 ausläuft, abgerissen werden?</p>	<p>Für den Abbruch von noch gebundenen Sozialmietwohnungen muss ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 3 Satz 4 LWoFG gestellt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn und soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegend berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten besteht. Die Genehmigung wurde aufgrund einer nachgewiesenen vertraglichen Einräumung eines Belegungsrechts für Ersatzwohnungen erteilt.</p>	<p>nein</p>
<p><b><u>Beteiligte Nr. 4</u></b></p> <p>(Schreiben vom 31.03.2017)</p> <p>Die neue Bebauung der Keltersiedlung 1) wird die Luftqualität verschlechtern 2) zu mehr Verkehrsproblemen führen und 3.) den Wohnraum verteuern.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>---</p>
<p>Zu 1) Im Modell ist gut zu erkennen, dass in der Hauptwetterrichtung (Moosbefall der Bäume) drei Mauern entstehen, die eine Belüftung längs des Feuerbachs verhindern.</p>	<p>Im Plangebiet wird die Hauptwindrichtung durch südwestliche Winde geprägt. Die Kaltluftströmungen sind im Plangebiet überwiegend von Südwest nach Nordost gerichtet.</p>	<p>nein</p>

<p>Außerdem steht nur noch ein Bruchteil der Grünfläche zur Verfügung, weniger Sauerstoff wird produziert und weniger Staub gefiltert, durch die größere Oberflächenversiegelung sinkt der Grundwasserspiegel.</p>	<p>Eine möglichst hindernisfreie Durchströmbarkeit wird durch den Bebauungsplan gesichert. Konkret erfolgt das durch die Festsetzung des Grünzuges, der in seiner bisherigen Ausdehnung bestehen bleibt und die Festsetzung, dass die Höhenentwicklung der Gebäude drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss nicht übersteigen darf.</p>	
<p>Zu 2) Zurzeit ist Verkehrs-/Parkproblem zwischen Hans-Vaut-Straße und Möckmühler Straße zwar schwierig aber überschaubar. Die älteren und eher ärmeren Bewohner besitzen weniger Autos. So können zusätzlich Kleintransporter von Gewerbetreibenden, Handwerkern (Maler Mayer, Maler Bartsch, Elektriker Hardnek etc.) oder Mitarbeiter, die ihr „Dienstfahrzeug“ für die Heimfahrt nutzen noch parken. Es sind zum Teil auch Fahrzeuge über 7,5 Tonnen.</p>	<p>Im Vorfeld des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde geprüft, ob das vorhandene Straßennetz bestehen bleiben oder ob auch andere Erschließungsvarianten angeboten werden sollen. Da die Straßen funktional den Ansprüchen an die Erschließung von Wohngebieten bzw. einer Kindertageseinrichtung genügen, fiel aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Entscheidung zugunsten des vorhandenen Straßennetzes, das als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wurde.</p> <p>Zukünftig soll der ruhende Verkehr für die Wohnnutzung in Tiefgaragen untergebracht werden.</p> <p>Aufgrund des herausragenden öffentlichen Personennahverkehrs in der Umgebung des Plangebiets erscheint der landesrechtlich geforderte Kfz-Stellplatz je Wohnung überdimensioniert. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur 75% der nach § 37 Abs. 1 LBO erforderlichen Kfz-Stellplätze je Wohneinheit</p>	<p>ja</p>



	nachgewiesen werden müssen und keine baurechtlich nicht notwendigen Stellplätze hergestellt werden dürfen.	
<p>Zu 3) Da schon jetzt in den letzten Jahren die SWSG praktisch nichts in den Erhalt der Häuser investierte, also fast nur Einnahmen generiert, wurden offenbar auch um die 10% Rendite an die Gesellschafter (Stadt Stuttgart) im Haushaltsplan zu sichern, muss davon ausgegangen werden, dass dieses zig Millionen Projekt auch über die Miete amortisieren muss.</p> <p>Zur Verdeutlichung wurden Luft- und Modellbilder vorgelegt.</p>	<p>Die Mieten für die Bestandswohnungen sind mit den Mieten der Neubebauung hinsichtlich des Baualters und der Ausstattung nicht vergleichbar. Daher werden die Mieten für die Neubauwohnungen deutlich höher anzusetzen sein als die Mieten der Bestandswohnungen nach dem Stuttgarter Mietspiegel.</p> <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag nach den Vorgaben des aktuellen Förderprogramms, derzeit Wohnungsbau BW 2018/2019, die ortsüblichen Mieten um mind. 33 % zu unterschreiten.</p>	nein