

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	43
		TOP:	6
Verhandlung		Drucksache:	42/2021
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	23.02.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Bertram (ASW)		
Protokollführung:	Frau Schmidt / fr		
Betreff:	Milieuschutzsatzungen, Weiteres Vorgehen		

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 02.02.2021, GRDRs 42/2021. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

StRin Schiener (90/GRÜNE) dankt, wie alle weiteren Redner*innen, für die Mitteilungsvorlage und signalisiert Zustimmung zum Vorschlag der Verwaltung.

Auf die erste, nicht repräsentative Evaluierung für das Gebiet Nordbahnhof/Mittnachtstraße/Rosensteinstraße aus dem Jahr 2013 verweist StR Dr. Vetter (CDU). Hier befänden sich die Immobilien überwiegend im Eigentum einer einzigen Wohnbau-gesellschaft. Bevor weitere Gebiete ausgewiesen würden, müsse daher zunächst eine aussagekräftige Evaluation für die bestehenden drei Gebiete abgewartet werden. Es gebe aktuell keine Referenz, ob Milieuschutzsatzungen das richtige Mittel für Mieten-stabilität seien. Es bestehe die Sorge, dass im Nordbahnhofviertel nur durch die Zu-rückhaltung der Eigentümerin bei durchaus zulässigen und im Gebiet einer sozialen Erhaltungssatzung umlagefähigen Modernisierungen die Mieten stabil gehalten worden seien. Bevor weitere Gebiete festgelegt würden, müsse die Frage beantwortet werden, ob dies auf Dauer vorteilhaft für einen Gebietscharakter sei. Die nächste Berichterstat-tung für das Nordbahnhofviertel erfolge 2023, wobei die weitere Beobachtung auf die Gebiete Friedhofstraße, Seelberg und Heschlacher Tal beschränkt werden müsse, um fundierte Informationen für eine repräsentative Evaluierung zu erhalten. Vorher dürften keine weiteren Gebiete und Mittel beschlossen werden. Abschließend merkt der Stadt-

rat an, in manchen Arealen würden Modernisierungen begrüßt, um das Gebiet auf ein besseres Niveau zu heben. Als Beispiel dafür nennt er das Gebiet Hallschlag, das sich sehr positiv entwickelt habe.

Bezüglich eines behutsamen Vorgehens merkt StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) an, es handle sich dabei um "Verschiebetaktik". Andere Städte schritten mutiger und schneller voran. Er wolle ein ehrgeizigeres Ziel verfolgen und nicht warten, bis Haushaltsmittel für weitere Vorbereitende Untersuchungen frei würden. Es gehe nicht allein um die Frage, in welchem Umfang Mieten stabilisiert würden, sondern - umgekehrt - ob das Mietraumproblem verschärft werde. Entscheidend für den Mietmarkt sei die Schaffung großräumiger Zusammenhänge. Erst dann könnten Milieuschutzsatzungen ihre Wirkung der Preisdämpfung entfalten. Ein Umsteuern von Investitionstätigkeit auf Instandhaltung sei in keinem Fall schädlich.

StR Körner (SPD) geht davon aus, dass der Ausschuss die Verwaltung bitten werde, im nächsten Doppelhaushalt zwei weitere Gebiete vorzuschlagen. Er verweist auf die GRDRs 647/2016 "Umgang mit sozialer Verdrängung (Gentrifizierung) in Stuttgart". Darin habe die Verwaltung grundsätzlich mitgeteilt, bei konsequenter Ausführung könnten Milieuschutzsatzungen entschleunigend auf die Preissteigerungen am Wohnungsmarkt wirken und zum Erhalt von Mietwohnungen beitragen. Daraufhin habe der Gemeinderat die Gebiete Seelberg und Heslacher Tal beschlossen. Leider sei der aktuellen GRDRs 42/2021 nicht zu entnehmen, welche Haltung die Verwaltung heute zu diesem Thema verfolge. Das Instrument sei hilfreich bei Umwandlung, Modernisierungen und Vorkaufrechten der Stadt. Er bitte um eine Mitteilungsvorlage zum Haushalt, in der die finanziellen Gegebenheiten nochmals aufgeführt, neben den zwei bereits genannten Gebieten weitere Gebiete vorgeschlagen und das Verfahren zur Identifikation neuer Gebiete erläutert werden sollten. Der Ausschuss befürworte mehrheitlich die Aufnahme zweier weiterer Gebiete, die sich in der Grünen Liste und der Mitteilungsvorlage zum Haushalt wiederfinden müssten.

In weitem Umfang kann sich StR Goller (AfD) den Äußerungen von StR Dr. Vetter anschließen. Für den Stadtrat ist das Instrument Milieuschutzsatzung nicht sinnvoll und erzielt nicht die gewünschte Wirkung. Es sei nicht kompatibel mit anderen Vorgängen der Stadt. Von der Verwaltung liege die Aussage vor, dass noch keine abschließende Bewertung in Stuttgart möglich sei. Prinzipiell dürfe ein experimentell eingesetztes Instrument ohne Kenntnis über dessen Wirkung nicht weiter ausgeweitet werden. Des Weiteren lehne er die Untersuchung für weitere Stadtviertel ebenfalls ab, da es sich nicht um eine ergebnisoffene Untersuchung handle. Das Instrument des Milieuschutzes werde in Stuttgart zweckentfremdet, denn es stelle keine Mietpreislösung dar. Der erhoffte Effekt könne zudem nur für das betroffene Viertel eintreten. In der Folge würden die Preise im Umfeld steigen; es drohe Ghettobildung. Beispielhaft verweist er auf Eigentümer*innen, die in ihrer Wohnung in einem Milieuschutzgebiet "nicht mal mehr Parkett verlegen dürfen" ohne Genehmigung.

StRin Schiener erklärt, das Thema der Sozialen Stadt begleite die Landeshauptstadt Stuttgart seit vielen Jahren und sei seit 1999 eine tragende Säule. Sie erinnert an die Beratung des Städtebauausschusses am 19.03.2019 (TOP 5), in der Fachleute um eine Gesamtplanung für die Stadt gebeten hätten. Der Hallschlag sei ein Erfolgsmodell geworden. Man benötige eine gute Sozialplanung. Mit der Erhaltungssatzung habe das Baugesetzbuch ein geeignetes Instrument an die Hand gegeben.

Für StR Kotz (CDU) sind über die Soziale Stadt zahlreiche Gebiete verbessert worden. Dies habe allerdings nichts mit der Milieuschutzsatzung zu tun. Die Verwaltung dürfe aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes in einem Gebiet nicht zwischen "guten" und "bösen" Vermietern unterscheiden. Bei der Milieuschutzsatzung in der Breite handle es sich um einen Eingriff ins Eigentum, der der Sache und auch den Mieter*innen nicht guttue.

Das Hallschlag-Viertel sei das gegensätzliche Projekt zur Milieuschutzsatzung, so StR Goller. Mit großen Summen würden Gebiete saniert, um den Standard auf ein höheres Niveau zu heben. Es gehe nicht darum, Abriss vorzubeugen, stattdessen würden Sanierungen verhindert. Wohnungseigentümer*innen dürften in ihrer eigenen Wohnung bestimmte Dinge nicht mehr umsetzen. Gleichzeitig würden energetische Sanierungen von Privateigentum mit hohen Kosten "durchgewunken".

BM Pätzold erklärt, das Instrument Milieuschutzsatzung weiterführen zu wollen. Aus diesem Grund seien zwei zusätzliche Gebiete aufgenommen worden. Gleichzeitig werde großer Wert darauf gelegt, die laufenden zu evaluieren, um die Möglichkeiten für Verbesserungen zu erkennen. Er verweist auf die in der Mitteilungsvorlage genannten Ziele von Milieuschutzsatzungen (Begrenzung von Modernisierungsmaßnahmen, Eindämmung von Eigentumsumwandlungen, politisches Zeichen). Zudem sei dargestellt worden, dass für die Überwachung von Milieuschutzsatzungen Finanz- und Personalmittel benötigt würden. Ehrlicher Weise müsse gesagt werden, dass eine Deckelung von Modernisierungen in Milieuschutzgebieten der Forderung von Modernisierungen in Sanierungsgebieten widerspreche. Es sei keine einfache Aufgabe, diese beiden Aspekte zu vereinbaren. Die Stadt habe großes Interesse daran, beide Instrumente richtig einzusetzen.

Zur Frage, wie neue Gebiete für Milieuschutzsatzungen festgelegt werden, nimmt Herr Bertram (ASW) Stellung. Er führt aus, im Gegensatz zu den Stadterneuerungsvorranggebieten habe es keinen stadtweiten "Scan" gegeben. Stattdessen sei eine Begleitgruppe (Amt für Stadtplanung und Wohnen, Sozialamt, Statistisches Amt) ins Leben gerufen worden. Dort würden Informationen zusammengetragen und Vorschläge entwickelt. Für einen stadtweiten Überblick in Form eines extern zu vergebenden Gutachtens würden die für das "moderate Vorgehen" anzumeldenden Mittel nicht ausreichen. Notwendig wäre ein weiterer einmaliger Betrag in Höhe von rund 100.000 Euro. Gegenüber StR Körner bestätigt er, dass es eine entsprechende Vorlage für den Haushalt geben werde. Bezüglich der Kritik, dass es in anderen Städten besser laufe, berichtet Herr Bertram von zwei Gesprächen mit Mitarbeiter*innen der Münchener Stadtverwaltung. Er betont, dass seine folgenden Ausführungen keine Kritik an deren Arbeit darstellten, sondern deren Maßnahmen den Münchener Gegebenheiten geschuldet seien. Gleichzeitig danke er für die offenen Antworten, die er auf seine Fragen erhalten habe. Grundphilosophie in München sei die Aussage, der Mietenmarkt befinde sich "jenseits von Gut und Böse". Daher würden alle Instrumente, die der Gesetzgeber zur Verfügung stelle, in der Hoffnung angewandt, "dass irgendetwas im Sinne der Mieter*innen hängenbleibt". Eine Evaluation finde nicht mehr statt. Die großen, durch Milieuschutz abgedeckten Flächen führten dazu, dass seitens der Stadt nicht mehr das Ziel der Ausübung der Vorkaufsrechte verfolgt werden könne, sondern stattdessen Abwendungsvereinbarungen abgeschlossen würden. In Stuttgart bestehe hingegen der Auftrag, im Sinne einer nachhaltigen Sicherung preiswerten Wohnraumes Vorkaufsrechte auszuüben. Aufgrund der großen Anzahl von Verfahren zu Vorkaufsrechten sei der Münchener Oberbürgermeister gezwungen, ständig Eilentscheidungen zu treffen, weil ansonsten

gerade in der sitzungsfreien Zeit die zweimonatige Entscheidungsfrist zur Ausübung oder Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung nicht eingehalten werden könne. Interessanterweise werde in München überhaupt keine Eigentumsbildung mehr angestrebt, auch nicht der Kauf einer Wohnung durch die Mieter*innen. Dies werde folgendermaßen ausgehebelt: Durch das Vorkaufsrecht (§ 24 Baugesetzbuch, hergeleitet über § 172 Baugesetzbuch = Erhaltungssatzung) ergebe sich ein weiteres Rechtsinstrument, das eigene Rechtswirkungen entfalte. Somit müsse geprüft werden, welche Abwendungsinstrumente nach § 27 Baugesetzbuch zur Erreichung der Satzungsziele sinnvoll seien. In den Abwendungsvereinbarungen werde über den "Umweg" über die §§ 24 und 27 die Aufteilung von Gebäuden in Wohneigentum dann komplett ausgeschlossen. Dies habe die Verwaltungsgerichtsbarkeit in Bayern in erster Instanz als geeignetes Mittel zur Umsetzung der Satzungsziele bestätigt. Die 20 bis 25 Gebiete mit Milieuschutzsatzungen deckten in München rund 20 % der Stadtfläche ab. Dies sei mit hohem Kontroll- und Personalaufwand verbunden. Wo es in Stuttgart für 4 Gebiete 1 Stelle gebe, stünden in München für 20 bis 25 Gebiete 15 bis 20 Stellen zur Verfügung. Damit sei die Stuttgarter Verwaltung im Vergleich mit München schon jetzt unterbesetzt. All diese Aspekte müssten bekannt sein, bevor eine Bewertung der unterschiedlichen Vorgehensweisen vorgenommen werde.

Der Vorsitzende ergänzt, die Ausweitung sei mit Geld und Personal verbunden. Im Grunde genommen gehe es um eine politische Entscheidung innerhalb der Haushaltsplanberatungen, wo Schwerpunkte gesetzt werden sollen.

Für StR Rockenbauch ist der Mietmarkt in Stuttgart ebenfalls "jenseits von Gut und Böse". Es gehe nicht um Platz 1, 2 oder 3 in der Statistik, sondern um die existenzielle Not von Mieter*innen mit kleinen und mittleren Einkommen. Wenn der Markt versage, müsse Politik steuernd eingreifen. Dies koste selbstverständlich Geld, was aber kein Argument sei, weiterhin nur zögerlich voranzuschreiten. Er fordere eine umfassende Bodenvorratspolitik ohne zu viele Abwendungsvereinbarungen und erwarte eine ambitionierte Planung für die Haushaltsplanberatungen, gerne auch in Stufen.

Einen Vergleich mit Städten wie München, London oder Paris hält StR Goller nicht für hilfreich. Ebenso sei die gebietsweise Anwendung von Milieuschutzsatzungen der Ausdruck von Verzweiflung und Ratlosigkeit. Die Instrumente Sanierungsgebiet und Milieuschutzsatzung hebelen sich in ihrer Wirkung aus und trügen zur Spaltung der Stadt bei.

StR Schrade (FW) begrüßt die abwägende Haltung der Verwaltung. Es dürfe nicht alles über einen Kamm geschoren werden, denn es gebe in Stuttgart zahlreiche Eigentümer*innen, die ihre Mieter*innen nicht über Gebühr belasteten. Die Schraube dürfe durch Milieuschutzsatzungen nicht zu fest angezogen werden.

Der Deutsche Städtetag betone die Wichtigkeit von Milieuschutzsatzungen als wichtiges Instrument gegen Gentrifizierung, so StR Körner. Wenn die Politik mitteile, was sie wolle, müsse dies auch in der Verwaltung als Leitlinie akzeptiert werden. Er wiederholt seine Bitte um Erläuterung, wie Gebiete identifiziert werden, sowie um Nennung der Kosten für weitere Untersuchungen. Er schlägt vor, über die Liste sogenannter Luxussanierungen im Unterausschuss Wohnungsbau zu beraten. In diesem Bereich sei man sehr flexibel. Abschließend betont er für die Mitteilungsvorlage zum Haushalt die Notwendigkeit, weitere Gebiete auszuweisen.

Die Situation in München wird erneut vom Vorsitzenden aufgegriffen. Für Stuttgart müsse eine Entscheidung getroffen werden, wie das Instrument Milieuschutzsatzung angewendet und wo die Schwerpunkte gesetzt werden sollen. Der Gemeinderat signalisiere regelmäßig, dass Bodenvorratspolitik betrieben werden müsse; daher werde man weiterhin Vorkaufsrechte ausüben. Milieuschutzsatzungen seien ein baurechtliches und kein politisches Instrument. Er halte Evaluation für wichtig, um Änderungsbedarfe festzustellen.

Für StR Kotz haben alle Seiten gute Argumente für ihre Einschätzung. Diese hätten mit sachlichen Aspekten und nicht mit Politik zu tun. Dem Vorschlag von StR Körner zur Beratung im UA Wohnungsbau kann der Stadtrat zustimmen. Bisher habe der Klimaschutz immer über der Mietpreisproblematik gestanden. Insofern müssten nun energetische Sanierungen in den entsprechenden Gebieten untersagt werden. Hierbei handle es sich um einen Interessenskonflikt, der ausdiskutiert werden müsse. Der Begriff "Luxusmodernisierung" erzeuge ein falsches Bild in den Köpfen der Mieter*innen. Der Rat sei frei in der Definition, welche Modernisierungsmaßnahmen zulässig seien.

Auf die ausführliche Diskussion am 19.01.2021 im STA weist StR Serwani (FDP) hin (NNr. 15). Es müsse nun klar definiert werden, welche Maßnahme Luxus darstelle. Jede Milieuschutzsatzung greife in das Eigentumsrecht der Besitzer*innen der Wohnungen ein. Er regt an, die baurechtliche "Maschinerie" nochmals zu prüfen.

Dem Vorschlag der Diskussion im UA Wohnungsbau kann sich StRin Schiener anschließen. Dazu müssten auch die Auswirkungen auf klimatische Modernisierungsmaßnahmen und Förderprogramme dargestellt werden.

BM Pätzold sagt zu, die Thematik im UA Wohnungsbau aufzurufen. Herr Bertram ergänzt, es gebe für jedes Milieuschutzsatzungsgebiet ein Merkblatt, auf dem zulässige und nicht zulässige Maßnahmen zu bestimmten Gewerken gegenübergestellt seien. Auf dieser Basis könne eine Diskussion erfolgen.

Aufgrund der heutigen neuen Informationen hat sich für StR Goller eine akzeptable Diskussion entwickelt. Im Moment sei nicht bekannt, welche Effekte eine Milieuschutzsatzung mit sich bringe. Wenn nun Details der Definition von Luxus festgelegt würden, dürfe das gesamte Instrument der Milieuschutzsatzung nicht weiterverfolgt werden, denn dies beschneide die Rechte der Bürgerschaft.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen mehr ergeben, stellt der Vorsitzende fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von der GRDRs 42/2021 Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Schmidt / fr

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 3. Referat WFB
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 4. Referat SOS
Statistisches Amt (2)
 5. Referat SI
Sozialamt (2)
 6. BV Süd
 7. BezA Bad Cannstatt
 8. GPR (2)
 9. Rechnungsprüfungsamt
 10. L/OB-K
 11. 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