

Protokoll:	Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	570
		TOP:	9
Verhandlung		Drucksache:	
		GZ:	
Sitzungstermin:	28.11.2017		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Hohbach (OB-Wo)		
Protokollführung:	Herr Häbe / pö/fr		
Betreff:	Tätigkeitsbericht Wohnungsbaukoordinator - Antrag Nr. 281/2017 (FW) vom 04.10.2017 - mündlicher Bericht -		

Der im Betreff genannte Antrag ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papier- form angehängt.

Der einführende Sachvortrag von Herrn Hohbach ist nachstehend im überarbeiteten Wortlaut wiedergegeben.

Herr Hohbach:

"Ich bin jetzt über ein Jahr bei der Stadt Stuttgart als Wohnungsbaukoordinator tätig. In Teilen kenne ich ja die Verwaltung bereits aus meiner Zeit als Projektleiter des Stadtarchivs.

Zu Beginn meiner jetzigen Tätigkeit war es bedeutsam, ein Netzwerk innerhalb der Verwaltung mit den verantwortlichen Ämtern aufzubauen, die mit dem Thema Wohnungs- bau zu tun haben. Das ist zum einen die Stadtplanung und Stadterneuerung mit den Planungsabteilungen, der Bodenordnung und der Entwicklungsplanung Wohnen, das Amt für Liegenschaften und Wohnen mit den Abteilungen Grundstücksverkehr und

Wohnungswesen sowie das Baurechtsamt. Diese zentralen drei Ämter sind die ständigen Teilnehmer der Arbeitsgruppe Wohnen, die alle drei Wochen tagt.

Welche Organisationseinheiten sind beim Themenfeld Wohnungsbau involviert? Das ist zum einen der Lenkungskreis Wohnen unter der Leitung des Oberbürgermeisters, der 'Jour fixe' WFB, StU, OB/82 unter Leitung des Ersten Bürgermeisters, die AG Wohnen seit Juli dieses Jahres unter meiner Leitung und die verschiedenen Projektebenen. Bei größeren Projekten sind das in der Regel die Lenkungskreise bzw. die interdisziplinären Projektgruppen. Die AG Wohnen versteht sich als Bindeglied zwischen der Projektebene und dem Lenkungskreis Wohnen des Oberbürgermeisters.

Die erste Frage des Antrages lautet: Wo liegen die Tätigkeitsschwerpunkte des Wohnungsbaukoordinators. Dafür habe ich Ihnen eine Folie vorbereitet. Das Aufgabenfeld teilt sich auf in einen internen Bereich der Verwaltungsebene und einen externen Bereich. Hier bin ich Ansprechpartner und Lotse für die Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

Ich möchte Ihnen meine Funktionen und Aufgaben in den verschiedenen Bereichen anhand von Einzelbeispielen näher erläutern. Auf der linken Seite der Grafik ist die interne Verwaltungsebene dargestellt, bestehend - beim oberen Teil - aus den ständig beteiligten Ämtern, die eigentlich auch permanent immer mit dem Wohnungsthema zu tun haben, und denen, die dann je nach Bedarf mit in die Runden eingeladen werden. Hier unterstütze ich die beteiligten Referate und Fachämter in Richtung Realisierung der Wohnungsbauprojekte. In den Projekten werden die offenen Fragen sondiert und die Aufgabenverteilung und Schnittstellen definiert. Also: Wer hat was wann zu tun? Dadurch werden die Prozesse optimiert und die Verfahren beschleunigt. Ausgangspunkt der Betrachtung bildet die Grundstücksliste des Amtes für Liegenschaften und Wohnen. Diese wird aus der Zeitstufenliste abgeleitet. Die Projekte werden jahresbezogen zusammengestellt. Im Jahr 2017 waren das immerhin 22 Projekte. In regelmäßigen Austauschterminen zwischen Stadtplanung, Liegenschaftsamt und meiner Person wird diese Liste hinsichtlich den Zielvorgaben überprüft und verfolgt. So können eventuelle Hemmnisse in den Projekten frühzeitig erkannt und ausgeräumt werden.

Ich möchte das Ihnen anhand von zwei konkreten Beispielen für das Jahr 2017 verdeutlichen. Eines der wichtigsten Projekte in diesem Jahr ist das Bettenhaus im ehemaligen Bürgerhospital, umgesetzt durch die SWSG. Mit der Errichtung von 136 Wohneinheiten (WE) im Bereich Sozialmietwohnungen erreicht allein dieses Projekt beinahe 50 % hinsichtlich der Vorgaben der Stadt. Ein zentraler Punkt im Projekt war die Frage nach der Aufhebung des Denkmalschutzes. Hierzu fand ein Termin Ende Juli mit dem Regierungspräsidium statt. Zusammen mit Herrn BM Pätzold, der Stadtplanung, dem Amt für Umweltschutz, der SWSG und meiner Person wurde in dem Gespräch um eine Lösung gerungen. Letztendlich konnten wir das Regierungspräsidium von der Aufhebung des Denkmalschutzes überzeugen. Das Projekt konnte somit 2017 mit 136 WE angemeldet werden.

Ein weiteres Beispiel, Ihnen auch bekannt, das Hansa-Areal in Möhringen. Hier entwickelt und baut ein Investor 175 Wohnungen, davon 38 im geförderten Bereich. Es stand die Klärung wichtiger stadtplanerischer und baurechtlicher Belange im Raum. Zum Beispiel die Tiefgarage unterhalb des öffentlichen Straßenraumes, die Frage des Andienungsverkehrs durch die Kita-Nutzung, Feuerwehraufstellflächen usw., usw. In der Folge entstand ein sehr komplexer städtebaulicher Vertrag, für beide Vertragsseiten eine echte Herausforderung. Die Feuerwache 5 dient als lärmschützende Bebauung für die

Wohnbebauung und beeinflusst das Projekt und dessen zeitlichen Verlauf. Die Rohbaufertigstellung dieser Feuerwache ist voraussichtlich im Sommer 2019 vorgesehen. Sie ist die Voraussetzung für die Übergabe der Wohnungen, die dort entstehen. Dieses Beispiel soll Ihnen zeigen, dass es aufgrund komplexer Zusammenhänge auch durchaus zu Verschiebungen in den Projekten kommen kann. Das Projekt wurde von 2017 in das Jahr 2018 übertragen.

Ein weiteres Themenfeld liegt in der Unterstützung der großen städtischen Wohnungsbau-Areale aus der Vorlage GRDRs 906/2015 Neufassung mit einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 80 %. Dazu zählen das Areal am Wiener Platz, Bürgerhospital Türlenstraße, Böckinger Straße, Neckarpark 1. und 2. Bauabschnitt. Ein zentrales Anliegen für mich als Wohnungsbaukoordinator ist und bleibt im Neckarpark, aber nicht nur dort, die Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen. Im Neckarpark betrifft es die Quartiere Q2a und Q3a mit ihren Sonderwohnformen, Q5, ein Grundstück für die Bündnispartner, Q6 für die Baugemeinschaften reserviertes Areal sowie Q6.1 der Fa. Strenger.

Der zweite wichtige Schwerpunkt meiner Tätigkeit betrifft den externen Bereich, in der Grafik auf der rechten Seite dargestellt. Es handelt sich dabei um die Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Das sind die Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, Baugemeinschaften sowie wichtige Partner aus dem Bündnis für Wohnen. Es werden regelmäßige Anfragen an mich gerichtet, dabei handelt es sich in der Regel um Anfragen von Gebieten im Bestand, bei denen es neue städtebauliche Überlegungen gibt, wie Sanierungen, Aufstockungen, Nachverdichtung oder auch Neubau, oder zu laufenden Verfahren. Hemmnisse im Zuge einer Baugenehmigung etwa. In beiden Fällen finden in der Regel, zusammen mit den Kollegen vom Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Termine statt, bei denen versucht wird, eine Lösung zu finden, die für beide Seiten einen guten Kompromiss darstellen. Bisher wurden in fast allen Fällen Lösungsvorschläge erarbeitet, die eine Umsetzung der Maßnahmen zur Folge hatte.

Ich möchte Ihnen das an drei Beispielen in Zuffenhausen-Rot kurz erläutern. Da gibt es ein Bauvorhaben in der Fleiner Straße. Die Baugenossenschaft kam mit einem Schreiben direkt auf mich zu mit der Bitte um Unterstützung im Projekt. Daraufhin fand eine Abstimmung zwischen Stadtplanung, Baurechtsamt und meiner Person statt. Eine Lösung wurde im Hinblick auf die Ausbildung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss gefunden. Somit können zehn zusätzliche WE entstehen. Ein Bauvorhaben in der Murrhardter -/Brettacher Straße, hier handelt es sich um einen Abriss und eine Neubebauung durch ein Wohnungsbauunternehmen aus Tübingen. Auch hier gab es eine direkte Anfrage an mich. Nach einem internen Termin finden derzeit abschließende Gespräche in Richtung Bauantrag statt. Und als drittes Beispiel noch das Bauvorhaben in der Prevorster -/Fleiner Straße, ebenfalls in Zuffenhausen-Rot. Der Vorhabenträger sieht in zwei Bauabschnitten einen Abriss und eine Neubebauung vor. Bei Vorgesprächen und in einem Abstimmungstermin im November wurde die Planung dahingehend geändert, dass ein Bauantrag gestellt werden kann. Es entstehen dort ca. 40 bis 48 WE.

Ein wichtiges Projekt außerhalb von Zuffenhausen möchte ich Ihnen an der Stelle nicht vorenthalten, da es sich um ein neu generiertes Projekt handelt, und zwar in Cannstatt in der Wetzlacher Straße. Auch hier kam die Baugenossenschaft mit einer Anfrage auf mich zu. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie wurde zusammen mit der Genossenschaft, der Planungsabteilung, dem Baurechtsamt und dem Wohnungsbaukoordinator ein Weg aufgezeigt, wie hier ein notwendiger neuer Bebauungsplan auf den Weg ge-

bracht werden kann. Es handelt sich dabei um eine bauliche Erweiterung und eine Nachverdichtung, die insgesamt ca. 100 WE hervorbringt.

Bei den Beispielen handelt es sich durchweg um Nachverdichtungen in Bestandsgebieten. Meiner Einschätzung nach wird uns das Thema der Nachverdichtung in den kommenden Jahren vermehrt beschäftigen. Wir sollten deshalb alle Akteure des Wohnungsbaus darin unterstützen, diese Nachverdichtung nach Maß zu vollziehen. Ein wichtiger zusätzlicher Beitrag bei der Schaffung von Wohnraum.

Die zweite Frage ging in die Richtung: Nehmen Bauherren und die Wohnungsbauwirtschaft den Wohnungsbaukoordinator als Ansprechpartner wahr? Durch die frühe Vorstellung meiner Person und meiner Funktion als Wohnungsbaukoordinator bei verschiedenen Baugenossenschaften und Wohnungsbauunternehmen wurde der Kontakt zur Wohnungswirtschaft in einem ersten Schritt hergestellt. Mit einigen Akteuren am Wohnungsmarkt bin ich in sehr engem Kontakt, auch mit Partnern aus dem Bündnis für Wohnen. Und die Kontakte und der Austausch nehmen natürlich permanent zu.

Mit welchen Akteuren, das war die dritte Frage, mit welchen Akteuren am Wohnungsmarkt steht der Wohnungsbaukoordinator in Kontakt? Es sind zahlreiche Baugenossenschaften, die SWSG, Baugesellschaften, aber auch Immobilienfirmen sowie der Verband der Region Stuttgart.

Zur vierten Frage 'Wie gestalten sich die Möglichkeiten des Wohnungsbaukoordinators zur aktiven Einflussnahme auf das Gelingen von Wohnungsbauprojekten - Beispiel Beschleunigung von Genehmigungsprozessen, Ausräumen von Hindernissen bei Planung und Umsetzung, Ausschöpfung von Ermessensspielräumen, Erzielung von Kompromissen -?', habe ich Ihnen versucht anhand den Beispielen zu erläutern. Die Fragestellungen 'Hemmnisse zu bewältigen' hat eigentlich nie eine übergeordnete - man kann nicht sagen, ich geh jetzt an die Hemmnisse ran, sondern die Frage stellt sich in einem Projekt, und da gilt es, den einen oder anderen Fragepunkt einfach auszuräumen. Meistens sind es ja mehrere, nicht nur eine.

Zum Fünften konnten eventuelle Schwachstellen oder Hemmnisse innerhalb der Verwaltung lokalisiert und beseitigt werden, z. B. verbesserungswürdige Verwaltungsprozesse, mangelhafte und zeitintensive Kommunikation zwischen den einzelnen Ämtern der Stadtverwaltung etc.

Mit Einführung der AG Wohnen als Plattform wurde seit Juli 2017 ein wichtiges Bindeglied geschaffen, um die Prozesse und die Kommunikation in den Projekten zu verbessern. Mögliche Hemmnisse können lokalisiert und ausgeräumt werden. Die AG Wohnen versteht sich als ein Baustein in einer Vielzahl an Ebenen, die zum Gelingen der Wohnungsbauprojekte der Stadt beiträgt. Ein Lob an dieser Stelle an alle Mitarbeiter, die zu diesem Gelingen beitragen.

Und zu Ihrer letzten Frage Nr. 6 - 'Gibt es schon konkrete Erfolge, die der Wohnungsbaukoordinator in den letzten Monaten bei der Schaffung von Wohnraum erzielen konnte?'. Ich bin in zahlreichen Projekten involviert und trage zum Gelingen der Projekte bei. Die Beispiele, die ich zuvor genannt habe, sind nur ein kleiner Ausschnitt aus dem umfangreichen Portfolio laufender Projekte. Der Erfolg der Projekte ist dem Einsatz aller Beteiligten zu verdanken und nicht einer einzelnen Person zuzuschreiben. Und - ja, es

gibt Erfolge, wie ich sie Ihnen zuvor beschrieben habe. So weit von meiner Seite, vielen Dank."

Vor Eintritt in die Aussprache zeigt sich BM Pätzold froh, über einen engagierten Koordinator im Bereich Wohnungsbau zu verfügen. Von Herrn Hohbach würden die Themen sehr gut gemanagt.

Anschließend erläutert StR Zeeb (FW) den Antrag.

Im Verlauf der Aussprache wünschen StR Hill (CDU) und StR Conz (FDP) Herrn Hohbach, dass seine Arbeit zu effizienteren Abläufen im Bereich des Wohnungsbaus beiträgt.

StR Zeeb fordert von Herrn Hohbach mehr öffentliche Präsenz bzw. mehr nach außen gerichtete Dynamik. Alle Akteure im Bereich Wohnungsbau müssten davon Kenntnis haben, dass bei der Stadtverwaltung mit Herrn Hohbach eine kompetente Person arbeite, die bei Problemen weiterhelfen könne. Von StR Hill, der die Anmerkung von StR Zeeb unterstützt, wird in Erinnerung gerufen, er habe bei der Vorstellung von Herrn Hohbach um ein Organigramm und eine Aufgabenbeschreibung gebeten, um dort enthaltene Informationen publik zu machen. Diese Unterlagen seien bedauerlicherweise allerdings von der Verwaltung nicht zur Verfügung gestellt worden. Dies könne aber nachgeholt werden, um beispielsweise diesen Aufgabenbereich im Amtsblatt bekanntzumachen. Aufgrund des heutigen Berichts sei es nicht möglich, das Aufgabengebiet als sinnvoll oder als nicht sinnvoll zu bezeichnen. Die Zeit müsse zeigen, inwieweit der Wohnungsbaukoordinator zu einem organischen Teil der Verwaltung werde, der einen signifikanten Beitrag zur Lösung der Probleme im Bereich des Wohnungsbaus leiste.

Auch StRin Schiener (90/GRÜNE) erachtet es als wünschenswert, das Aufgabengebiet von Herrn Hohbach in der Öffentlichkeit darzustellen. Der Bericht hat ihr vermittelt, dass Herr Hohbach zwischen den Fachämtern moderiert. Von einer nicht einfachen Tätigkeit sprechen StR Körner (SPD) und StR Pantisano (SÖS-LINKE-PluS). StR Körner erklärt, es sei hoch problematisch, dass der Oberbürgermeister das Thema Neubau als nicht weiterführend ansehe. Es sei zu hoffen, dass sich hier noch eine andere Einschätzung ergebe. StR Brett (AfD) geht davon aus, dass die Arbeit von Herrn Hohbach darin besteht, Fehler der Fachämter zu bearbeiten. Durch StR Kotz werden Aussagen von Herrn Hohbach dazu vermisst, ob dessen Arbeit zu beschleunigten Verfahren und damit zu schnelleren Wohnungsbauten führt.

Im Verlauf der Aussprache macht BM Pätzold deutlich, dass Herr Hohbach die Koordination zwischen den einzelnen Referaten verstärkt. Bei wichtigen Themen sei eine solche Funktion nichts Ungewöhnliches. Dadurch, dass Herr Hohbach keinem bestimmten Referat, sondern direkt dem Oberbürgermeister zugeordnet sei, erleichtere sich die Koordination. Diese Zuordnung zeige sich auch durch die verwaltungsinterne Bezeichnung OB-Wo. Der direkte Vorgesetzte von Herrn Hohbach, und damit beantwortet der Bürgermeister eine Frage von StR Zeeb, sei der Oberbürgermeister.

Interessiert zeigt sich StR Pantisano aufgezeigt zu bekommen, vielleicht auch erst zu einem späteren Zeitpunkt, was Herr Hohbach als Einzelperson überhaupt bewältigen kann. Der Vorschlag von StR Hill, dass Herr Hohbach alle zwei Jahre einen schriftlichen Tätigkeitsbericht abgibt, findet die Unterstützung der StRe Brett und Conz.

In diesem Zusammenhang sieht es der Vorsitzende als nicht möglich an, dass ein städtischer Mitarbeiter mit einem Bericht darüber informiert, wie viel Zeit er für bestimmte Dinge aufwendet. Er sagt Überlegungen zu, wie sich eine gewünschte regelmäßige OB-Wo-Berichterstattung insgesamt mit dem Thema Wohnungsbau verbinden lässt. Vielleicht eigne sich dazu der Wohnungsbaubericht oder eine Angliederung beim Thema Zeitstufenliste. Schwierig sei es, in künftigen Berichterstattungen Erfolge darzustellen. Wichtig sei, dass das eine oder andere Projekt sich zügiger umsetzen lasse.

StR Pantisano vermisst eine Rückkoppelung zwischen OB-Wo (den dort gemachten Erfahrungen) und dem Gemeinderat. Daher könne Herr Hohbach seitens des Gemeinderats bisher nicht unterstützt werden. StR Zeeb teilt Herrn Hohbach mit, wenn Unterstützung beim Durchsetzen von Problemlösungen benötigt werde, solle er sich auch an den Gemeinderat wenden.

Gegenüber StR Körner teilt BM Pätzold mit, beim Neubaugebiet Schafhaus sei sein Referat am Zuge. Es müssten die Themen Verkehr, Mobilität und Städtebau aufgearbeitet werden.

An StRin Gröger (SPD) gewandt teilt der Bürgermeister ferner mit, Herr Hohbach sei Teil des Lenkungskreises NeckarPark. Dort schaue er darauf, dass seine Themen abgearbeitet werden. StR Körner fragt den Stand bei der Nachverdichtung Fasanenhof sowie bei dem Neubauprojekt SSB-Depot Stuttgart-Ost nach.

Von StR Dr. Schertlen (STd) wird nachgefragt, wie OB-Wo den GR-Beschluss, die Aktivitäten der SWSG auszuweiten, umsetzen möchte.

StRin Gröger zeigt sich verwundert, dass das Thema "bauliche Ergänzung Wetzlarer Straße, Birkenäcker S-Bad Cannstatt" auf der Tagesordnung des Gestaltungsbeirats am 14.11.2017 aufgetaucht ist.

In seiner Stellungnahme führt Herr Hohbach aus, er nehme mit, dass die fehlende öffentliche Wahrnehmung als Defizit angesehen werde. Er habe in seinen ersten 13 Monaten bei der Stadt seine Aufgabe darin gesehen bzw. er sehe weiterhin darin seine Aufgabe, sich in Projekte einzuklinken. Mittlerweile sei es ihm gelungen, in der Wohnungsbaubranche als Partner in schwierigen Zeiten wahrgenommen zu werden. In den von ihm einfürend genannten Beispielen seien Verantwortliche an ihn herangetreten und hätten Unterstützungsbedarfe geltend gemacht. Hier sei er dann Problemlöser, und zwar sowohl intern als auch extern. Im Gegensatz zum Wohnungsbaukoordinator der Stadt Hamburg - dieser habe eine ganze Abteilung hinter sich - sei er allein tätig. Er versuche sich effektiv in laufende Projekte einzubringen. Als Projektmanager und Architekt wisse er, dass es in komplexen Projekten, und dies sei normal, viele Einzelpunkte gebe, die nicht im erforderlichen Umfang beachtet würden. Wenn also beispielsweise das städtische Mobilitätskonzept im NeckarPark oder im Schoch-Areal nicht gut integriert werde und es nicht gelinge, alle Beteiligten mit einzubeziehen, wäre es seine Aufgabe, auf Defizite hinzuweisen. 2017 habe er sich wie gesagt mit 22 Projekten befasst. Seine Aufgabe sehe er nicht darin, Grundstücke zu generieren. Solche Grundstücke gebe es ohnehin nicht. Er gehe zielführend vor und versuche, in den Projekten Ergebnisse zu erzielen.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, schließt BM Pätzold diesen Tagesordnungspunkt ab.

Zur Beurkundung

Häbe / pö/fr

Verteiler:

- I. OB-PR
zur Weiterbehandlung

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat WFB
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)
Stadtkämmerei (2)
 3. Referat StU
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (3)
Baurechtsamt (2)
 4. Rechnungsprüfungsamt
 5. L/OB-K
 6. Hauptaktei

- III.
 1. CDU-Fraktion
 2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
 3. SPD-Fraktion
 4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
 5. Fraktion Freie Wähler
 6. AfD-Fraktion
 7. Gruppierung FDP
 8. Die STAdTISTEN