

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 6565-00

Stuttgart, 16.07.2018

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion
Datum 13.06.2018
Betreff Wohnraumoffensive für Stuttgart Vielfältige neue Maßnahmen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in unserer Stadt aktiv angehen.

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Eine durchgehend lösungsorientierte und auf möglichst kurze Bearbeitungszeiten ausgerichtete Arbeitsweise ist Maxime der Stadtverwaltung beim Thema Wohnen. Die negative Haltung von Teilen des Gemeinderats und die damit verbundene geringe Wertschätzung der Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung ist an dieser Stelle zu hinterfragen.

Die aktuellen Zahlen beim Wohnungsbau, insbesondere beim geförderten Wohnungsbau, zeigen, dass die Bemühungen der Verwaltung greifen und erfolgreich sind.

Die Baufertigstellung von neuen Wohnungen stieg von 1.550 WE im Jahr 2010 auf 2.129 WE im Jahr 2017. Im gleichen Zeitraum stiegen die bewilligten geförderten Wohnungen von 194 WE auf 552 WE.

Deswegen werden die Ausführungen im Antrag der Realität nicht gerecht.

1) Bei neuen Bebauungsplänen im Rahmen der Innenentwicklung wird stärker als bisher auf eine höhere Ausnutzung der Grundstücke geachtet. Die CDU-Fraktion hat hier in den letzten Jahren mehrfach in den Verfahren eine Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahlen angeregt, die dann auch so beschlossen wurden und zu mehr Wohnraum geführt haben. Künftig sollte dies bereits in der Bearbeitung durch die Ämter geschehen.

Im Rahmen der Prämisse der Innen- vor Außenentwicklung, im Sinne einer sparsamen Bodenpolitik sowie des Bodenschutzes ist eine optimale Ausnutzung von Grundstücken oberstes Ziel städtischen Handelns, insbesondere bei der Wohnraumentwicklung.

Dies gilt sowohl für die Entwicklung städtischer Flächen als auch für private Entwicklungen. Beispielhaft erwähnt seien die Entwicklungen am NeckarPark mit nunmehr insgesamt rund 845 neuen Wohneinheiten (1. + 2. BA) sowie die Planungen für den Eiermann-Campus (Garden Campus Vaihingen GCV) mit rund 1.400 zu erwartenden Wohneinheiten zuzüglich rd. 390 WE für Studierendenwohnen.

Bei Bebauungsplänen wird der rechtliche Rahmen in vollem Umfang ausgeschöpft und vielfach werden die Grenzen der Baunutzungsverordnung BauNVO erreicht, z. B. im Bereich Nordbahnhofstraße, am Pallotti-Areal in S-Plieningen/Birkach oder bei der Entwicklung des Terrot-Areals in Bad Cannstatt.

Die Möglichkeiten der bauplanungsrechtlichen Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) werden im Rahmen der B-Planverfahren für sämtliche Wohnbaupotenziale umfassend geprüft. Hierbei können höhere Dichten bis zu einer GFZ von 3,0 erzielt werden. Das MU wird konkret am NeckarPark (2.BA) angewandt, um hohe Wohnanteile im Rahmen der quartiersbezogenen Nutzungsmischung abzusichern.

Das Baurechtsamt geht bei der Wohnraumschaffung schon lange an die Grenzen der Befreiungsmöglichkeiten. Diese Grenze ist aber dann erreicht, wenn es um Abstandsflächen geht (der Nachbarschutz ist rechtlich sehr klar definiert) oder wenn die Befreiungen innerhalb eines sensiblen Gebiets, z. B. in der Halbhöhenlage den Gebietscharakter ändern würden.

Eine zentrale Herausforderung besteht in der Vermittlung einer qualifizierten Dichte vor Ort und in den politischen Gremien. Dies gilt für die Entwicklung großer Areale, aber auch z. B. beim Ersatz von Einfamilienhäusern in den Hanglagen durch Mehrfamilienhäuser wie z. B. Weißtannen 12 oder Feuerbacher Heide 24 / Lenzhalde 76. Innerhalb des geltenden Rechts ist eine Verdichtung zulässig, gleichwohl muss die Verwaltung für solche Entscheidungen mit Kritik oder fehlender Unterstützung rechnen, indem z. B. die Gremien wie UTA oder Bezirksbeirat weniger Wohnbau und Dichte einfordern.

Die Forderung der CDU nach mehr Dichte ist schon lange normales Verwaltungshandeln und wird auch so praktiziert, sofern auch die Politik dies unterstützt. Beim Neckarpark war es im Übrigen die antragstellende Fraktion, welche den Vorschlag der Verwaltung zur Erhöhung der Wohnungen von 450 WE auf 845 WE kritisierte und hier eine zu hohe Dichte sah.

2) Schaffung von baurechtlichen Möglichkeiten für Wohnen auf bisherigen Sondernutzungsflächen. Kein Bürger kann verstehen, warum z. B. in den ehemaligen Gärtnereien im Bruderrain in Degerloch zwar Gärtnereimitarbeiter wohnen durften, da es diese aber nicht mehr gibt, jetzt die Gebäude dort leer stehen.

Wo Potenzial für neue Wohneinheiten vorhanden ist, wird eine Änderung des Planungsrechts angestrebt, insbesondere auf Sonderflächen.

Auf Gemeinbedarfs-/Sondernutzungsflächen können nur nach vorheriger Änderung des Bebauungsplans Wohnungen geschaffen werden.

Dies gilt auch für Gärtnereiflächen, wie z. B. in S-Zuffenhausen (Bebauungsplan Spielberger Str. /Ludwigsburger Str. (Zu 254)). Hier können rd. 80 Wohneinheiten sowie eine viergruppige Kita entstehen. Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat einen Teil der Fläche erworben und beabsichtigt dort Wohneinheiten zu errichten. Die Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde abgeschlossen. Durch eine Vielzahl an Einwänden aus der Öffentlichkeit verzögert sich jedoch der Satzungsbeschluss.

Für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Walz in S-Weilimdorf sollen nach Ausschluss des Standorts für einen SSB-Betriebshof im Stuttgarter Norden im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzepts für den Gesamtbereich westlich der Solitudestraße mögliche Neunutzungen untersucht werden. Hierbei werden die Möglichkeiten einer Wohnnutzung geprüft.

Das Gebiet Bruderrain, direkt südlich an den Waldfriedhof angrenzend, ist trotz des vorhandenen Baubestandes (hauptsächlich für friedhofsbezogene Nutzungen wie Friedhofsgärtnereien, Steinmetze o. ä.) planungsrechtlich Außenbereich. Bauvorhaben werden dementsprechend in diesem Bereich nach § 35 BauGB bewertet.

Eine Wohnnutzung im Außenbereich muss grundsätzlich dem zugehörigen Betrieb dienen. Mehrere Wohneinheiten können in der Regel nicht als betriebsnotwendig eingestuft werden, sondern bedürften einer Änderung des Planungsrechts.

Im Gebiet Bruderrain sind noch vier Gärtnereibetriebe angesiedelt, die das leerstehende Gebäude im Bruderrain für Mitarbeiterwohnen nutzen könnten. Ebenfalls denkbar ist eine Wohnnutzung durch Friedhofsmitarbeiter. Die Stadt wird versuchen, das Gebäude für diesen Zweck anzumieten. Ein Bauantrag, welcher eine Nutzungsänderung zu einer normalen, nichtprivilegierten Wohnnutzung zum Ziel hatte, wurde seitens des Eigentümers zurückgezogen, da sich das Gebäude im Außenbereich befindet und eine Bindung an Mitarbeiterwohnen besteht.

Ein Leerstand kann beseitigt werden, indem der vorhandene Wohnraum innerhalb der baurechtlichen Rahmenbedingungen genutzt wird. Der Tatbestand der Zweckentfremdung ist im Bruderrain nicht erfüllt.

Eine Ausweitung des Siedlungsbestandes im Fall Bruderrain würde zu einer zunehmenden Versiegelung und einer Veränderung des Landschaftsbildes führen und ist aus Gründen des Landschafts- und Klimaschutzes zu vermeiden. Wegen der unzureichenden Erschließung sollten zusätzliche Belastungen durch neue Baumaßnahmen vermieden werden. Von einer Ausweitung der baulichen Nutzung sollte aus den genannten Gründen abgesehen werden.

- 3) Streichung kommunal auferlegter Hemmnisse** zur Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden. Darunter verstehen wir z. B. die Längenbegrenzungen von Dachgauben, die Möglichkeit des Einschnitts von Dachterrassen sowie jegliche Arten von allgemeinen Dachaufstockungen. Um die entscheidenden Hemmnisse der Vergangenheit zu ermitteln, fordern wir einen Austausch mit den Architekten in unserer Stadt zu dieser Frage.

Die Topografie Stuttgarts ermöglicht an zahlreichen Stellen der Stadt einen Blick auf die Dachlandschaft als „fünfte Fassade“. Dächer zählen zu den für Stuttgart ortstypischen Charakteristika und sind im Sinne der Identität unserer Stadt ein schützenswertes Gut. Das Formblatt „Planungsgrundsätze zur Dachgestaltung“ des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung befindet sich derzeit in der Endabstimmung und kann demnächst für Entscheidungen und in der Beratung herangezogen werden.

Die Regelungen der Ortsbausatzung werden derzeit nicht angewandt, die Vorgaben neuerer B-Pläne werden eingehalten. Bereits in der Vergangenheit wurden großzügige Befreiungen gewährt. Wo durch eine entsprechende Größe der Gauben aber ein zusätzliches Stockwerk oder Vollgeschoss entstehen würde, können keine Befreiungen erfolgen. Somit sind Gauben in Baustaffel-Gebieten automatisch auf die Hälfte der Gebäudelänge zur Straßenseite beschränkt.

Es gibt keine kommunalen Hemmnisse. Das vom Gemeinderat beschlossene oder durch die Landesbauordnung vorgegebene Baurecht sieht nur einen beschränkten Rahmen möglicher Befreiungen vor. In der Praxis zeigt sich, dass Baurecht aus verschiedenen Zeiten auch immer verschiedene Themen gesetzt und eingefordert hat. Dies kann in heutiger Zeit zu Problemen führen, die von der Verwaltung lösungsorientiert verfolgt werden.

Die Rahmenbedingungen für das Bauen regelt die kommunale Bauleitplanung vor Ort, diese beschließt immer der jeweilige Gemeinderat. Daher kann hier nicht von Hemmnissen, sondern von baurechtlichen Regelungen gesprochen werden.

Ein regelmäßiger „Runder Tisch“ mit der Architektenkammer Baden-Württemberg und Planern zum Thema wurde durch das Baurechtsamt einberufen und ist lange Standard im Austausch mit der Architektenschaft.

- 4) Auflegung eines kommunalen Förderprogramms** zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden. Hier sollen Investitionszuschüsse z. B. für den Ausbau von Dachgeschossen, Wohnungsteilungen, Einbau von Wohnungen in Gartengeschossen etc., erteilt werden. Auch eventuell notwendige Stellplatzablösebeiträge sind hier als Beispiel zu bezuschussen, wenn diese durch die Schaffung von neuem Wohnraum an die Stadt zu entrichten sind. Solche Zuschüsse an Haus- und Wohnungseigentümer sind vor dem Hintergrund, dass sich die Kommune alternative Investitionen in aufwändige Infrastruktur in Neubaugebiete erspart, wirtschaftlich sinnvoll.

Sollte der Gemeinderat finanzielle Mittel für ein kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden auflegen, sollte hier ein Vorschlag der Verwaltung erarbeitet werden, der auch den allgemeinen Förderbedingungen und den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Auch sollte sichergestellt werden, dass die Förderung einen Anreiz schafft, zusätzlichen Wohnraum insbesondere für die Bedarfsgruppen in Stuttgart zu schaffen.

Die Landesbauordnung sieht vor, dass bei der Schaffung von Wohnungen in Bestandsgebäuden durch Ausbau, Aufstockung, Anbau, Nutzungsänderung eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen ist, wenn die Herstellung der Stellplätze nicht möglich oder schwierig ist. Die Abweichung wird durch das Bau-rechtsamt seit langem regelmäßig angewandt.

Auch bei Neubauten werden teilweise Abweichungen von der Stellplatzverpflichtung zugelassen, wenn auf dem Grundstück keine Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt oder in der Nachbarschaft durch Baulast gesichert werden können.

Eine Stellplatzablösung gibt es für den Wohnungsbau aus rechtlichen Gründen nicht, sondern es wird einfach auf die Stellplätze verzichtet. Daher fallen in diesen Fällen schon heute keine Beiträge zur Stellplatzablöse an.

5) Personelle Aufstockung in den beteiligten Ämtern zur Verfahrensbeschleunigung.

Neben dieser Maßnahme sind aber auch die Verfahrensabläufe selbst, der Einsatz von Digitalisierung sowie die Frage der Haltung vom Oberbürgermeister bis zum Sachbearbeiter im Amt, zu hinterfragen. Eine durchgehend lösungsorientierte und auf möglichst kurze Bearbeitungszeiten ausgerichtete Arbeitsweise muss die Maxime der kompletten Stadtverwaltung beim Thema Wohnen künftig sein. Für diesen change-Prozess, gerade auch in Fragen der Haltung, sehen wir eine externe Begleitung für zielführend an.

Die Verwaltung wird zu den kleinen Stellenplanberatungen einen entsprechenden Vorschlag zur Aufstockung des Personals machen.

Ein Change Prozess bei der Verwaltung ist nicht nötig. Die Haltung vom Oberbürgermeister bis zum Sachbearbeiter im Amt ist durchweg auf Beschleunigung im Planungs- und Genehmigungsprozess ausgerichtet. Gebündelt werden diese Anstrengungen im vom Oberbürgermeister geleiteten Lenkungsreis Wohnen, der mindestens einmal im Quartal tagt. Landes- und Bundesgesetze gelten jedoch weiterhin. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die Aufbau- als auch die Ablauforganisation der Verwaltung gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Var. 2 GemO in die Zuständigkeit des Oberbürgermeisters fällt und der Gemeinderat diese Befugnisse nicht einschränken kann.

Es ist schon erstaunlich unter welchem Generalverdacht der Passivität die antragstellende Fraktion die Verwaltung stellt.

- 6) Die in der Zeitstufenliste Wohnen aufgeführten Neubaugebiete** Schafhaus, Mittlere Wohlfahrt, Böckinger Straße und Salzweg mit insgesamt ca. 600 Wohnungen sind - anders als bisher - mit Hochdruck von der Verwaltung zu bearbeiten und ihrer Baureife zuzuführen. Es kann nicht sein, dass z.B. ein nur einfacher Frageantrag der CDU zu den Gründen der Verzögerung beim Projekt Mittlere Wohlfahrt sechs Monate nicht beantwortet wird. Oder dass nach einem klaren Auftrag des Gemeinderats im Ausschuss für Umwelt und Technik am 11. Juli 2017, einen neuen Vorschlag für die verkehrliche Erschließung des Neubaugebietes Schafhaus zu erarbeiten, das zuständige Referat Städtebau im Juni 2018 ausführt, dieser Auftrag könnte überhaupt erst nach der Sommerpause 2018 begonnen werden. Der Gemeinderat und der Oberbürgermeister sollten noch einmal ein klares Bekenntnis zu diesen wichtigen Baugebieten abgeben und die Verwaltung, wenn nötig mit den notwendigen Personal- und Finanzressourcen ausstatten, was aber leider bisher nicht vom Oberbürgermeister gefordert wurde. Hierin sehen wir ein klares Versäumnis der Verwaltungsspitze.

Sämtliche angefragten Flächen befinden sich in der Bearbeitung, dies in unterschiedlichen Stadien. Zu den einzelnen Flächen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Schafhaus, S-Mühlhausen:

Vor der Sommerpause soll ein Zielbeschluss als Grundlage für das weitere Verwaltungshandeln gefasst werden. Am Standort Schafhaus soll eine qualifizierte Dichte abgesichert werden. Gemäß Ziffer 1 dieser Antragsbeantwortung wird eine optimierte Ausnutzung der Fläche vorgeschlagen werden. Im Rahmen des Verkehrsstrukturplans Mühlhausen werden unter Beteiligung der Bürgerschaft Lösungsansätze für die Erschließung des Gebiets erarbeitet.

Um höhere Anteile an gefördertem Wohnungsbau realisieren zu können, ist der Ankauf von Flächen durch die Stadt anzustreben. Die Flächen sollen den Partnern im Bündnis für Wohnen zugeführt werden.

Mittlere Wohlfahrt:

Die von der unteren Naturschutzbehörde sowie vom BUND im Rahmen der Behördenbeteiligung im Herbst 2018 geforderten weiteren Artenschutzuntersuchungen wurden in Auftrag gegeben. Diese werden im Sommer durchgeführt. Abhängig vom Ergebnis des Gutachtens, das für September 2018 erwartet wird, sind evtl. noch weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Anschließend wird das Verfahren weitergeführt. Der Auslegungsbeschluss ist im Frühjahr 2019 geplant.

Böckinger Straße:

Die SWSG steht in Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Der Kauf soll noch in 2018 erfolgen. Ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts wird derzeit von der BImA erstellt. Parallel stimmt die SWSG mit Amt 61 die Auslobung eines Wettbewerbs sowie mit Amt 36 die schalltechnischen Rahmenbedingungen ab (Konkretisierung; Lärmbelastungen der angrenzenden Güterbahnlinie). Das B-Planverfahren wird auf Basis des Wettbewerbsergebnisses fortgeführt. Weitere Gutachten sind erforderlich (Bahnlärmgutachten). Es können rd. 230 Wohneinheiten, davon 80 % gefördert entstehen.

Im Salzweg, S-Zuffenhausen

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Aufgrund der Eigentümerstruktur (private Eigentümer) wird ein Umlegungsverfahren erforderlich. Durch die unmittelbare Nähe zur B10 ist eine erhebliche Lärmbelastung der Fläche gegeben, die eine Wohnnutzung einschränkt. Eine Lärmuntersuchung ist deshalb erforderlich.

- 7) Für die mittelfristig anstehende Bepanung und Aufsiedlung der Stuttgart 21- Flächen** sind jetzt und somit rechtzeitig, die geeigneten Strukturen zu schaffen und die personellen Ressourcen auszubauen. Wir sehen sonst die Gefahr, dass die Entwicklung dieser wichtigen Wohnungsbaupotentiale genauso ungenügend und schleppend verläuft, wie bei den aktuellen und zuvor genannten Baugebieten.

Die mit GRDRs 617/2017 von den Gremien beschlossene Projektstruktur wird derzeit entsprechend den Anforderungen an die Entwicklung des Gebiets Rosenstein weiterentwickelt.

Zu den kleinen Stellenplanberatungen wird die Verwaltung einen Vorschlag machen, wie hier ein Personalausbau erfolgen kann.

- 8) Entwicklung attraktiver neuer Wohnbauflächen** z. B. Neckar-City auf den bisherigen EnBW-Flächen entlang und über der B10. Hier kann durch die Überdeckung der Bundesstraße eine wertvolle Stadtentwicklung am Fluss entstehen. Wir sehen hier mittel- und langfristig große Potentiale nicht nur für das Thema Wohnen, sondern auch im Sinne eines Mehrwerts für Stuttgart als Ganzes. Für uns ist damit aber auch klar, dass auf diesen Flächen in den nächsten Jahren die Funktionen der Energie- und Wasserversorgung - wo immer möglich - aufgegeben werden sollten. Auch dürfen auf diesen Flächen keine neuen gewerblichen Flächen wie z. B. ein Betriebshof für die Stadtwerke / Netzgesellschaft oder das Paketverteilzentrum geplant bzw. angesiedelt werden. Etwaige Planungen diesbezüglich sind zu stoppen. Für den Ausweis notwendiger Ersatzflächen sind wir bereit, ähnlich wie aktuell bei der Planung zum neuen SSB Betriebshof, ebenfalls in den Außenbereich zu gehen. Dies gilt auch für den Fall, sollten andere Gewerbeflächen in Zukunft zu Wohngebieten umgewidmet werden.

Die Ideen zur Entwicklung der Flächen entlang der B10 wurden den gemeinderätlichen Gremien im Januar 2018 vorgestellt.

Die Flächen des Kohlelagers gehören der EnBW, es ist aber noch keine Entscheidung über die Art der künftigen Nutzung getroffen. Falls hier Wohnungsbau realisiert werden sollte, werden eine FNP- und B-Plan-Änderung erforderlich. Der Zeithorizont für die Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen beträgt mindestens 6 Jahre). Die Verwaltungsspitze steht im Gespräch mit der EnBW.

Der Standort ehemaliges Wasserwerk hat sich im Rahmen einer gemeinsamen Standortsuche mit der EnBW als zu favorisierender Standort für die Umsetzung eines zentralen Technik- und Verwaltungsstandorts herauskristallisiert.

Eine eventuelle Ansiedlung von Wohnen am Standort Wasserwerk wird hinsichtlich Lärm (insbesondere Veranstaltungslärm Wasen), Luftschadstoffen sowie Erschließung / verkehrliche Anbindung als kritisch beurteilt. Nicht zuletzt ist die Fläche ebenfalls im Eigentum der EnBW, deren berechtigtes Anliegen es ist, eigene Vorhaben auf eigenen Flächen zu realisieren.

Sollten die Stuttgart Netze, die bisher im Gebiet Hackstraße untergebracht sind, nicht verlegt werden können, wird eine Entwicklung der Fläche an der Hackstraße verzögert. Die Fläche an der Hackstraße hat ein weit höheres Potential an Wohnungsbau (ca. 600 WE) und ist auch besser dafür geeignet, als die Fläche des Wasserwerks. Sollte der Gemeinderat hier einen alternativen Vorschlag haben, werden wir diesen gerne prüfen.

Die Stadt besteht nicht nur aus Wohnen, es ist eine integrierte Betrachtung aller Belange und Anforderungen erforderlich. Die Bereitstellung von Flächen auch für Gewerbe und für technische Infrastruktur als selbstverständliche und zwingend notwendige Stadtfunktionen ist erforderlich. Wenn dies an der B10 nicht möglich sein sollte, werden Innenentwicklungsflächen an anderer Stelle im Stadtgefüge erforderlich. Das Ausspielen von Nutzungen gegeneinander sowie der im Antrag genannte Vorschlag, betriebliche Flächen in den Außenbereich zu verlagern, ist nicht zielführend. Vielmehr ist eine fachliche Abwägung erforderlich, wo welche Nutzungen sinnvoll angeordnet werden können, unter Berücksichtigung der Interessen sowohl der Stadt als auch der EnBW.

Die Verwaltung zielt insbesondere im Bereich der B10 auf eine lebendige urbane Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie ergänzenden Infrastrukturflächen als Modell der Stadt von morgen.

Es wäre für die Verwaltung sehr hilfreich wenn der Gemeinderat mit einem gesamtstädtischen Blick klar sagen würde, was er wie bebauen möchte.

Die Verwaltung schlägt vor das Thema Wohnraumoffensive im nächsten Unterausschuss Wohnen nach den Sommerferien auf die Tagesordnung zu setzen und dieses dann öffentlich und ausführlich zu behandeln.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>