

Stuttgart, 16.06.2023

## Potentialanalyse Wohnen

### Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2024/2025

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	27.06.2023

#### Bericht

Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, der eine hohe Anziehungskraft auf die Bevölkerung ausübt. Der Wohnungsmarkt ist seit Jahren einem enormen Druck unterworfen, die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hält konstant an. Flächenknappheit und steigende Grundstückspreise verschärfen die Problematik des Wohnraummangels und führen dazu, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten langfristig eine der wichtigsten Aufgaben von Politik und Verwaltung bleibt.

Um der Aufgabe der Wohnraumschaffung nachkommen zu können, wurden im Rahmen der Potentialanalyse Wohnen alle denkbaren Flächenpotenziale lokalisiert. Gemäß der Leitlinie „Innentwicklung vor Außenentwicklung“ lag der Schwerpunkt auf potenziellen Wohnbauflächen innerhalb des bebauten Siedlungskörpers. Flächen im Außenbereich wurden weitgehend ausgeschlossen und nur bei Vorliegen eng gefasster Kriterien berücksichtigt.

Das Ergebnis stellt einen Flächenpool mit rund 5.500 Grundstücken und einer Gesamtfläche von ca. 330 ha dar, auf denen rund 18.300 neue Wohneinheiten geschaffen werden können. Über drei Viertel dieser Wohneinheiten resultieren aus baulichen Maßnahmen auf privaten Grundstücken, weshalb die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer einen wichtigen Aspekt bei der Umsetzung darstellt. Der Zielbeschluss für den Wohnungsneubau in Stuttgart (GRDrs 203/2023) sieht vor, den Bau von bis zu 2.000 Wohneinheiten in den nächsten fünf bis zehn Jahren zu ermöglichen. Die Erreichung dieses Ziels ist abhängig von der Besetzung der hierfür neu geschaffenen Stellen. Diese sind teilweise zum dritten Mal ausgeschrieben, können aber voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 besetzt werden.

Da eine zeitgleiche Aktivierung aller Potenzialflächen nicht möglich ist, hat die Verwaltung die sogenannte Vorschlagsliste erarbeitet. Diese benennt 16 Entwicklungsräume bzw.

Einzelflächen, welche jeweils als Entwicklungsbereiche bezeichnet werden. Bei all diesen Entwicklungsbereichen handelt es sich um Potenziale, die besonders vielversprechend sind und im Rahmen einer ganzheitlichen Konzeption gedacht und aktiviert werden müssen. Ergänzende Nutzungen und Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Grün- und Freiflächen, Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung sind dabei zu berücksichtigen.

Für jeden der 16 Entwicklungsbereiche der Vorschlagsliste wird ein spezielles Vorgehen entwickelt und umgesetzt. Darüber hinaus gehende Entwicklungen, die sich aus dem vorgelagerten Aktivierungsprozess heraus ergeben, werden selbstverständlich weiterverfolgt. Über den zeitlichen Planungshorizont kann derzeit keine verbindliche Aussage getroffen werden, dies ist in den weiteren vertiefenden Planungen zu klären.

Zur Aktivierung der Potenziale schlägt die Verwaltung ein 5-stufiges Vorgehen vor. Zentrales Ziel ist es, die Bevölkerung und die Eigentümerinnen und Eigentümer für das Thema der Nachverdichtung zu sensibilisieren und sie zum Mitmachen zu bewegen. Die einzelnen Stufen sind inhaltlich voreinander abhängig und überschneiden sich zeitlich. Sie setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Stufe 1: Einbindung der Bezirke
- Stufe 2: Öffentlichkeitsarbeit und bürgerschaftlicher Dialog
- Stufe 3: Entwicklung ganzheitlicher Konzeptionen
- Stufe 4: Aktivierung und Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Stufe 5: Umsetzung konkreter Projekte

## Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
Machtbarkeitsstudien / Städtebauliche Konzepte 42510		200				
Beteiligungsveranstaltungen 42510		210				
<b>Finanzbedarf</b>		<b>410</b>				

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Für diesen Zweck im Haushalt/Finanzplan bisher bereitgestellte Mittel:

Maßnahme/Kontengr.	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
Machtbarkeitsstudien / Städtebauliche Konzepte 42510	200					
Beteiligungsveranstaltungen 42510	210					
<b>Finanzbedarf</b>	<b>410</b>					

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)				Möglicher Baubeginn im Jahr:			
				Geplante Inbetriebnahme im Jahr:			
	<b>Summe TEUR</b>	<b>2024 TEUR</b>	<b>2025 TEUR</b>	<b>2026 TEUR</b>	<b>2027 TEUR</b>	<b>2028 TEUR</b>	<b>2029 ff. TEUR</b>
Einzahlungen							
Auszahlungen							
<b>Finanzbedarf</b>							

Stellenbedarf (Mehrungen und Minderungen):

Beschreibung, Zweck, Aufgabenbereich	Anzahl Stellen zum Stellenplan		
	2024	2025	später

Folgekosten (aus oben dargestellten Maßnahmen und evtl. Stellenschaffungen):

Kostengruppe	2024 TEUR	2025 TEUR	2026 TEUR	2027 TEUR	2028 TEUR	2029 ff. TEUR
Laufende Erlöse						
Personalkosten						
Sachkosten						
Abschreibungen						
Kalkulatorische Verzinsung						
<b>Summe Folgekosten</b>						

(ersetzt nicht die für Investitionsprojekte erforderliche Folgekostenberechnung!)

Bislang sind keine Mittel abgeflossen, da die neu geschaffenen Stellen zur Bearbeitung der durch die PAW identifizierten Wohnbauflächen (GRDRs 34/2021) erst im zweiten Halbjahr besetzt werden können.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate AKR und WFB haben Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

keine

<Anlagen>