

Stuttgart, 18.09.2023

## Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- Sozialplan

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	26.09.2023
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	11.10.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.10.2023

### Beschlussantrag

Dem Sozialplan für das Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- wird zugestimmt.

### Kurzfassung der Begründung

Mit Beschluss vom 6. Juli 2023 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- förmlich festgelegt. Die vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen legen dar, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben könnten. Um diese nachteiligen Auswirkungen abzuwenden oder zu mildern, wurde der vorliegende gebietsbezogene Sozialplan nach § 180 Baugesetzbuch (BauGB) erarbeitet. Er bildet die Grundlage, um darauf aufbauend Einzelsozialpläne mit Betroffenen zu entwickeln, wenn ein Sanierungsvorhaben geplant wird. Der Sozialplan stellt eine Handlungsempfehlung dar. Es lassen sich keine Rechtsansprüche daraus ableiten.

### Klimarelevanz

Der Sozialplan hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, ist jedoch eine Folge der energetisch positiv wirksamen Maßnahmen im Gebiet.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Kosten können durch die Unterstützung von Sanierungsbetroffenen im Fall eines Umzugs entstehen. Grundlage hierfür ist die Richtlinie für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart. Die hierfür benötigten Haushaltsmittel werden, falls erforderlich, durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen im üblichen Verfahren des Doppelhaushaltsplans angemeldet. Die Kosten sind zuwendungsfähig und werden von Bund und Land mit 60 % bezuschusst. Die Mittel stehen bereit.

Weitere Kosten können entstehen, wenn Vorkaufsrechte zur Ausübung kommen. Darüber hinaus können Kosten entstehen, wenn Gewerbetreibende oder Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens von Sanierungsmaßnahmen betroffen sind.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Sozialplan für das Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-

## Sozialplan für das Sanierungsgebiet BC 21 -Neckartalstraße-

### Vorbemerkung

Mit Beschluss vom 6. Juli 2023 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- förmlich festgelegt. Gemäß § 180 BauGB sind Kommunen zur Erstellung eines Sozialplans verpflichtet, um sich mit den voraussichtlich nachteiligen Folgen von Sanierungsmaßnahmen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auseinanderzusetzen.

Auf Basis der Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchung wurde das folgende Maßnahmenpaket erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage, um darauf aufbauend Einzelsozialpläne mit den Betroffenen zu entwickeln, wenn ein Sanierungsvorhaben geplant wird. Zur konkreteren Ausgestaltung des Sozialplans gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Die Ausgestaltung des Sozialplans stellt eine selbstauferlegte Handlungsstrategie dar, aus welcher sich keine Rechtsansprüche ableiten lassen. Die Landeshauptstadt Stuttgart berücksichtigt mit der Vorhaltung einer eigenen Stelle sowie der Ausarbeitung von gebietsspezifischen Sozialplänen die Verpflichtung des BauGB im besonderen Maße.

Der Sozialplan gliedert sich wie folgt:

1. Einführung	
2. Nachteilige Folgen von Sanierungsmaßnahmen	2.1 Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter
	2.2 Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer
	2.3 Auswirkungen auf Gewerbetreibende
	2.4 Auswirkungen auf Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens
3. Instrumente der Sozialplanung	3.1 Maßnahmen für Mieterinnen und Mieter
	3.2 Maßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer
	3.3 Maßnahmen für Gewerbetreibende
	3.4 Maßnahmen für Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens
4. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren	
5. Fortschreibung des Sozialplans	

## 1. Einführung

Im Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- werden durch die vorbereiteten Untersuchungen verschiedene Sanierungsmaßnahmen empfohlen, welche zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen sollen. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Maßnahmen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen vorübergehende oder dauerhafte nachteilige Auswirkungen haben können. Diese sollen, wenn möglich, abgewendet oder gemildert werden.

Große Anteile der Flächen sind im Eigentum von Wohnungsbauunternehmen und Gewerbebetrieben. Dies trifft vor allem auf die gewerblich genutzten Bereiche im Osten und Westen des Untersuchungsgebiets zu (Bereiche Voltastraße und Glockenstraße), aber auch auf Bereiche westlich der Brückenstraße. Im Unterschied dazu sind die eigentlichen Wohnbereiche des Quartiers vor allem durch Privateigentümer geprägt. Dabei findet sich eine etwa 2/3- zu 1/3-Verteilung von unaufgeteiltem Einzeleigentum und aufgeteiltem Eigentum.

Das Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße ist durch eine vergleichsweise hohe Fluktuation und dementsprechend durch eine relativ geringe Wohndauer gekennzeichnet (Bad Cannstatt 21: Zuzüge 17,7 %, Fortzüge 19,4%; Wohndauer unter 5 Jahren 45,6 %; Stuttgart: 13,1 % und 14,3 % bzw. 40,2 %). Zudem weist es mit 71 % einen sehr hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf (Stuttgart: 45,6 %). Die Arbeitslosenquote ist im stadtweiten Durchschnitt ebenfalls hoch (Bad Cannstatt 21: 11,4 %, Stuttgart: 6,3 %).

Auffallend ist auch, dass im städtischen Vergleich der höchste Anteil an übergewichtigen Kindern in der Neckarvorstadt wohnt. Ein akuter Mangel an Kinderbetreuung und Kita-plätzen verschärft die Bildungs- und Betreuungssituation im Gebiet. Allerdings ist nur ein geringer Anteil der im Stadtteil Wohnenden jünger als 20 Jahre. Damit korreliert eine vergleichsweise geringe Anzahl an im Gebiet lebenden Familien mit Kindern, wohingegen die Zahl der älteren Bürgerinnen und Bürger stetig wächst.

Aus diesem Grund ist ein besonderer Fokus auf familienfreundliches und altersgerechtes Wohnen zu legen. Es ist darauf zu achten, dass preiswerter, bezahlbarer Wohnraum für die in der Neckarvorstadt typischen Starterhaushalte mit niedriger Wohndauer erhalten bzw. ausgebaut wird. Ebenso wichtig sind für den Stadtteil niederschwellige Angebote und die Förderung von nachbarschaftlichen Aktivitäten, speziell auch im Bereich Sport. Die ortstypischen Eigenschaften und Stärken des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße- gilt es konstruktiv und nachhaltig zu nutzen.

## 2. Nachteilige Folgen von Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen dienen der Aufwertung festgelegter Gebiete und sind folglich unter objektiven Gesichtspunkten positiv wirksam. Temporär können Sanierungsmaßnahmen bei einzelnen Betroffenen jedoch zu objektiven Nachteilen sowie zu subjektiv empfundenen Verschlechterungen führen. Im Folgenden sind diese Auswirkungen beschrieben.

## 2.1. Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ertüchtigung der Gebäudesubstanzen</li> <li>- Schaffung von zeitgemäßen Wohnverhältnissen</li> </ul>	Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietsteigerung</li> <li>- Belastungen durch Baumaßnahmen</li> <li>- Umzüge</li> <li>- Zeitweise Wohnraumverknappung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Wohnfunktion</li> <li>- Schaffung alternativer Wohnformen</li> </ul>	Nachverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen durch Baumaßnahmen</li> <li>- Verschlechterte subjektive Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Wohnraum</li> <li>- Stärkung der städtebaulichen Struktur</li> <li>- Revitalisierung der Nutzungsmischung</li> </ul>	Neuordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen durch Baumaßnahmen</li> <li>- Umzüge</li> <li>- Verschlechterte subjektive Wohn- und Lebensqualität</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung der Parkierung</li> </ul>	Neuordnung und Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall von Nutzungsflächen</li> </ul>

## 2.2. Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ertüchtigung der Gebäudesubstanzen</li> <li>- Schaffung von zeitgemäßen Wohnverhältnissen</li> </ul>	Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietminderungen durch Mieterinnen und Mieter</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkung der Wohnfunktion</li> <li>- Schaffung alternativer Wohnformen</li> </ul>	Nachverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastungen durch Baumaßnahmen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Wohnraum</li> <li>- Stärkung der städtebaulichen Struktur</li> <li>- Revitalisierung der Nutzungsmischung</li> </ul>	Neuordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kündigungen von Mietverhältnissen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der bestehenden sozialen Struktur</li> </ul>	Schaffung von Sozialwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kontrollen zur Einhaltung der Gesetzgebung zu Miet- und Pachtverträgen</li> <li>- eingeschränkte Profitmöglichkeiten</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuordnung der Parkierung</li> </ul>	Neuordnung und Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall von Nutzungsflächen</li> </ul>

### 2.3. Auswirkungen auf Gewerbetreibende

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum	Umgestaltung	- vorübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
- Reduzierung der Verkehrsbelastung - Verbesserung des Verkehrsflusses	Neues Verkehrskonzept	- Belastungen durch Baumaßnahmen - vorübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
- Neuordnung der Parkierung	Neuordnung und Begrenzung	- Wegfall von Nutzungsflächen

### 2.4. Auswirkungen auf Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum	Umgestaltung	- vorübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
- Reduzierung der Verkehrsbelastung - Verbesserung des Verkehrsflusses	Neues Verkehrskonzept	- Belastungen durch Baumaßnahmen - vorübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
- Neuordnung der Parkierung	Neuordnung und Begrenzung	- Wegfall von Nutzungsflächen

## 3. Instrumente der Sozialplanung

Die Grundlage für den nachfolgenden Maßnahmenkatalog bilden die §§ 180, 181 BauGB.

### 3.1. Maßnahmen für Mieterinnen und Mieter

3.1.1. Haushalte, die von privater Modernisierung betroffen sind, werden so früh wie möglich in den Planungsprozess des Sanierungsvorhabens eingebunden. Mittels eines standardisierten Erstkontaktschreibens mit einem Terminvorschlag wird zu den Betroffenen Kontakt aufgenommen. Die Terminwahrnehmung ist freiwillig und dient der Aufklärung über Unterstützungsmöglichkeiten.

3.1.2. Gemeinsam mit den Betroffenen werden individuelle und bedarfsgerechte Einzelsozialpläne entwickelt. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die jeweiligen Bedürfnisse und Ressourcen gelegt.

3.1.3. Sanierungsbetroffene erhalten nach Absprache mit der Sozialplanung in der Stadterneuerung eine finanzielle Unterstützung. Grundlage hierfür bilden die Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart (GRDs114/2023).

3.1.4 Mieterinnen und Mieter können von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung über den kompletten Prozess hinweg begleitet werden. Diese unterstützt bei allen den Sanierungsprozess betreffenden Belangen.

## **3.2. Maßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer**

3.2.1 Durch das Einräumen von Belegungsrechten zum Zweck der Wohnraumbereitstellung für Sanierungsbetroffene kann die Fördersumme bei privaten Sanierungsmaßnahmen erhöht werden. Eigentümerinnen und Eigentümer können sich diesbezüglich an die für das Gebiet beauftragte Modernisierungsbetreuung wenden.

3.2.2. Eigentümerinnen und Eigentümer können bei der Vorbereitung geförderter Modernisierung von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung bei der Berechnung des Mietpreises unterstützt werden. Die Höhe dessen orientiert sich am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete der Landeshauptstadt Stuttgart und wird vertraglich festgehalten.

3.2.3. Bei sanierungsbedingten Kündigungen von Mietverhältnissen seitens der Mieterinnen und Mieter können Eigentümerinnen und Eigentümer Unterstützung bei der Neube-gründung von Mietverhältnissen erhalten.

## **3.3 Maßnahmen für Gewerbetreibende**

3.3.1 Gewerbetreibende können von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung über den kompletten Sanierungsprozess hinweg begleitet werden. Hierfür sind maßnahmenbezogene Sozialpläne zu erstellen.

3.3.2. Der Ausgleich von sanierungsbedingten Umsatzeinbußen ist grundsätzlich möglich. Hierfür ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag gemäß §§ 146, 147 BauGB zu erstellen.

3.3.3. Gewerbetreibende können bei vorübergehender oder dauerhafter Standortverlagerung aufgrund von Sanierung finanzielle Unterstützung erhalten. Auch hierfür bedarf es eines Ordnungsmaßnahmenvertrags gemäß §§ 146, 147 BauGB.

## **3.4. Maßnahmen für Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens**

3.4.1. Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens können von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung über den kompletten Sanierungsprozess hinweg begleitet werden. Hierfür sind maßnahmenbezogene Sozialpläne zu erstellen.

3.4.2. Gemeinwesenseinrichtungen können bei vorübergehender oder dauerhafter Standortverlagerung aufgrund von Sanierungsmaßnahmen finanzielle Unterstützung erhalten. Hierfür ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag gemäß §§ 146, 147 BauGB zu erstellen.

## **4. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren**

4.1. Die Option auf Modernisierung ohne einen Auszug der Mieterinnen und Mieter ist vorrangig und muss vor jeder öffentlich geförderten Modernisierung geprüft werden. Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten der Modernisierungsbetreuung festzuhalten.

4.2. Eine Förderung von Modernisierungen, die unter Missachtung des gesetzlichen Schutzes von Mieterinnen und Mietern vorbereitet wurden, ist auszuschließen. Der Leerstand von Wohnungen und Gebäuden ist im Erstgespräch zu begründen und ggf. durch Nachweise darzulegen. Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten der Modernisierungsbetreuung festzuhalten.

4.3. Der Betrieb einer Informationsanlaufstelle in Form eines Stadtteilbüros ist nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu prüfen. Eine regelmäßige Sprechstunde der verschiedenen Ansprechpartner (Modernisierungsbetreuung, Sachbearbeitung bei 61-8 und Sozialplanung in der Stadterneuerung) wird angestrebt.

4.4. Die Schlüsselpersonen aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie weitere interessierte Bürgerinnen und Bürger werden regelmäßig zur Mitwirkung eingeladen. Es werden Strukturen geschaffen, die eine transparente Beteiligung ermöglichen.

4.5. Vorkaufsrechte im Sanierungsgebiet werden durch die Stadt regelmäßig im Hinblick auf die Durchsetzung der Sanierungsziele überprüft.

4.6. Beteiligungsformate für beteiligungsferne Bevölkerungsgruppen werden durch die Stadt erarbeitet.

4.7. Das Instrument der Belegungsbindung wird durch die Modernisierungsbetreuung aktiv beworben, um vermehrt Belegungsrechte zu generieren.

4.8. Eigentümerinnen und Eigentümer geförderter Objekte müssen als Teil ihrer Modernisierungsvereinbarung Angaben zu den Mietverhältnissen vor und nach der Modernisierung machen. Diese Angaben beinhalten u.a. die Mietverhältnisse sowie Grundmiete und Nebenkosten vor und nach der Modernisierung.

4.9. Die Bestimmungen der gesetzlich zulässigen Umlage von Modernisierungskosten auf Mieterinnen und Mieter sind einzuhalten.

4.10. Bei geförderten Maßnahmen von Investoren werden diesen die finanziellen Unterstützungen auf Grundlage der Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart (GRDRs 114/2023) in Rechnung gestellt.

## **5. Fortschreibung des Sozialplans**

5.1. Der vorliegende Sozialplan wird bei Bedarf fortgeschrieben und an die aktuellen Entwicklungen angepasst.