

Stuttgart, 27.06.2018

**Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung  
der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
mit der Bezeichnung "Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-"**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	10.07.2018
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	16.07.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2018

**Beschlussantrag**

1. Die Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung „Milieuschutzsatzung 02 -Friedhofstraße-“ ist aufzustellen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.
2. Maßgebend für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 4. Juni 2018.

**Begründung**

In dem vom Abgrenzungsplan erfassten Bereich wurden durch eine Eigentümerin umfassende Modernisierungsmaßnahmen angekündigt, deren Kosten gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auf die Mieten umgelegt werden sollen. Da sich weitere benachbarte Wohngebäude in vergleichbarem baulichen Zustand im Besitz der gleichen Eigentümerin befinden, können ähnliche Bestrebungen zur Aufwertung des baulichen Standards und damit verbundene Mieterhöhungen oder gar Rückbaumaßnahmen mit Ersatzneubauten in weiten Teilen des Quartiers nicht ausgeschlossen werden. Verstärkend könnten sich auf solche Tendenzen zudem die Neubaumaßnahmen in den südlich von Wolfram- und Nordbahnhofstraße im Rahmen von Stuttgart 21 geplanten Quartieren auswirken, die unmittelbar an den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses angrenzen.

Diese Entwicklungen legen die Vermutung nahe, dass dadurch die vorhandene Wohnbevölkerung verdrängt und damit in ihrer sozialen Struktur verändert wird. Eine solche Veränderung ist in Anbetracht des angespannten Wohnungsmarkts insbesondere im Bereich der im Gebiet derzeit noch vorhandenen günstigen und mittelpreisigen Mietwohnungen seitens der Landeshauptstadt Stuttgart nicht gewünscht.

Zur Verifizierung der vermuteten Gefahr einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung sind vorbereitende Untersuchungen zu deren Zusammensetzung und finanziellen Situation erforderlich. Auf dieser Basis soll dann durch den Gemeinderat die Entscheidung über den Beschluss für eine Satzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen werden.

Die Abgrenzung des Satzungsbeschlusses kann von der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses abweichen.

Der Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, um bereits während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung von § 172 Abs. 2 BauGB von den Möglichkeiten der Regelungen des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung genehmigungspflichtiger Vorhaben und zur vorläufigen Untersagung nicht genehmigungspflichtiger Vorhaben Gebrauch machen zu können, und so ggf. negative Entwicklungstendenzen bereits während der Satzungsaufstellung zu verhindern.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses liegt vollständig innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets SVG 07 Nordbahnhof/Bürgerhospital. Die SVG-Festlegung erfolgte mit dem vorrangigen Ziel der künftigen Festlegung eines Sanierungsgebiets in diesem Bereich. Das Spannungsverhältnis zwischen den im Rahmen eines Sanierungsverfahrens notwendigen umfassenden Modernisierungen als Förder Voraussetzung und der Begrenzung des zulässigen Modernisierungsumfangs im Rahmen der geplanten Erhaltungssatzung ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen und zu klären.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Anträge 124/2018 und 146/2018

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzungsplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung  
vom 4. Juni 2018

<Anlagen>