

Stuttgart, 26.10.2018

Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental- Sozialplan

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	20.11.2018
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	27.11.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.12.2018

Beschlussantrag

Dem Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental- wird zugestimmt.

Begründung

Mit Beschluss vom 27. September 2018 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental- förmlich festgelegt. Die vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen legen dar, dass vereinzelt 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 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.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten können durch die Unterstützung von Sanierungsbetroffenen im Fall eines Umzugs entstehen. Grundlage hierfür sind die „Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten“ der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Kosten sind zuwendungsfähig und werden im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) mit 60 % bezuschusst. Die Mittel werden durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung im üblichen Verfahren zur Aufstellung des Doppelhaushalts angemeldet.

Zusätzliche Kosten können entstehen, wenn Vorkaufsrechte, wie in Anlage 1, Abschnitt 2.3.2 dargestellt, zur Anwendung kommen. Höhe und Ausmaß der Kosten lassen sich erst bei Konkretisierung der jeweiligen Projekte beziffern.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental-

Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental-

Vorbemerkung

Mit Beschluss vom 27. September 2018 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental- förmlich festgelegt. Die vorausgehenden vorbereiteten Untersuchungen legen dar, dass vereinzelte 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 erarbeitet. Er bildet die Grundlage, um darauf aufbauend Einzelsozialpläne zu entwickeln, wenn ein Sanierungsvorhaben geplant wird. Der Sozialplan stellt eine Handlungsempfehlung dar. Es lassen sich keine Rechtsansprüche daraus ableiten.

Der Sozialplan gliedert sich in folgende Abschnitte:

1. Nachteilige Auswirkungen von empfohlenen Sanierungsmaßnahmen
2. Instrumente zur Milderung nachteiliger Auswirkungen
 - 2.1. Information bei Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
 - 2.2. Unterstützung bei einem sanierungsbedingten Umzug
 - 2.3. Bereitstellung von Ersatzwohnraum für Sanierungsbetroffene
 - 2.4. Förderung von Modernisierungen im Rahmen der Sanierung
3. Fortschreibung des Sozialplans und der Einzelsozialpläne

1. Nachteilige Auswirkungen auf Mieter und Pächter

In Kapitel 8 der „Vorbereitenden Untersuchung“ (VU) werden nachteilige Auswirkungen auf Mieter und Pächter aufgrund von Sanierungsmaßnahmen wie folgt dargestellt:

Maßnahme	Mögliche Voraussetzungen und Folgen	Beschreibung und Empfehlung
Neubebauung, bauliche Ergänzungen	<ul style="list-style-type: none">– Abbrüche– Betriebsverlagerungen– Kündigung von Pachtverhältnissen	Ein Großteil der Flächen, die als Neubaupotentiale ausgewiesen wurden, wird derzeit als Betriebsgelände und Kleingärten genutzt. Vereinzelt sind auch Wohngebäude betroffen. Es wird empfohlen, die Betroffenen möglichst früh in den Planungsprozess einzubinden, um das Ausmaß der Beeinträchtigung zu erheben und gemeinsam Bedarfe und Unterstützungsmöglichkeiten zu entwickeln. Bei erforderlichen Umzügen sollte für einen geeigneten Ersatz im Stadtteil gesorgt werden.
Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none">– Mietsteigerungen	Im Rahmen der geltenden Gesetzgebung können Modernisierungen zu mitunter erheblichen Mietsteigerungen führen. Je nach Ausmaß der Mieterhöhung kann dies Folgen für die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen haben. Es wird empfohlen, betroffene Mieter frühzeitig über die Maßnahmen und über ihre Rechte zu informieren und Vermieter bei der Modernisierungsvorbereitung entsprechend zu beraten.

Ein Abgleich des Neuordnungskonzepts aus der VU mit den Daten des städtischen Grundstücks-Informationssystems hat ergeben, dass ca. 37 Wohneinheiten unter die Empfehlung einer Neuordnung (Ersatzbau, bauliche Ergänzungen) fallen oder ein hohes Erfordernis der Modernisierung aufweisen (Dringlichkeitsstufe 4).

Ob die empfohlenen Sanierungsmaßnahmen realisiert werden, hängt von der Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern ab. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, die konkrete Anzahl an Sanierungsvorhaben mit privater Beteiligung abzusehen.

2. Instrumente zur Milderung nachteiliger Auswirkungen

Um nachteilige Auswirkungen durch öffentlich geförderte Sanierungsvorhaben abzumildern, werden die §§ 180-186 Baugesetzbuch (BauGB) angewandt. Weiterhin werden folgende Instrumente eingesetzt, um betroffene Personen zu unterstützen:

2.1. Information bei Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

- 2.1.1. Sanierungsbetroffene werden so früh wie möglich über Unterstützungsangebote der Sozialplanung informiert. Bei Modernisierungsvereinbarungen und Nullvereinbarungen werden Informationen über die bestehenden Mietverhältnisse bereits im ersten Bericht der Modernisierungsbetreuung festgehalten und an die Stadterneuerung weitergegeben.
- 2.1.2. Bei Modernisierungen und Abbrüchen werden Informationsschreiben über Unterstützungsangebote und städtische Ansprechpartner an alle Haushalte im Gebäude verteilt.
- 2.1.3. Bedürfnisse und Anliegen der Betroffenen werden auf freiwilliger Basis in persönlichen Einzelgesprächen (Erörterungen) aufgenommen und dienen als Grundlage zur Ausarbeitung von Einzelsozialplänen (vgl. 3.).
- 2.1.4. Die allgemeine Öffentlichkeit wird bei den Veranstaltungen zur Sanierung, z.B. durch Auslage von Flyern und der Homepage der Stadt Stuttgart informiert.

2.2. Unterstützung bei einem sanierungsbedingten Umzug

- 2.2.1. Sanierungsbetroffene können einen Antrag auf finanzielle Unterstützung für ihren Umzug stellen. Grundlage dafür sind die „Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten“ der Landeshauptstadt Stuttgart (siehe Anlage 2 zu GR Drs 219/2014).
- 2.2.2. Sanierungsbetroffenen kann ein Informationsschreiben für Wohnungsanbieter ausgestellt werden, um die Chancen bei der Wohnungssuche zu verbessern.

2.3. Bereitstellung von Ersatzwohnraum für Sanierungsbetroffene

- 2.3.1. Das Instrument der Belegungsbindung wird durch die Modernisierungsbetreuer aktiv beworben, um vermehrt Belegungsrechte zu erhalten.
- 2.3.2. Vorkaufsrechte durch die Stadt werden im Sanierungsgebiet vermehrt ausgeübt. Baulücken und mindergenutzte Grundstücke werden damit an Wohnungsbauunternehmen des Bündnisses für Wohnen vergeben, mit der Maßgabe 50% der Geschossfläche des Wohnen für den geförderten Wohnungsbau herzustellen. Bei entsprechenden Projekten sind neu entstandene Wohnungen vorrangig Sanierungsbetroffenen anzubieten.
- 2.3.3. Kommunikationskanäle und Plattformen von Modernisierungsbetreuer und Stadtteilmanagement können zur Unterstützung der Wohnungssuche für Sanierungsbetroffene genutzt werden. Zusätzlich kann die Sozialplanung der Stadterneuerung

E-Mail-Verteiler einrichten, um Informationen über die Wohnraumsuche von Sanierungsbetroffenen oder freiwerdende Wohnungen auszutauschen. Kontaktdaten von Eigentümern, die diese der Stadterneuerung (oder Auftragnehmern) zur Verfügung stellen, werden dafür verwendet. Dabei werden die Bestimmungen zum Datenschutz eingehalten.

2.4. Förderung von Modernisierungen im Rahmen der Sanierung

- 2.4.1. Die Option auf Modernisierung ohne einen Auszug der Mieter ist vorrangig und muss vor jeder öffentlich geförderten Modernisierung geprüft werden. Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten des Modernisierungsbetreibers festzuhalten.
- 2.4.2. Eine Förderung von Modernisierungen, die unter Missachtung des gesetzlichen Schutzes der Mieter vorbereitet wurden, ist auszuschließen.
Der Leerstand von Wohnungen und Gebäuden ist im Erstgespräch zu begründen und ggf. durch Nachweise darzulegen (z.B. durch Vorlage von Kündigungsschreiben). Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten der Modernisierungsbetreuer festzuhalten.
- 2.4.3. Eigentümer geförderter Objekte müssen als Teil ihrer Modernisierungsvereinbarung Angaben zu den Mietverhältnissen vor und nach der Modernisierung machen (Anlage 6 der Modernisierungsvereinbarung). Diese Angaben beinhalten u.a. die Mietverhältnisse sowie Grundmiete und Nebenkosten vor und nach der Modernisierung. Die Bestimmungen der gesetzlich zulässigen Umlage von Modernisierungskosten auf Mieter sind einzuhalten.

3. Fortschreibung des Sozialplans, Erstellung von Einzelsozialplänen

- 3.1. Der vorliegende Sozialplan wird bei Bedarf fortgeschrieben und aktuellen Entwicklungen angepasst.
- 3.2. Bei Konkretisierung von Sanierungsmaßnahmen mit negativen Auswirkungen für die Betroffenen werden im Austausch mit den Betroffenen individuelle und bedarfsgerechte Einzelsozialpläne entwickelt.