

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	126
		<b>TOP:</b>	3
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	1060/2019
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	05.05.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Bertram (ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) Erste Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage 894/2010</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 20.02.2020, GRDRs 1060/2019, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Den aktuellen Fortschreibungen F1 bis F4 und den Präzisierungen P1 bis P9 zu vorangegangenen Fortschreibungen wird zugestimmt.
2. Der neuen Volltextfassung gemäß Anlage 2 wird zugestimmt. Diese beinhaltet die Änderungen aus Beschlussantrag 1 sowie sämtliche seit der erstmaligen Beschlussfassung zum SIM mit GRDRs 894/2010 beschlossenen Änderungen.
3. Die Beantwortung der noch offenen Punkte aus den Anträgen 411/2018, 136/2019 und 138/2019 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Fortschreibungen und Präzisierungen gemäß Beschlussantrag 1 und die Volltextfassung gemäß Beschlussantrag 2 gelten ab Beschlussfassung dieser Vorlage durch den Gemeinderat für alle neu aufzustellenden Bebauungspläne.

Die Beratungsunterlage ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Der Antrag/die Anfrage Nr. 142/2020 vom 30.04.2020 der SPD-Gemeinderatsfraktion sowie der Antrag Nr. 138/2019 vom 11.04.2019 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS mit Stellungnahme zum Antrag des Herrn Oberbürgermeisters vom 08.05.2020 sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokoll-exemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Einen Überblick über die Änderungen in der Grundsatzvorlage gibt Herr Bertram (ASW). Seit Bestand des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM) seien zahlreiche Beschlüsse gefasst und geändert worden, die nicht in eine komplette Volltextfassung eingearbeitet worden seien. Mit Blick auf Investoren und Bauherren sei dies nun erfolgt mit dem Ziel, diese Volltextfassung mit jeder neuen Beschlussfassung, die etwas daran ändere, fortzuschreiben. Somit ergebe sich für Investoren ein stets aktueller Überblick über die Grundregeln des SIM. In diesem Zusammenhang seien zudem "Unschärfen" beseitigt worden. Was die Fortschreibung selbst betreffe, stehe die Schaffung von bezahlbaren barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen im Vordergrund.

StRin Schiener (90/GRÜNE) äußert sich zustimmend zur Vorlage. Die Entwicklung des SIM sei gut. Sie gehe davon aus, dass "Ungereimtheiten" nun beseitigt seien. Die Fortschreibung F1 (Verbindliche Berücksichtigung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen im SMW gemäß Abschnitt III. Nr. 1.2.5 der neuen Volltextfassung) sei die Antwort auf den Antrag, wie mit Pflegebedürftigen - ähnlich wie mit Kitas - umgegangen werden könne. Einen Dissens gebe es zwischen der Abteilung Wohnen und dem Sozialamt beim Programm MME, aber hier sei zugesagt worden, dies bis zur nächsten Fortschreibung zu prüfen. Dem könne sie zustimmen. Bei F2 (Eigenbelegung von Sozialmietwohnungen bei Partnern des Bündnisses für Wohnen gemäß Abschnitt III. Nr. 1.2.6 der neuen Volltextfassung) begrüße sie die Wohnungsumsetzung, was im Hinblick auf die Nachverdichtungspotenziale sehr wichtig sei. Zur Präzisierung P8 (Nachweis städtebaulicher, freiraumbezogener und klimatischer Qualitätsstandards gemäß Abschnitt III. Nr. 7 der neuen Volltextfassung) wünsch die Stadträtin genauere Details. Des Weiteren seien die Antworten zu den Anträgen zur Belegungs- und Mietpreisbindung nachvollziehbar. In 2018 sei die SIM-Quote von 20 % auf 30 % hochgesetzt worden. Dies bedeute eine Heraufsetzung um 10 Prozentpunkte, in der Umsetzung jedoch eine Steigerung von 50 %. Insgesamt begrüße sie die Vorlage.

Zustimmung zur Vorlage äußert auch StR Dr. Vetter (CDU). Er benötige weitere Informationen zu einem Beschluss aus 2010, wonach öffentliche Flächen unentgeltlich an die Stadt abzutreten seien. Außerdem wirft er die Frage auf, was mit Haushalten geschehe, die die Einkommensgrenzen nicht einhielten. Er wolle wissen, ob die Stadt plane, hier verstärkt zu kontrollieren. Zur zweiten Frage erklärt Herr Bertram, es werde nur kontrolliert, wenn Verlängerungen anstünden. Wenn längere Fristen eingeräumt werden sollten, müsse in der Tat über dieses Thema gesprochen werden.

Das Wohnraumproblem ist für StR Rockenbach (Die Fraktion LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) eines der drängendsten in Stuttgart. Die Gesamtfortschreibung des SIM müsse dazu genutzt werden, diesem Problem gerechter zu werden. Er verstehe diese Gesamtfortschreibung als konsistente redaktionelle Zusammenfassung der Beschlüsse der letzten Jahre. Sie sei keine Antwort auf das Wohnproblem; dieser "Job" müsse politisch gelöst werden. In diesem Sinne interpretiere er den Antrag Nr. 142/2020 der SPD-Fraktion. Ein Bündel an weitergehenden Maßnahmen sei zudem im Antrag Nr. 138/2019 ("Neufassung - Fortschreibung der SIM-Konditionen, Änderungs-

antrag zur GR Drs 783/2018, Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS) enthalten. Er wolle wissen, ob die Diskussion der Details im September 2020 oder in der heutigen Sitzung erfolge.

BM Pätzold erklärt, es sei dem Rat überlassen, wie die Ergänzungen erfolgten. Selbstverständlich sei die Fortschreibung kein "endgültiges Werk"; es seien noch viele Themen offen. Ergänzend merkt Herr Bertram an, die Fortschreibung des SIM sei ein ständiger Entwicklungsprozess, der nie zum Abschluss komme.

Basierend auf diesen Aussagen bringt StR Rockenbauch Antrag Nr. 138/2019 in die Diskussion ein. Wichtigster Punkt sei dabei die Abschöpfung des Planungsgewinnes; hier sei eine Verschärfung notwendig. Dieser müsse auf das rechtlich vertretbare Minimum reduziert werden, denn Planungsgewinn sei ein "leistungsloser Vermögenszuwachs". Eine Abschöpfung bis auf 10 % halte er für möglich. Grundsätzlich werde man dem Wohnungsproblem nur gerecht, wenn deutlich mehr geförderte Wohnungen und Sozialwohnungen gebaut würden. Die SIM-Quote müsse auf 50 % erhöht werden. Eine "Feinheit" liege in der Frage, ob es sich um 50 % aus neu hinzukommenden Quadratmetern oder 50 % der Gesamtfläche handle. Beispielsweise beim EnBW-Projekt mache dies nur Sinn, wenn auf die Gesamtfläche festgelegt würde. Des Weiteren müsse darüber diskutiert werden, ob nicht der Bau von Sozialmietwohnungen das prioritäre Ziel sein müsse. Dies generiere keine ungleichen Lebensverhältnisse, sondern bedeute Rückkehr zur Normalität in der Stadtentwicklung. Bezüglich der Bindungsfristen schlägt der Stadtrat vor, diese zu verlängern. Zudem müssten deutlich früher Sozialwohnungen eingeplant werden. Dies sei ab einer Fläche von 450 Quadratmetern denkbar. So könne auch bei kleineren Projekten geförderter Wohnraum entstehen. Mit diesen Schwerpunkten werde man dem Wohnraumproblem in Stuttgart deutlich gerechter. Diese Chance müsse genutzt werden.

BM Pätzold erinnert daran, dass in der Sitzung des Gemeinderates am 09.05.2019 die Ziffern des Antrages Nr. 138/2019 bereits abgestimmt worden seien (siehe dazu GR NNr. 117/2019). Die Positionen, die eine Mehrheit gefunden hätten, seien in die Fortschreibung eingeflossen. Somit seien diese Punkte erledigt.

StR Rockenbauch beharrt darauf, nach einem Jahr die "berechtigten und richtigen Forderungen" erneut aufzurufen.

Zum Verfahrensablauf möchte StR Körner (SPD) wissen, wann er den Antrag Nr. 142/2020 begründen könne.

Der Vorsitzende erklärt, der Antrag sei erst am Vortag eingegangen; daher könnten zum jetzigen Zeitpunkt keine vollumfänglichen Antworten geliefert werden. Zur Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 08.05.2020 sei dies jedoch geplant.

StR Körner korrigiert den Eingangstermin seines Antrages auf den 30.04.2020. Seine Fraktion teile nicht die Zufriedenheit mit der Vorlage. Innovative, effektive Ansätze seien darin nicht zu finden; andere Städte in Deutschland hätten viel mehr Neues auf den Weg gebracht. Als Beispiel nennt er München, wo nicht von SIM-ähnlichen Modellen geförderte Wohnungen betrachtet worden seien. Frankfurt und Hamburg hätten Förderlinien für Wohnungen zu einem Mietpreis von 5,50 Euro/Quadratmeter auf den Weg gebracht. Als Reaktion habe die SPD-Gemeinderatsfraktion nun einen Antrag formuliert, mit dem neue Ideen in die Diskussion eingebracht werden sollen. So habe sich in

der bereits angesprochenen Beschlussfassung vom 09.05.2019 der Rat vorgenommen, Förder- und Eigentumsprogramme weiterzuentwickeln. Davon sei in der aktuellen Vorlage nichts enthalten. Ebenso werde eine 6-Euro-Förderlinie nicht berücksichtigt. Die soziale Situation von vielen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt komme nicht zum Tragen. In einem weiteren Kritikpunkt weist der Stadtrat darauf hin, dass die Frage nach finanziellen Kosten bei einer Erhöhung der SIM-Quote auf 40 oder 50 % immer noch nicht beantwortet sei. Des Weiteren wolle er wissen, welches Potenzial die Vorlage biete, also wie viel mehr sozial geförderte Wohnungen zu erreichen seien. Ebenso wünsche er Informationen über den Stand des Dichtekonzeptes und wann mit der angekündigten Grundsatzvorlage zur Bodenpolitik der Stadt zu rechnen sei. Zur Ergänzung der heutigen Vorlage seien im Antrag fünf Vorschläge enthalten, um konzeptionelle Verbesserungen zu erreichen (z. B. Zusammenstellung der Wohnungsförderprogramme anderer deutscher Städte, Übersicht über SIM-ähnliche Programme in diesen Städten, Prüfung von ungeforderten Wohnungen im SIM-Verfahren, Vorkaufsrecht). Lediglich eine inhaltliche Neuerung sei in der Begründung der Vorlage enthalten, nämlich die Verpflichtung der Vorhabenträger, bei auslaufender Belegungsbindung Förderprogramme für eine Verlängerung in Anspruch zu nehmen. Dieser zu begrüßende Punkt müsse in den Beschlussantrag aufgenommen werden.

StR Zeeb (FW) geht davon aus, dass die "Player" der Wohnungswirtschaft an der Entstehung der Vorlage beteiligt gewesen seien. SIM sei nur wirkungsvoll, wenn genügend Bauflächen zur Verfügung gestellt würden. Insgesamt begrüße er die Vorlage.

Einen Teil der aufgeworfenen Fragen greift Herr Bertram auf. Zur Frage der in P8 genannten Kriterien erläutert er zunächst die drei Säulen des SIM. Diese seien 1. bezahlbares Wohnen (mit verschiedenen Förderprogrammen), 2. die Übernahme von Kosten für Erschließung und Infrastruktur sowie 3. architektonisch-städtebauliche Anforderungen. Letztere würden in der Vorlage weiter präzisiert (siehe GRDRs 1060/2019, S. 17, IV.). Von diesen städtebaulichen Qualitäten könne in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Das kostenfreie Abtreten von Infrastrukturflächen sei bei der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes zum Tragen gekommen. Dies sei in der zweiten Säule verankert worden. Die Gemeinderatsdrucksache selbst sei nicht im Bündnis für Wohnen beraten worden, aber dort besprochene Punkte seien selbstverständlich in die Vorlage eingeflossen. Es handle sich um eine redaktionelle Bearbeitung, um alle Beteiligten wieder auf denselben Stand zu bringen. Zur Stadt München führt er aus, die dortigen Flächen, auf denen preisgedämpfter Mietwohnungsbau betrieben und auch Bezieher mittlerer Einkommen bedacht würden, gehörten der Stadt München, die die Flächen an Bauträger verkaufe. Bei SIM gehe es um Flächen, die privaten Investoren gehörten und in die die Stadt steuernd eingreife. Dieser Unterschied sei sehr wichtig. Bei stadteigenen Flächen sei kein frei finanziert Wohnungsbau möglich. Die Schwerpunkte in Stuttgart seien 60 % gefördertes Wohnen (30 % unmittelbar, 30 % mittelbar), 20 % MMI, die übrigen 20 % sollen an Baugemeinschaften und sonstige Sonderwohnformen vergeben werden. So bleibe in Stuttgart nur noch wenig Spielraum für frei finanzierten Wohnungsbau. In München seien es 30 % Münchener Wohnungsbau, 10 % Baugemeinschaften, 40 % konzeptioneller Mietwohnungsbau (preisgedämpft mit Bindung) und 20 % Münchener Modell "Miete oder Eigentum". Insofern sei die Mischung in beiden Städten ähnlich.

BM Pätzold bestätigt, dass Vergleiche zwischen beiden Städten angestellt worden seien. Interessant sei vor allem die Wertermittlung für die Grundstückspreise in München. Diese würden nun mit einer Laufzeit verbunden: Je länger die Laufzeit dauere, desto

günstiger würden die Grundstücke, die an die Wohnungsbaugesellschaften verkauft würden. Dieser Sachverhalt werde im Zusammenhang mit der Entscheidung zur Bodenpolitik intensiv beobachtet. Für die Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen am 08.05.2020 kündigt der Bürgermeister eine Zwischenantwort auf diese Fragen an.

An StR Zeeb gerichtet erklärt StR Rockenbauch, neues Planrecht entstehe nicht nur auf der "grünen Wiese", sondern auch auf Konversionsflächen. Weitere Möglichkeiten ergäben sich durch das Dichtekonzept, wodurch Potenzial für Nachverdichtung entstehe. In diesen Bereichen müsse "geklotzt" werden. Dies sei eine ausgewogene Antwort zwischen Klimaschutz und der Realisierung von bezahlbarem Wohnraum.

Die konstruktive Weiterentwicklung des SIM ist für StR Körner wichtig. Die Betrachtung anderer Städte sei in diesem Zusammenhang lohnenswert. Überrascht zeigt er sich über die Argumentation, die bereits vor einem Jahr über die SIM-Bilanz geführt worden sei, nämlich, ob die städtischen Grundstücke Teil der Bilanz seien oder nicht. Wenn diese nicht zum SIM gehörten, dann müsse konstatiert werden, dass durch SIM erschreckend niedrige Zahlen realisiert würden. Die wirklich relevanten Größenordnungen generierten sich auf städtischen Grundstücken und durch SWSG-Projekte. Vor einem Jahr sei „in gewisser Hinsicht“ geklärt worden, dass beides dazugehöre. Ihm gehe es um Offenheit für Neuerungen. Aus der Wohnungswirtschaft komme der Hinweis, dass es für den geförderten Teil zwar eine Mietpreisbindung gebe, aber für den nicht geförderten Teil die Miete "dann richtig durch die Decke gehe". Es müsse genau geprüft werden, woran dies liege. Er bittet um Verschiebung der Abstimmung, da im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen noch eine weitere Debatte erfolge.

Zur Zusammenschau mit anderen Städten erläutert der Vorsitzende, es müssten stets städtische mit städtischen und private mit privaten Grundstücken verglichen werden. Es handle sich hier also nicht um einen Dissens. Angesichts des Umfangs der heutigen Anträge (Nrn. 142/2020 und 138/2019) schlägt er vor, diese gemeinsam im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen am 08.05.2020 erneut zu beraten. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

BM Pätzold stellt fest:

Die GRDRs 1060/2019 wird ohne Votum in die nachfolgenden Gremien verwiesen. Im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen werden die Anträge Nr. 142/2020 der SPD-Fraktion und Nr. 138/2019 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS aufgerufen.

Zur Beurkundung

Schmidt / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (3)  
Baurechtsamt (2)  
weg. WA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWSG
  3. Referat JB  
Jugendamt (2)
  4. Referat SI  
SI-BB
  5. Referat T  
Hochbauamt (2)
  6. Rechnungsprüfungsamt
  7. L/OB-K
  8. Hauptaktei
  
- III.
  1. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  2. CDU-Fraktion
  3. Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION  
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei
  4. SPD-Fraktion
  5. FDP-Fraktion
  6. Fraktion FW
  7. AfD-Fraktion
  8. Fraktionsgemeinschaft PULS