

Landeshauptstadt Stuttgart
 Der Oberbürgermeister
 GZ: OB 6565-00

Stuttgart, 16.07.2018

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP
Datum 06.07.2018
Betreff Wohnraumoffensive für Stuttgart Unterstützung und Erweiterung des Antrags 168/2018

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

- 1) Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat noch 2018 eine neue Arbeits- und Verantwortungsstruktur der Verwaltung im Bereich Wohnen vor.** Als positives Beispiel ist hier die „Task-Force-Flüchtlingsunterkünfte“ zu nennen, in der erfolgreich und schnell zahlreiche Bauprojekte einschließlich der Genehmigungsverfahren bearbeitet wurden. Im Rahmen dieser neuen Arbeits- und Verantwortungsstruktur ist auch die bisherige Rolle des Wohnbaumanagers zu hinterfragen. Wir halten einen zentralen Ansprechpartner für Bauherren in unserer Stadt für zielführend.

In der Hochphase der Zuwanderung, entschied der Oberbürgermeister, vor dem Hintergrund der ihm gem. § 44 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Var. 2 GemO allein zustehenden Befugnisse, einen Verwaltungsstab Flüchtlinge unter seiner Leitung einzusetzen, um für die Herausforderung angemessen aufgestellt zu sein. Dem Verwaltungsstab zugeordnet waren zwei Task-Forces jeweils für die Flüchtlingsunterkünfte wie für die Integrationsarbeit. Der im Rahmen der Task Force Flüchtlingsunterkünfte geschaffene Wohnraum ist temporärer Art und hatte besondere Genehmigungsbedingungen. Diese Rahmenbedingungen liegen beim regulären Wohnungsbau jedoch nicht vor. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sowohl die Aufbau- als auch die Ablauforganisation der Verwaltung nicht in die Zuständigkeit des Gemeinderats fallen.

Es gibt in der Stadtverwaltung funktionierende Strukturen, um den Wohnungsbau voran zu bringen.

Dazu gehört insbesondere der vom Oberbürgermeister geleitete Lenkungsreis Wohnen, der mindestens einmal im Quartal tagt. Dort werden die aktuellen Richtlinien für die städtische Wohnungsbaupolitik diskutiert und konkrete Planungen auf den Weg gebracht.

Ohne diese vorhandene Struktur und das Engagement der Verwaltung und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären die Erfolge des Bündnisses für Wohnen sowie der Wiedereinstieg in den sozialen Wohnungsbau nicht möglich gewesen. Der Lenkungskreis Wohnen wird durch die Arbeitsgruppe Wohnen vorbereitet, diese wird vom Wohnungsbaukoordinator geleitet und tagt jeden Monat. Konkrete Wohnungsbauprojekte werden außerdem durch referatsübergreifenden Projektlenkungsgruppen begleitet.

Der Wohnungsbaukoordinator ist schon heute zentraler Ansprechpartner für den Wohnungsbau in Stuttgart.

Das in diesem Punkt zum Ausdruck gebrachte Misstrauen gegenüber der Verwaltung und deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist nicht angemessen. Die Verwaltung hat grundsätzlich eine positive Haltung und Arbeitsauffassung beim Thema Wohnen.

2) Alle mit dem Thema Wohnen beschäftigten Ämter / Abteilungen brauchen eine aktivere Haltung beim Thema Bauen.

Noch im Jahr 2018 ist ein extern begleitender Prozess zur aktiveren Beteiligung der Ämter/Abteilungen beim Thema Wohnen vorzubereiten. Die Umsetzung soll im ersten Quartal 2019 beginnen und zügig durchgeführt werden.

Es ist noch im Jahr 2018 ein von einem externen Unternehmen durchzuführender Prozess, mit dem Ziel der Erarbeitung einer gemeinsamen positiven Haltung zum Thema Wohnen, vorzubereiten. Die Umsetzung soll im ersten Quartal 2019 beginnen und zügig durchgeführt werden.

Auf die Antwort unter Punkt 5, Antrag 168/2017 wird verwiesen.

Ein Change Prozess bei der Verwaltung ist nicht nötig. Die Haltung vom Oberbürgermeister bis zum Sachbearbeiter im Amt ist durchweg auf Beschleunigung im Planungs- und Genehmigungsprozess ausgerichtet. Gebündelt werden diese Anstrengungen im vom Oberbürgermeister geleiteten Lenkungskreis Wohnen, der mindestens einmal im Quartal tagt. Landes- und Bundesgesetze gelten jedoch weiterhin. Es ist schon erstaunlich unter welchem Generalverdacht der Passivität die antragstellende Fraktion die Verwaltung stellt.

3) Betreffend die Neubaugebiete aus der Zeitstufenliste Wohnen sollen diese nochmals per Abstimmung in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik im Juli 2018 bestätigt werden. Wir würden es begrüßen, wenn der Oberbürgermeister an dieser Sitzung und Abstimmung teilnimmt. Über den Fortschritt auf dem Weg zur Baureifmachung berichtet die Verwaltung ab dieser Sitzung regelmäßig alle sechs Wochen im Ausschuss für Umwelt und Technik ohne dass dies jeweils wieder beantragt werden muss. Hierbei ist jeweils zu berichten welche Arbeiten und Fortschritte, aber auch Hindernisse, im Zeitraum seit der letzten Berichterstattung bei jedem Baugebiet auch aus den anderen Anträgen vorliegen bzw. durchgeführt und erreicht wurden und was die nächsten Schritte der Verwaltung sind.

Die Zeitstufenliste Wohnen ist eine Potentialliste aller vorhandenen Wohnbauflächen in Stuttgart. Bei privaten Wohnbauflächen kann der Gemeinderat keine Entscheidung zur Entwicklung herbeiführen. Wo neue Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen notwendig sind, werden die Verfahren auch durchgeführt und sind dem Gemeinderat bekannt.

Ebenso wurde bei städtischen Flächen Entscheidungen durch den Gemeinderat zur Entwicklung getroffen, diese werden auch umgesetzt und z. B. beim Neckarpark durch einen gemeinderätlichen Unterausschuss begleitet.

Eine regelmäßige Berichterstattung zur Umsetzung der Zeitstufenliste erfolgt in regelmäßigen Abständen durch die Berichte und die Fortschreibung der Zeitstufenliste Wohnen. Eine engere Berichterstattung zu den größeren Vorhaben kann im UA Wohnen erfolgen. Der Top „Bericht zur Umsetzung der Wohngebiete“ kann hier als dauerhafter Punkt aufgenommen werden. Die Sitzungen des UA Wohnen werden so terminiert, dass ein 6 Wochenabstand ermöglicht wird.

4) Die mit den Anträgen 100/2016 und 25/2018 aufgeführten Wohnbauflächen werden in der Sitzung des UTA im Juli 2018 nochmals einzeln aufgerufen und diskutiert.

Die Beantwortung der Verwaltung zu diesen Anträgen halten wir für oberflächlich und unmotiviert. In dieser Sitzung soll die Verwaltung auch nochmals zu der von uns mit Antrag 152/2017 vorgeschlagenen Umwandlung von nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen zu Bauflächen in den einzelnen Stadtbezirken Stellung nehmen. Wir werden vor der Sitzung im Juli noch eine 3. Tranche von Ideen für zusätzliche Wohnbauflächen in die Diskussion einbringen.

Die Beantwortung der aufgeführten Anträge erfolgte beim Antrag 100/2016 in Verbindung mit anderen Anträgen ausführlich im Ausschuss für Umwelt und Technik. Auf Grundlage der damaligen Querliste wurde der Sachstand der einzelnen Flächen ergänzt und sachlich beantwortet.

Diese Liste wird von der Verwaltung fortgeschrieben bzw. die beschlossenen Projekte werden weiterbearbeitet. Eine ausführliche Darstellung der aufgeführten Flächen kann im nächsten UA Wohnen erfolgen.

Die mögliche Nutzung der Friedhofserweiterungsflächen für den Wohnungsbau ist aktuell in der Prüfung durch das Technische Referat. Sie ist noch nicht abgeschlossen.

5) Das unter Punkt 4 des Antrags 168/2018 aufgeführte kommunale Förderprogramm zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden ist mit Nachdruck voranzutreiben. Die Verwaltung stellt dem Gemeinderat im September 2018 ein entsprechendes Konzept vor. Wir können uns Zuschüsse in der Größenordnung von 20 % von entsprechenden Baukosten, gedeckelt auf 20.000.- €/zusätzlicher Wohneinheit vorstellen. Der Zuschuss wird gewährt, wenn eine anschließende Vermietung für mind. 10 Jahre mit einem Mietpreis von max. 10 % über dem Mietspiegel vereinbart wird. Eine mögliche Erhöhung des Zuschusses bei einer Vereinbarung über günstigere Mietpreise sehen wir als sinnvoll an.

Sollte der Gemeinderat finanzielle Mittel für ein kommunales Förderprogramm zur Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden auflegen, sollte hier ein Vorschlag der Verwaltung erarbeitet werden, der mit den allgemeinen Förderbedingungen im Rahmen des Landeswohnraumprogramms und der städtischen Förderprogramme für geförderten Wohnungsbau vergleichbar ist. Den rechtlichen Rahmenbedingungen muss entsprochen werden. Auch sollte sichergestellt werden, dass die Förderung einen Anreiz schafft, zusätzlichen Wohnraum insbesondere für die Bedarfsgruppen in Stuttgart zu schaffen. Über ein städtisches Belegungsrecht ist nachzudenken.

- 6) Vorbereitungen zur Bearbeitung der Stuttgart 21 Flächen.** In Ergänzung zu Punkt 7 des Antrags 168/2018 fordern wir die Verwaltung auf, im Oktober 2018 das Thema **mit welcher Struktur die Beplanung und Aufsiedlung der Stuttgart 21 Flächen seitens der Stadt angegangen werden soll**, auf die Tagesordnung einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen zu setzen.

Die bisherige Organisationsstruktur innerhalb der Verwaltung wurde dem Gemeinderat am 10. Oktober 2017 im Ausschuss Stuttgart 21 vorgestellt.

Die Bearbeitung der städtebaulichen Themen liegt beim Sachgebiet Rosenstein im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Die Bearbeitung des Verkehrsprojekts bei der Abteilung S21 beim Tiefbauamt.

Eine Weiterentwicklung der Projektstruktur ist in Bearbeitung.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 26. Juni 2018 zu den Grundstücken folgenden Beschluss gefasst:

"Der Ausschuss für Umwelt und Technik fordert die Verwaltung auf, eine Diskussionsgrundlage in Form eines Gutachtens oder Ähnliches zu entwickeln, die dem Rat Anfang 2019 vorgelegt wird. Auf dieser Grundlage ist das Thema Bodenpolitik, insbesondere beim Thema Rosenstein, zu diskutieren, und die vielfältigen Möglichkeiten darzustellen, um dies als Grundlage für einen Beschluss heranzuziehen."

Da diese Thematik der Flächenentwicklung auch mit einer dafür passenden Projektstruktur verbunden ist, wird integriert ein Vorschlag zu einer Projektstruktur zur Aufsiedlung der Stuttgart 21 Flächen gemacht.

Die Verwaltung wird außerdem im kleinen Stellenplanverfahren bereits einen Vorschlag für zusätzliches Personal machen.

- 7) Wir sehen die Notwendigkeit die Personalressourcen zur Beratung von Vermietern mit Wohnungsleerstand aufzustocken.** Die Verwaltung soll im September 2018 dem Gemeinderat einen Vorschlag unterbreiten, wie diese Beratungstätigkeit ausgebaut werden kann und welche Anreize zur Wiedervermietung für Vermieter mit Leerstand seitens der Stadt geschaffen werden können. Eine Verschärfung von Strafmaßnahmen oder gar zwangsweise Belegung bei Leerstand durch die Stadt lehnen wir ab, da dies nur zu weiterer Verärgerung der vielen korrekten Vermieter in unserer Stadt führt.

Der Gemeinderat hat Ende 2015 die Satzung gegen Zweckentfremdung auch mit Stimmen einiger der antragsstellenden Fraktionen beschlossen.

Die Bearbeitung und Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung besteht zu einem großen Teil in der Beratung. Daher würde eine Aufstockung des Personals hier auch eine Ausweitung der Beratung bedeuten.

Eine zweckentfremdete Wohnung ist ein Verstoß gegen das Verbot der Zweckentfremdung. Daher kann die Stadt z. B. keine aktiven finanziellen Anreize setzen. Das Recht gilt.

Die Verwaltung hat jedoch die Idee der Garantiemietverträge aufgegriffen und wird hierzu einen Verfahrensvorschlag machen. Die Stadt garantiert hierbei dem Vermieter z. B. für die Dauer von einem Jahr die Miete bei einem möglichen Mietausfall, wenn ein Haushalt aus der städtischen Vormerkdatei dafür eine Wohnung erhält.

Nach der Bewährung des Mietverhältnisses geht das Vertragsverhältnis zurück auf Mieter und Eigentümer.

- 8) Wir sprechen uns für eine Stadtentwicklung am Neckar auf den bisherigen Flächen der EnBW entlang der Bundesstraße vom Berger Tunnel bis zum neuen Gaskraftwerk Gaisburg aus.** In einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen noch vor der Sommerpause 2018 soll dazu entschieden werden, ob eine Ansiedlung des Betriebshofs der Stuttgart-Netze, ein Paketverteilzentrum oder weitere ähnliche gewerbliche Ansiedlungen mit einer Vision „Neckar-City“ bzw. „Wohnen am Fluss“ vereinbar sind oder nicht?

Die Verwaltung wird am 24.07.2018 im UTA darstellen, dass eine Ansiedlung der Stuttgart Netze und der SWS auf der Fläche des Wasserwerks die Entwicklung des Gebietes um das Kohlelager hin zu mehr Wohnungsbau nicht behindert. Es ist Ziel der Stadtverwaltung, diesen Bereich am Neckar zu entwickeln, daher liegen auch bereits Vorschläge vor, wie dies in Zukunft gestaltet werden könnte.

Jegliche zukünftige Bebauung vor Ort muss sich insbesondere mit der Lärmbelastung durch das Wasengelände auseinandersetzen. Daher sind die Eigentümerfrage, Fragen der Verlagerung oder Aufgabe der bisherigen dort vorhandenen Nutzung, der Altlastenbeseitigung in einer vertiefenden Planung zu klären. Die Entwicklung der EnBW Flächen entlang der B-10 sind eine Aufgabe mit langfristiger Perspektive, welche die Stadtverwaltung angehen will.

- 9) Wir unterstützen den Vorschlag, aus zusätzlicher freier Liquidität im Rahmen des Jahresabschluss 2017 eine Davon-Rücklage Wohnraumoffensive Stuttgart in Höhe von 150 Millionen Euro zu bilden.** Die Verwaltung soll im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses eine entsprechende Umsetzung einplanen. Aus dieser Rücklage sollen u.a. Grunderwerbs- oder Baukosten der Stadt oder der SWSG im Rahmen neuer Baugebiete bzw. Bauvorhaben finanziert werden.

Siehe auch Antwort zu Punkt 5.

Der aktuelle Jahresabschluss 2017 sieht eine Ermächtigungsübertragung von 8 Mio. Euro für den Grunderwerb und knapp 11 Mio. Euro in den Bereichen der Wohnbauförderung vor. Diese Mittel sind in Zukunft nur zum Teil an konkrete Projekte gebunden und sind daher zuerst für zukünftige Projekte ins Auge zu fassen. Über eine Kapitalerhöhung der SWSG kann nachgedacht werden.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>