

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	137
		TOP:	1a
Verhandlung		Drucksache:	1060/2019 Neufassung
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	11.05.2021		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Bertram (ASW)		
Protokollführung:	Frau Klemm / pö		
Betreff:	Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), Erste Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage 894/2010		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 04.05.2021, öffentl., Nr. 129/E
 Ergebnis: Einbringung
 Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 07.05.2021, öffentlich, Nr. 73/E
 Ergebnis: Vorberatung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 22.04.2021, GRDRs 1060/2019 Neufassung, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Den aktuellen Fortschreibungen F 1 bis F 6 und den Präzisierungen P 1 bis P 10 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 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.
4. Die Beantwortung des Antrags 142/2020 wird zur Kenntnis genommen.

Der Änderungsantrag Nr. 171/2021 vom 06.05.2021 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) zur GRDRs 1060/2019 sowie der Antrag Nr. 179/2021 vom 10.05.2021 (SPD) sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigefügt.

Nicht allen Stadträt*innen liegen die Anträge vor. Einer Anregung von StR Körner (SPD) nachkommend, sagt der Vorsitzende zu, entgegen der neuen Regelung (ausschließlich digitaler Versand von Anträgen), sitzungsrelevante Anträge auch konventionell verteilen zu lassen.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS Piraten Tierschutzpartei) erläutert im Sinne des Antrags seiner Fraktion. Grundsätzlich lege man eine deutliche Priorität auf die Förderung von mehr Sozialmietwohnungen mit längeren Bindungen.

Die Stellungnahmen von Herrn Bertram erfolgen in der Reihenfolge der Antragspunkte.

Ziffer 1 - Planungsgewinn

Beim Planungsgewinn für den Begünstigten könne man sich statt der im Antrag geforderten 10 % unter Umständen auch 20 % vorstellen, so StR Rockenbauch. Ihm gegenüber erläutert Herr Bertram, eine exakte Grenze sei mangels höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht bestimmbar. Mit der seither ausgewiesenen Abschöpfung von zwei Dritteln bewege man sich deutlich auf der sicheren Seite. Er könne sich maximal eine Reduzierung auf bis zu 25 % als juristisch gesichert vorstellen.

Ziffer 2 - Quote geförderter Wohnungsbau

Herr Bertram weist StR Rockenbauch darauf hin, dass eine umfassende Umsetzung bei allen SIM-Vorhaben bereits bei einer Quote von 40 % nicht mehr möglich sei, da die Maximalabschöpfung bereits an diesem Punkt in einzelnen Fällen überschritten sei. Er stellt eine Erhöhung auf 40 % in Verbindung mit einer Abschöpfungserhöhung auf 75 % als Diskussionsgrundlage in den Raum, wohingegen StR Rockenbauch sich weiterhin für eine Abschöpfung von 80 % und zunächst 50 % Förderanteil ausspricht. Bei einem Anteil von 40 % Förderung könne er sich zusätzlich auch ein von der SPD in ihrem Antrag Nr. 179/2021 (Ziffer 1, Punkt 1) vorgeschlagenes, neues Förderinstrument für preisgedämpften Wohnbau mit 10 % vorstellen.

Ziffer 3 - Anteile Sozialmietwohnungen (SMW), Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME), Entfall Preiswertes Wohneigentum (PWE)

Zusätzliche Eigentumsförderung sei in der heutigen Zeit nicht angezeigt, meint StR Rockenbauch. Vielmehr halte er im Mietwohnungsbau eine Steigerung der Förderquote für unerlässlich.

Herrn Bertram zufolge ist es eine politische Entscheidung und obliegt dem Gemeinderat, verschiedene Quoten innerhalb eines Prozentrahmens von 30 bis 40 % umzustellen. Er mache jedoch darauf aufmerksam, dass bei MME wegen der fehlenden Landesförderung und mangels aktiver städtischer Unterstützung mehr abgeschöpft werden müsse, was letztlich ggfs. zulasten sozialer Infrastruktureinrichtungen (z. B. Kitas) gehe. Dem pflichtet Herr Dr. Kron (ASW) bei. StR Körner (SPD) gegenüber bestätigt Herr Ber-

tram städtische Fördermittelreste. Deshalb denke man derzeit einerseits über den Einsatz dieser Finanzmittel für preiswerten Wohnraum in Sanierungsgebieten auf nicht städtischen Grundstücken nach; andererseits könne man sich auch eine aktive Förderung für günstigen Wohnraum auf privaten Grundstücken vorstellen.

Ziffer 4 - Ersatzmaßnahmen

Bei Bauvorhaben müsse die soziale Durchmischung gewahrt bleiben, führt StR Rockenbauch dazu aus. Es sei keine einseitige Investorenentscheidung, in bzw. außerhalb von SIM-Gebieten Ersatzwohnraum anzubieten, stellt Herr Bertram richtig. Ein solches Ansinnen bedürfe der Zustimmung der Stadtverwaltung, und diese Zustimmung werde erst nach sorgfältiger Prüfung der örtlichen Gegebenheiten erteilt. Sofern die Schaffung einer größeren Fläche geförderten Wohnbaus in einem vertretbaren Radius geschaffen werde, spreche aus seiner Sicht nichts gegen die Beibehaltung dieser Option.

Ziffer 5

Eine erste Sozialwohnung ab der 10. Wohneinheit bzw. ab 450 qm sei erforderlich, um den 50 % Stuttgarter Miethaushalten mit Anspruch auf geförderte Wohnungen gerecht zu werden, erläutert StR Rockenbauch. Sofern der ursprüngliche Konsens des Gremiums, in sehr kleinen Wohneinheiten auf Sozialmietwohnungen zu verzichten, nicht mehr bestehe, sei die Verwaltung zu weitergehenden Überlegungen bereit, so Herr Bertram.

Ziffer 6 - Bindung der geförderten Wohnungen für 50 Jahre

Ein Bindungsantrag, so Herr Bertram, sei im Rahmen der Landesförderung für maximal jeweils 30 Jahre möglich. Eine darüberhinausgehende Verpflichtung ließe sich im Vorfeld auch nicht berechnen. Angestrebt werde in jedem Fall ein längerer Bindungszeitraum im Zuge einer Anschlussförderung.

*Ziffer 7 - Anonymisiertes Vorschlagsverfahren Mieter*innenauswahl*

StR Rockenbauch sagt, ihn beschäftige die soziale Bedeutung des lediglich 30%igen Anteils städtischen Belegungsrechts. Es interessiere ihn die entsprechende Beurteilung der Verwaltung. Unter allen Umständen wolle man für wenigstens diesen städtischen Anteil ein anonymisiertes Vorschlagsverfahren erreichen.

Herr Bertram erläutert, das Bestreben des Landes gehe dahin, die Auswahlmöglichkeiten der Vermietenden zu stärken, weshalb diese nach der neuen Verwaltungsvorschrift ohnehin bis zu 70 % der Entscheidungen eigenständig treffen könnten (bei vorliegendem Wohnberechtigungsschein). Das derzeit zur Anwendung kommende Prozedere für den städtischen Anteil von 30 % halte die Verwaltung zwar für fair und praktikabel, gleichwohl sei man jedoch bereit, auch andere Möglichkeiten in Betracht zu ziehen.

Bezüglich der GRDRs 1060/2019, Seite 5, F2, "Verbindliche Berücksichtigung barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen im SMW gemäß Abschnitt III. Nr. 1.2.5 der neuen Volltextfassung" erschließe sich ihm, so StR Rockenbauch, der Mehrwert der Vorgaben angesichts der im § 35 Abs. 1 LBO ohnehin vorgeschriebenen barrierefreien Wohnungen nicht. Er verstehe zudem nicht, warum im SMW Regelungen für rollstuhlgerechte und barrierefreie Wohnungen getroffen würden, im MME jedoch nicht. Im Übrigen widersprächen sich hier die Einschätzung der Abteilung Wohnen und die des So-

zialamts. Herr Bertram stellt eine Prüfung und dezidierte Stellungnahme dazu in Aussicht.

Pflege-Wohngemeinschaften können wegen des prozentualen Anteils behindertengerechter Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen nur in wenigen Ausnahmefällen bei besonders großen Projekten eingefordert werden. Die Verwaltung ist jedoch bemüht, bei sozial ausgerichteten Wohnungsunternehmen freiwillige Vereinbarungen zu treffen.

Die Vorlage unverändert zu beschließen, hält StR Rockenbauch für kritisch. Im Gegenteil könne man seiner Meinung nach relativ zeitnah in einer fraktionsübergreifenden Diskussion Ergänzungen und Änderungen in die bestehende GRDRs 1060/2019 Neufassung einarbeiten und diese dann beschließen.

StR Körner erläutert im Sinne des Antrages 179/2021 seiner Fraktion.

Er ziehe eine alles andere als positive Bilanz im Zuge der anstehenden Gesamtfortschreibung und sehe bei der Zahl der neu gebauten Sozialmietwohnungen auf privaten Grundstücken nahezu keinen Fortschritt. Lediglich 70 der anvisierten 600 neuen geförderten, davon 300 neuen Sozialmietwohnungen pro Jahr, seien in der Stadt realisiert worden. Sozialer Mietwohnungsbau in relevanten Größenordnungen finde vorrangig auf städtischen Grundstücken und/oder durch die SWSG und nicht bei privaten Grundstückseigentümern statt. Auch die zunehmende Grundstücksspekulation gebe Anlass zur Sorge. Die Konsequenz heiße für ihn, das SIM, das er grundsätzlich positiv bewertet, nur noch für mittlere Bauvorhaben anzuwenden. Für größere Projekte müssten die Grundstücke zunächst in städtische Hand gelangen. Dies erstens, um Spekulationsgeschäfte von vornherein zu vermeiden, und zweitens, um damit Bindungsfristen zu umgehen. Von den Flächenbegrenzungen (Ziffer 2., letzter Absatz) würden genossenschaftliche Bauvorhaben unabhängig von ihrer Größe ausgenommen.

Der Vorsitzende stellt ihm gegenüber bezogen auf das Beispiel Stöckach-Areal richtig, der Gemeinderat habe einen Bebauungsplan vorbehaltlich einer Quote von 40 % SIM und einem einzuräumenden Vorkaufsrecht zugesagt. Mit dieser Ratsentscheidung habe man den laufenden Verkauf und Spekulationen unterbunden. Dies anerkennend, verweist StR Körner des Weiteren auf das jüngst vom Bundestag verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz mit der Folge der Preislimitierung der Vorkaufsrechte der Stadt auf den Verkehrswert.

StR Körner betont abschließend, seiner Fraktion sei eine Abstimmung über die Vorlage im Gemeinderat am 20.05.2021 unter Berücksichtigung der Änderungen des Antrages Nr. 179/2021 wichtig. Ein Aufschub sei nicht beabsichtigt.

Grundsätzlich rate auch er, erläutert Herr Bertram, zur Beschlussfassung der GRDRs 1060/ 2019 zum jetzigen Zeitpunkt und alle beantragten Änderungen in eine sich unmittelbar anschließende Fortschreibungsdiskussion aufzunehmen. So könnten auch grundlegende Punkte verwaltungsintern geklärt werden. Auch StRin Schiener (90/GRÜNE) bekräftigt, im Sinne einer Planungssicherheit für alle Beteiligten plädiere sie dafür, die Vorlage nunmehr auf den Weg zu bringen. Grundsätzlich spreche nichts gegen eine unmittelbar sich anschließende Diskussion über die weitere Fortschreibung. Zu einer eventuellen Förderquotenerhöhung wolle sie zunächst die Einschätzung der Verwaltung hören.

An StR Dr. Vetter (CDU) gewandt, betont Herr Bertram, die Stadt habe keinerlei Einfluss auf Einkommenshöchstgrenzen bei Förderprogrammen des Landes Baden-Württemberg. StR Dr. Vetter vermisst im Antrag und den Überlegungen der SPD-Fraktion die Einbeziehung des Stuttgarter Eigentumswohnungsprogramms (SEP). Bezogen auf die im Antrag erwähnten 4 % Rendite (Ziffer 1, Punkt 1 des Antrags) sehe er im Gegensatz zu StR Körner durchaus Möglichkeiten der höheren Renditenerzielung in anderen Segmenten des Wohnungsbaus. Nach interner Diskussion des Antrags Nr. 179/2021 innerhalb der Fraktion wolle man dem Wunsch von StR Körner folgen und in der Vollversammlung nach einer Aussprache zur Beschlussfassung der Vorlage kommen. StR Rockenbauch widerspricht seiner am Rande geäußerten Auffassung, ein Zusatzbahnhof bei S21 ließe sich nicht mit der Forderung nach mehr Sozialmietwohnungsbau vereinbaren.

StR Schrade (FDP) schließt sich weitgehend den Ausführungen von StR Dr. Vetter an und äußert sich zustimmend zur Vorlage. Seiner grundsätzlichen Haltung, mehr Wohnraum erfordere eine größere Anzahl von Neubauten, stimmt StR Körner zu. Auch hier sieht er die Landeshauptstadt weit im Hintertreffen gegenüber anderen Großstädten (Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg). Dagegen sieht StR Rockenbauch bloße Neubauzahlen nicht als alleinigen Indikator - hierzu gehöre auch die Förderquote. Dem widerspricht StR Goller (AfD).

Im Übrigen würden nach seiner Ansicht bei der Diskussion um das SIM lediglich punktuell Bereiche fokussiert, um die Gesamtsituation "irgendwie zu verbessern". Er fordere eine strategische Linie zur Frage des weiteren Wachstums der Stadt, zur Quadratmeterzahl pro Kopf und zur Leistbarkeit von Eigentum für jüngere Menschen. Eine komplexer werdende Struktur von Fördermaßnahmen trage im Gegensatz zu einer Entscheidung für relevant mehr Wohnungsbau nicht zur Lösung der Problematik bei.

SIM sei ein Modell für Transparenz und Basis für die weitere Entwicklung der Stadtplanung, so Dr. Kron (ASW). Es bilde nicht das gesamte Wohnungsbauförderungsprogramm für Stuttgart ab, sondern stelle einen von mehreren Bausteinen dar, der z. B. große Gebiete wie Stuttgart Rosenstein gar nicht umfasse. Dies erkläre auch die relativ geringen Förderquoten. Kapazitäten für große geförderte Wohnbaugebiete, wie beispielsweise in Hamburg, gebe es in Stuttgart nicht, betont er an StR Körner gewandt. Warnen wolle er vor zu kleinteiligen und unverhältnismäßigen Regelungen bei den gesamten Förderprogrammen.

BM Pätzold fasst den bisherigen Diskussions- und Antragsverlauf zusammen. Der Beschluss über die Gesamtfortschreibung der Grundsatzvorlage sei für die tägliche Projektarbeit im Rahmen von SIM wichtig. Dieses gelte dort, wo Wohnraum entstehe und für Private neues Baurecht geschaffen werde. Die Förderquote von 30 % sei weitgehend - auch vom Bündnis für Wohnen - akzeptiert. Auf städtischen Flächen gelte unabhängig von SIM gemäß einem Gemeinderatsbeschluss die Quote von mindestens 50 % gefördertem Wohnraum. Zudem verweise er auf die GRDRs 906/2015 vom 21.10.2015, "Erhöhung des geförderten Wohnraums auf städtischen Grundstücken" (Referat WFB), wonach der Gemeinderat bei großen Vorhaben (Rote Wand, Schoch-Areal etc.) eine 80%ige Quote geförderten Wohnbau beschlossen habe. Am 21.05.2021 stehe eine gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen (WA) mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik (STA) zur Diskussion über die Bodenpolitik an. Er rege an, die vorliegende GRDRs 1060/2019 Neufassung zu beschlie-

ßen und unmittelbar danach in sicher ausführliche Diskussionen zur weiteren Fortschreibung des SIM einzutreten. Dazu gehöre auch ein Vorschlag für ein neues Förderprogramm, das im Haushalt beschlossen und entsprechend unterlegt werden müsse. Nichtsdestotrotz stimme er StR Körner zu, das SIM müsse im Hinblick auf Verbesserungen im Zusammenspiel mit u. a. Bodenpolitik und Anforderungen an die Gebäude sowie Wohnen für besondere Bedarfsgruppen neu betrachtet werden.

Bezogen auf Ziffer 2 b) des Antrags Nr. 179/2021 der SPD-Fraktion macht er darauf aufmerksam, dass man unter Zugrundelegung der Größenordnung von 25.000 qm neu geschaffener Bruttogrundfläche beispielsweise dem Projekt des Neuen Heims und der Baugenossenschaft Zuffenhausen den Bebauungsplan verweigern müsste.

Der Vorsitzende stellt abschließend fest:

Die GRDRs 1060/2019 Neufassung wird ohne Votum in die Sitzung des Gemeinderats am 20.05.2021 verwiesen.

Dasselbe gilt für die Anträge Nr. 171/2021 vom 06.05.2021 (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) sowie Nr. 179/2021 vom 10.05.2021 (SPD).

Zur Beurkundung

Klemm / pö

Verteiler:

- I. Referat SWU
zur Weiterbehandlung
Amt für Umweltschutz
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)
Baurechtsamt (2)
weg. GR

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
OB-PR
 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