

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	185
		<b>TOP:</b>	1
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	34/2021
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	22.06.2021		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	-		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Potenzialanalyse Wohnen - Ergebnisbericht und weiteres Vorgehen</b>		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 07.06.2021, GRDRs 34/2021, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Von dem Abschlussbericht zur Potenzialanalyse Wohnen des Büros berchtoldkrass space&options vom 08.03.2021 (Anlage 1) wird Kenntnis genommen.
2. Der Vorschlagsliste, der Priorisierung der Flächen und deren Umsetzung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird dazu eine zweiphasige Aktivierungsstrategie entwickeln und umsetzen.
3. Die Verwaltung wird prüfen, für welche Bereiche der Vorschlagsliste besondere Vorkaufsrechtssatzungen nach § 25 BauGB erlassen werden können und diese dann dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorlegen.
4. Vom zusätzlichen Personalbedarf in Höhe von 4 Stellen wird vorbehaltlich der Mittelbereitstellung Kenntnis genommen. In welchem Maß dem Personalmehrbedarf Rechnung getragen werden kann, wird zum Stellenplan 2022 unter Berücksichtigung des finanziellen Gesamtrahmens für Stellenschaffungen sowie der Priorisierung aller anerkannten Stellenmehrbedarfe entschieden.

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

Herr Bertram (ASW) thematisiert die aus der Sitzung des Unterausschusses WA + STA Wohnungsbau vom 21.06.2021 noch offenen Fragen. Zur Frage, wie die Vorschlagsliste zustande gekommen sei, verweist er auf die Anlage 4 der GRDRs 34/2021, worin die Bepunktung im Detail erläutert sei. Zum Gebiet Schwellenäcker merkt er an, diese Fläche sei zurecht in die Potenzialanalyse aufgenommen worden, da es sich um ein "theoretisches Potenzial" handle. Es sei allerdings kein einfaches Potenzial und somit nicht unter den ersten 15 Gebieten platziert. Aktuell gebe es dort ausgewiesene gemischte Baufläche mit teilweise Grünflächen. Der angesiedelte Demeter-Hof müsse verlagert werden. Da bezüglich der Wertigkeit ein sehr hoher Eingriff vorgenommen werde, müsse intensiv nach Ausgleichsflächen gesucht werden. Er rechne mit guten Chancen, das Gebiet in Charge 2 oder 3 berücksichtigen zu können.

StRin Schiener (90/GRÜNE) kritisiert die kurzfristige Verteilung der Vorlage. Sie beantragt für den Gremienverlauf, die Gemeinderatsdrucksache im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 29.06.2021 erneut aufzurufen, um zuvor in den Fraktionen zu beraten.

Zur ebenfalls im UA WA + STA Wohnungsbau aufgeworfenen Frage der benötigten Mitarbeiter erklärt StR Dr. Vetter (CDU), entscheidend sei die Anzahl der Annahme durch die Betroffenen, die eine Chance erhalten könnten, ihr Grundstück besser zu nutzen. Er schlägt vor, das Nachhaltige Bauflächenmanagement, die Zeitstufenliste Wohnen, das Baulückenkataster und die Potenzialanalyse in eine Vergleichbarkeit zu bringen, um zu erkennen, aus welchem Segment welche Fläche stamme. Zum Gebiet Schwellenäcker hält er fest, aus Sicht seiner Fraktion befinde sich dieses bereits in der Umsetzung und sei somit kein Potenzial mehr. Aus diesem Grund sei er nicht überrascht gewesen, dass die Schwellenäcker nicht in der Potenzialanalyse aufgetaucht seien.

BM Pätzold erklärt, bei den Schwellenäckern laufe bereits das Freiflächenkonzept, was im Haushalt hinterlegt worden sei. Die Fläche werde in der Tat bereits bearbeitet.

Zustimmung zur erneuten Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik signalisiert StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Die Potenzialanalyse sei sehr gut und zeige, dass Innenentwicklung "genau richtig" sei. Es gehe nicht nur um Wohnungsbau, sondern auch um die Qualifizierung von öffentlichen Räumen, die Verbesserung von Versorgungsinfrastruktur und die Frage der Klimaanpassung. Nun müsse darüber gesprochen werden, mit welcher Struktur und mit wie viel Personal die 19.000 Wohneinheiten angegangen werden. Vier Mitarbeiter seien aus seiner Sicht zu wenig; es müsse ein ambitionierterer Vorschlag erfolgen, zumal zwei Drittel der Fläche in Privatbesitz seien. Er rechne mit einem enormen Aufwand für Überzeugungsarbeit bei Eigentümern und Anwohnern. Das Ranking der 15 Gebiete sei nicht durch die Bepunktung aller Gebiete entstanden, sondern man habe willkürlich 15 Gebiete herausgegriffen und diese nachfolgend bewertet. Das Ranking sei zwar in gutem Wissen und Gewissen erstellt worden, weise aber nicht die nötige Transparenz auf.

Einen ausdrücklichen Dank für die Studie übermittelt StR Körner (SPD). Es sei erfreulich, dass weitere Potenziale für den Wohnungsbau in der Innentwicklung identifiziert worden seien. Entscheidend sei jedoch, diese Potenziale zu heben, wobei Stuttgart in der Vergangenheit schlecht abgeschnitten habe. Dies zeige sich anhand der Gesamtfertigungszahlen im Wohnungsbau; auch im langfristigen Vergleich gebe es historische Tiefststände. Es müsse eine neue organisatorische Aufstellung erfolgen, um schneller und besser entscheiden zu können. An die Verwaltung richtet er die dringliche Bitte, dies entsprechend zu prüfen. Bezüglich der Schwellenäcker merkt der Stadtrat an, der Wohnungsbau habe Priorität in Stuttgart. Die Diskussion um dieses Gebiet zeige, dass diese Priorität nicht gelebt werde. Bereits vor drei bis vier Jahren sei eine Entscheidung zu den Schwellenäckern gefallen, und in der Zwischenzeit hätte mit dem dort ansässigen Bauern über Flächenangebote gesprochen werden können. An Herrn Bertram richtet er die Bitte, den Steckbrief zu den Schwellenäckern bei der erneuten Beratung des Tagesordnungspunktes vorzulegen. Die Diskussion vermittle ihm den Eindruck, dass bei der konkreten Umsetzung viele Bedenkenräger auftauchten. Bei der Betrachtung der Kriterien (Eigentum, ÖPNV-Anbindung, Beteiligung des Bezirksbeirates, Entwicklungskonzept) müsse das Gebiet in die 15er-Liste aufgenommen werden.

StR Serwani (FDP) begrüßt die Potenzialanalyse Wohnen sehr, denn sie zeige die Möglichkeiten für den Wohnungsbau auf. Einer erneuten Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik kann der Stadtrat zustimmen.

Für StR Schrade (FW) birgt die Analyse zwar viel Potenzial, die Umsetzung werde jedoch schwierig und konfrontativ. Dies habe die Nachverdichtung am Fasanenhof gezeigt. Er rechne auch nicht damit, dass die Bezirksbeiräte als Mittler zwischen Bürgerschaft und Verwaltung fungieren könnten, da diese in der Mehrzahl die örtlichen oder Partikularinteressen verträten. Auch wenn er die vorliegende Arbeit schätze, verspreche er sich nicht allzu viel davon. Ähnlich wie beim Schulsanierungsprogramm müsse eine einmal erstellte Liste abgearbeitet werden. Diese Liste wäre für einen grünen Oberbürgermeister die Blaupause zur Ablehnung von Arrondierungsflächen im Außenbereich gewesen. Zukünftig könne auf derartige Flächen jedoch nicht verzichtet werden.

Dieser Meinung kann sich StR Goller (AfD) anschließen. Die Kritik an der mangelhaften Umsetzung sei scheinheilig und ideologisch bestimmt, wenn beim konkreten Projekt politische Ziele Vorrang hätten. Wer Nachverdichtungsoptionen unterstütze, könne sich nicht pauschal gegen Tiefgaragen aussprechen. Er sehe die mangelnde Bereitschaft, über den politischen Schatten zu springen, um sich dem Ziel nach mehr Wohnungsbau zu nähern.

Dank für die übersichtliche Darstellung äußert StRin Königeter (PULS). Bekräftigen möchte sie den Wunsch von StR Dr. Vetter nach einem ergänzenden Dokument, in dem die Flächen der Zeitstufenliste Wohnen und des Nachhaltigen Bauflächenmanagements enthalten sind. Sie spricht sich ebenfalls für eine erneute Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik aus.

StRin Schiener bittet um Darstellung, wie das Potenzial von 40.000 Wohnungen (Potenzialanalyse plus Zeitstufenliste Wohnen) umgesetzt werden könne. Dem Wunsch von StR Körner nach einem Steckbrief für das Gebiet Schwellenäcker könne sie sich anschließen. Ihr seien die bestehenden Beschlüsse nicht bekannt. Das Gebiet werde von einem Biohof bewirtschaftet und sei nicht im Flächennutzungsplan enthalten, was Voraussetzung für die Potenzialanalyse gewesen sei. Dies habe nichts mit Bedenken-

trägere zu tun, sondern es handle sich um eine Fläche zur Nahrungsgrundlage und für Freizeit und dadurch ein besonderes Gebiet. Von StR Goller erbittet sie sich sachliche Beiträge; Äußerungen über "Scheinheiligkeiten und Ideologie" seien nicht zielführend.

Durch die Analyse kommt für StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tier-schutzpartei) die Diskussion einen wesentlichen Schritt voran. Er greift die Widerstände in der Bevölkerung auf, die durch die höhere Dichte der Siedlungskörper hervorgerufen würden. Gute Erfahrungswerte, wie mit dieser Komplexität umgegangen werden könne, stammten aus Zürich. Darin sei klar ablesbar, dass die Akzeptanz höherer Dichte steige, wenn die Lebensqualität der Anwohner durch unterschiedliche begleitende Maßnahmen verbessert werde. Dieser Aspekt der "doppelten Innenentwicklung" komme in der Vorlage leider zu kurz und müsse interdisziplinär über verschiedene Ämter hinweg entwickelt werden. Beispielhaft nennt er Grünflächenqualifizierung, Spielstraßen, Fußgängerzonen, Baumprogramme im öffentlichen Raum oder die Querfinanzierung von sinkenden Mieten. Er bittet darum, diesen Komplex nochmals mitzunehmen und Ideen zu entwickeln. Er trage die Sorge, dass durch das jetzige Konzept zwar schnell in die Planung eingestiegen werde, aber nicht in die Umsetzung. Es dürften nicht weitere Jahren verlorengehen.

StR Kotz (CDU) unterstreicht die Äußerungen von StR Körner. Es sei unbestritten, dass das Thema Wohnen Priorität genieße. Selbstverständlich gebe es unterschiedliche Meinungen, auf welchen Flächen gebaut werde, aber die Beschlüsse des Gemeinderates zeigten dann auf, "wohin die Reise geht." Anhand des Gebietes Schwellenäcker merkt er an, der Rat habe gefordert, in jedem Unterausschuss WA + STA Wohnungsbau über die einzelnen Entwicklungsprojekte zu berichten, was leider jedoch etwas "eingeschlafen" sei. Er schlägt vor, für Vorhaben wie Schwellenäcker, Mittlere Wohlfahrt oder Schafhaus jeweils einen Zeitstrahl zu entwickeln, aus denen die Meilensteine hervorgingen.

Bezüglich der Angriffe auf seine Fraktion stellt StR Goller fest, in Stuttgart werde Klartext gesprochen. Wenn er konkret auf eine kontrovers diskutierte Entscheidung Bezug nehme, könne ihm nicht Unsachlichkeit vorgeworfen werden.

Zur Kritik am Stuttgarter Innenentwicklungsmodell führt StR Körner aus, es sei mittlerweile Usus in allen großen Städten und Teil des Sozialstaates, bei der Schaffung neuen Baurechts auch soziale Verpflichtungen einzugehen. Die von StR Ozasek angesprochenen Vorteile der Innenverdichtung seien zum jetzigen Zeitpunkt bei der Öffentlichkeitsarbeit untergebracht. Knackpunkt sei, nicht die bereits ansässigen Anwohner zu "bekehren", sondern etwas Gutes anzubieten. Als konkretes Beispiel greift er eine Fläche in Sillenbuch auf. So könnte die Fläche in der Nähe des Friedhofes mit der Entwicklung des Bezirksrathauses und Wohnungsbau verknüpft werden. Bezüglich der Schwellenäcker appelliert er an StRin Schiener, diese Fläche nicht sofort abzulehnen. Das Gebiet habe mit über 100 Wohneinheiten eines der größten Potenziale auf den Fildern und sei an den ÖPNV hervorragend angebunden. Die Potenzialanalyse habe klargestellt, dass es sich um ein Innenentwicklungsprojekt handle.

StR Goller betont, er sei nicht gegen das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell, sondern gegen die Vereitelung einzelner Projekte, bei denen pauschal eine Zielsetzung über Partikularinteressen gestellt werde. Dies sei der Fall, wenn bei drei separaten Baugrundstücken das SIM bemüht werde.

Zum jetzigen Zeitpunkt sollten noch nicht Einzelprojekte betrachtet werden, so StR Rockenbauch. Er erinnert daran, dass es neben der Abarbeitung einer Liste auch einer gesamtstädtischen Strategie bedürfe. Diese Steuerungsebene sei hilfreich bei der Abwägung eines Projektes zwischen Klimaschutz und Nahrungsgrundlage einerseits und Wohnraumbedarf andererseits.

BM Pätzold betont, bei einer Potenzialanalyse müsse sich auch mit konkreten Beispielen beschäftigt werden. Ansonsten führe man eine rein theoretische Diskussion, was alles gemacht werden könne. Natürlich müsse ein gesamtstädtisches Ziel formuliert werden, was aber durch die Festlegung auf die Innenverdichtung ohnehin geschehe. Insofern müsse für jede Fläche der Mehrwert dargestellt werden. Zu den Schwellenäckern stellt er klar, diese befänden sich bereits in Bearbeitung. Es liege ein Beschluss zur Vergabe eines städtebaulich-freiräumlichen und verkehrstechnischen Konzeptes vor. Somit sei diese Fläche kein Potenzial mehr, sondern befinde sich bereits in der Entwicklung. Für das Gebiet Schafhaus gebe es am 19.07.2021 ein Preisgericht, um die Grundlage für den Bebauungsplan aufzulegen. Zur Frage des Personals merkt der Vorsitzende an, es gehe zunächst um Personal zur Flächenaktivierung. Der von StR Ozasek beschriebene Sachverhalt stelle den zweiten Schritt dar, der darin bestehe, Städtebau zu entwickeln, was Aufgabe der Planungsabteilung gemeinsam mit anderen Ämtern sei. Mit dem skizzierten Personalbedarf sollten die Flächen zunächst in die Umsetzungsstufe transferiert werden. Dazu gehöre es, mit den Vorteilen für die Flächen zu werben. Letzteres sei sicherlich der schwierigste Part.

Auf Nachfrage von StR Kotz, wonach die Aussagen von Herrn Bertram und BM Pätzold zum Gebiet Schwellenäcker widersprüchlich seien, führt der Vorsitzende aus, dieses Potenzial werde wie dargestellt bereits bearbeitet.

StR Ozasek dankt für die Klarstellung bezüglich der angefragten Ressourcen, die sich auf die erste Stufe des Gesamtverfahrens bezögen. Jedoch solle in absehbarer Zeit Stufe 2 erreicht werden, wofür ebenfalls Personal benötigt werde. Der Stadtrat schlägt eine Paketlösung zur Einbettung der Umsetzungsstrategie vor. In maximal fünf Jahren müssten erste Ergebnisse vorliegen. Er bittet darum, ämterübergreifend zu eruieren, wie viele Ressourcen für Stufe 2 benötigt werden.

Dies sei ein allgemeines Thema städtebaulicher Entwicklungen und Planungen, so der Vorsitzende. In den Haushaltsplanberatungen müsse der Rat prüfen, welche Stellenbedarfe die verschiedenen Ämter angemeldet hätten.

In diesem Zusammenhang plädiert StR Kotz wie StR Körner dafür, die Organisationsform zu überprüfen, um die Themen in den nächsten 20 Jahren abzuarbeiten. Es stelle sich die Frage, ob nicht eine "schlagkräftig-dynamische" Gesellschaft gegründet werden könne, in der alle Bereiche gebündelt würden.

BM Pätzold erklärt, beim Projekt Rosenstein werde die Verwaltung einen Vorschlag zur Projektorganisation unterbreiten, der Grundlage für weitere Vorhaben sein könne. Allerdings müssten dazu die Flächen in städtischem Eigentum sein.

Abschließend stellt der Vorsitzende fest:

Die GRDRs 34/2021 ist vorberaten und wird erneut im Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 29.06.2021 aufgegriffen.

Zur Beurkundung

Schmidt / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. STA, WA, GR
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. Referat WFB  
Liegenschaftsamt (2)  
Stadtkämmerei (2)
  4. Referat SOS  
Statistisches Amt (2)
  5. BVinnen Mitte, Nord, Ost  
BV Süd, West
  6. BezÄ Ca, Bo, De, Feu, Hed, Mö, Mühl, Mün,  
Ob, P-B, Si, Sta, Un, Vai, Wa, Weil, Zu
  7. GPR (2)
  8. Rechnungsprüfungsamt
  9. L/OB-K
  10. 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