

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	38a
		<b>TOP:</b>	6
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	665/2019
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	01.10.2019		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	OB Kuhn		
<b>Berichterstattung:</b>	der Vorsitzende, BM Pätzold		
<b>Protokollführung:</b>	Herr Häbe / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Zeitstufenliste Wohnen 2018 - Fortschreibung Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart</b>		

Vorgang: UA WA+STA Wohnungsbau vom 30.09.2019, öffentlich, Nr. 31

Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Mitteilungsvorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 25.09.2019, GRDRs 665/2019. Sie ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Dieser Tagesordnungspunkt wird gemeinsam mit dem Tagesordnungspunkt "Nachhaltiges Baufächenmanagement Stuttgart (NBS) Lagebericht 2018 -Kenntnisnahme", GRDRs 197/2019, NNr. 38, sowie dem Tagesordnungspunkt 7 "Zeitstufenliste Gewerbe 2018 - Potenziale für Wirtschaftsfächen in Stuttgart (Fortschreibung) - Einbringung", GRDRs 429/2019, NNr. 39a, aufgerufen. Die Beratung ist nachstehend wiedergegeben.

Die zu diesen Tagesordnungspunkten gezeigten Präsentationen sind dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen ist dieser Dateianhang nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei sind die Präsentationen in Papierform angehängt.

Durch den Oberbürgermeister wird an die gestrige Behandlung dieser Tagesordnungspunkte im UA WA + STA Wohnungsbau erinnert (öffentliche NNrn. 29, 30 und 31).

In die Beratung führt BM Pätzold ein. Durch ihn erfolgt eine ausführliche Berichterstattung analog der Präsentation.

Anschließend trägt OB Kuhn vor, die Zeitstufenliste Wohnen zeige, dass ausgehend vom Jahr 2018 in den nächsten elf Jahren 20.450 Wohneinheiten (WE) realisiert werden könnten. Hinzu kämen jährlich 250 aktivierbare Baulücken/Kleinstgrundstücke. Wenn alles gutgehe, würden sich so insgesamt 23.200 WE ergeben, sofern nicht in großem Stil auf Außenflächen zurückgegriffen werde. Er rät dringend, sich auf diese Zahlen zu verständigen. Danach plädiert er für ein gemeinsames Vorgehen des Gemeinderates und der Verwaltung gegen die in der Bevölkerung verbreitete Grundhaltung "bei mir nicht".

Im Lenkungskreis Wohnen, in dem für die Stadtverwaltung die diversen Fragestellungen koordiniert würden, habe er gebeten, die städtischen Möglichkeiten in drei Szenarien zu beschreiben. Das Szenario 1 habe zum Inhalt, dass in elf Jahren die Wachstumsgrenze erreicht sei. Dieses Szenario sei, wenn zusätzliche Anstrengungen unterblieben, realistisch und sehr flächenschonend, aber für das Wohnraumwachstum etwas schwach. Das Szenario 2 beinhalte die Ausweitung von Bauflächen im Außenbereich. Dazu wären verschiedene Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) notwendig. Wenn auf große Flächen gegangen würde, könnten weitere rund 10.000 WE gebaut werden. Aus klimatologischen, ökologischen und aus freizeitgestalterischen Gründen der Stuttgarter Stadtbevölkerung erachte er dieses Szenario allerdings für völlig verkehrt und falsch, da die dann in Rede stehenden Flächen (Viesenhäuser Hof, Weilimdorf, Möhringer Feld, Birkacher Feld) benötigt würden. Stuttgart solle auch in Zukunft die Stadt mit einer grünen Umgebung bleiben. Zum Szenario 3 fährt er fort, dieses sehe eine verstärkte Aktivierung der Verdichtung im Innenbereich, ergänzt durch die eine oder andere Arrondierung am Stadtrand (z. B. Gebiet Schafhaus) vor. Die Verwaltung präferiere dieses Szenario 3.

Heute, so seine Bitte, sollten die Fraktionen ihre Positionen beschreiben. Er gehe bezüglich der im Gemeinderatswahlkampf geäußerten SPD-Forderung nach 30.000 bezahlbaren WE davon aus, dass darin das von der Verwaltung in der Zeitstufenliste skizzierte Potenzial enthalten sei. Somit müsse seitens der SPD-Gemeinderatsfraktion, dies gelte jedoch auch für die anderen Fraktionen, aufgezeigt werden, wo rund 10.000 WE, die bislang nicht in der Zeitstufenliste enthalten seien, zusätzlich geschaffen werden sollen. Die Realisierung der in der Zeitstufenliste enthaltenen Wohnungen sei schon schwierig genug. Er teile, dass es sich bei den zu erstellenden Wohnungen in hohem Maße um bezahlbare Wohnungen handeln solle, schließlich werde Wohnraum für die real existierende Stadtbevölkerung benötigt. Die Verwaltung könne, wenn sie beauftragt werde, die Möglichkeiten z. B. auf dem Birkacher Feld etc. untersuchen, dennoch sehe er es für falsch an, solche Flächen heranzuziehen. Für das Birkacher Feld seien je nach Verdichtungsgrad zwischen 7.000 und 8.000 WE als möglich erachtet worden. Deutlich macht er, dass er seitens der SPD-Gemeinderatsfraktion Aussagen dazu erwarte, ob das Birkacher Feld bebaut werden soll und Wohnraumpotential in Möhringen gesehen wird. Diese Aussagen könne die Verwaltung dann untersuchen. In Zukunft sollte davon abgesehen werden, Zahlen in den Raum zu stellen und zu erklären, diese Anzahl von WE könnte, wenn gewollt, realisiert werden.

Zudem betont der Oberbürgermeister, neu gebaute Wohnungen führten nicht zu geringeren Mieten. In Frankfurt und München zeige sich dies überdeutlich. Gestern habe er einem Artikel, wohl auf Spiegel online, entnommen, dass in München und Frankfurt die

"Blasengefahr" am höchsten sei. Diese stehe im Zusammenhang mit der großen Anzahl neu gebauter teurer Wohnungen. In Zeiten einer schwächelnden Wirtschaft seien die Finanzierungen dieser Wohnungen gefährdet.

Zum Gewerbe teile er die von BM Pätzold dargestellten Positionen. Die Situation des Stuttgarter Einzelhandels auf die hohen Mieten in der Königstraße zurückzuführen, sei zu kurz gesprungen. Natürlich seien die Mieten in der Königstraße hoch, aber zu fordern, die Politik solle durch Subventionierung die Mieten senken, halte er für nicht umsetzbar.

An StR Kotz (CDU) gewandt fährt OB Kuhn fort, der Vorschlag, mit Planungsmitteln im Etat 2020/2021 zu prüfen, ob ein größeres städtisches Verwaltungsgebäude umsetzbar sei und wenn ja wo (z. B. NeckarPark), halte er für eine sehr gute Anregung. Schnell lasse sich klären, ob dafür 100.000 € ausreichten. Dann, wenn sich dieser Vorschlag umsetzen lasse, sollte dies angesichts der Raumnot der Verwaltung baldmöglichst geschehen.

Dass, um Wohnungen zu bauen, auf die grüne Wiese gegangen werde, sei von ihm schon immer abgelehnt worden. Angesichts der nun bestehenden Themen Klimaschutz und Luftreinhaltung sowie Belüftung der Stadt in Hitzesommern sehe er großflächiges Bauen auf Ackerflächen als geradezu skurril an. Die Innenstadt benötige, um zu hohe Temperaturen zu vermeiden, eine Frischluftzufuhr von den Außenbezirken. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen reichten nicht aus, um gegen eine Überhitzung der Innenstadt vorzugehen. Daher schließe er das Szenario 2 für Stuttgart aus.

Für die Vorlagen sowie die Präsentationen bedankt sich StRin Schiener (90/GRÜNE). Von ihr wird angeregt, den Bezirksbeiräten zumindest die Übersichtslisten zur Verfügung zu stellen, damit diese von den in den jeweiligen Stadtbezirken vorhandenen Potenzialen Kenntnis erhalten. Beide Zeitstufenlisten gehörten zusammen betrachtet. Ihrer Einschätzung nach erhöhten sich die Wohnungspreise nicht zuletzt durch die derzeitige Niedrigzinspolitik. Ein Ergebnis der niedrigen Zinsen sei, dass Investoren in sogenanntes "Betongold" investierten. Geschaut werden müsse, wie Bodenpreise niedrig gehalten werden könnten (z. B. durch die neue Grundsteuer). Von ihr werden sogenannte "Enkelgrundstücke" als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Angesichts des aufgezeigten Potenzials von 20.000 WE und einem Bevölkerungswachstum von 40.000 bis 45.000 Personen seien die für die nächsten zehn Jahre gesetzten Ziele erfüllbar. Kleine, noch nicht erfasste Potenziale (Baulücken, Aufstockungsmöglichkeiten, überbaubare Parkplätze etc.) zeigten, dass es Innenentwicklungspotenziale gebe, die die Bebauung von Freiflächen erübrigten. Daher unterstütze die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN das Szenario 3.

Das Eiermann-Areal sowie das Hansa-Areal sind für StRin Schiener die Gebiete mit den größten Potenzialen. Analog der Entwicklung bei IBM (Eiermann-Areal) geht sie davon aus, dass durch Entwicklungen bei der Firma Daimler sich in absehbarer Zeit ebenfalls Potenziale ergeben. Wie dies in die Listen eingeflossen sei, sei ihr nicht bekannt.

Daran anknüpfend vertritt StR Dr. Vetter (CDU) die Auffassung, bisher von Unternehmen genutzte Grundstücke würden frei, da Firmen aus Stuttgart mangels Zukunftsperspektiven abwanderten. Die Entwicklungskonzeption "Wirtschaftsflächen für Stuttgart" zeige auf der Seite 41 "Flächenvermittlung in Stuttgart nach Grundstücksgrößen", dass

7 Vorgänge erfolgreich, aber 69 erfolglos verlaufen seien. Wenn wie in diesen 69 Vorgängen keine Flächen hätten angeboten werden können, verabschiedeten sich die Unternehmen aus der Stadt. Dies könne nicht im Interesse Stuttgarts sein, da so u. a. Gewerbesteuerereinnahmen verloren gingen. Daher müsse es gelingen, den Firmen Angebote zu unterbreiten. Derzeit könne die Stadt für insgesamt rund 50.000 neue Arbeitsplätze keine Flächen anbieten. Aktuell habe die Landeshauptstadt 620.000 Einwohner, 520.000 Erwerbstätige und davon 416.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte; für die CDU-Gemeinderatsfraktion müssten zunächst Einnahmen generiert werden, damit sich die Stadt anschließend Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau leisten könne. Erreicht werden müsse ein Miteinander von Wohnen und Gewerbe. Zwar sei eine Konzentration auf Mischflächen schön, aber bekanntlich gebe es zwangsläufig Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe. Ein Bekenntnis des Oberbürgermeisters zum Industriestandort Stuttgart vermisse er. Während Büroarbeitsplätze einfach weltweit verlagert werden könnten, sei dies bei Industriearbeitsplätzen nicht so einfach. Solche Arbeitsplätze müssten in Stuttgart gehalten werden, da die damit erreichte Durchmischung für den Wohlstand der Stadt sehr bedeutsam sei. Zu schwer entwickelbaren Potenzialflächen fährt er fort, häufig handle es sich um nicht einfache Eigentümerstrukturen. In der gestrigen Sitzung des UA Wohnungsbau habe der Oberbürgermeister als Gründe, weshalb von bereitstehenden 150 Mio. € Grunderwerbsmitteln noch nichts ausgegeben worden sei, zum einen angeführt, dass Eigentümer eventuell keine Verkaufsabsichten hätten und dass angesichts der guten finanziellen Situation der Landeshauptstadt ein sehr hoher Kaufpreis gefordert werde. Zudem fragten sich Eigentümer, wie sie einen Käuferlös verwenden sollen. Hierzu empfehle er dem Oberbürgermeister, sich selbst einzuschalten, wenn es um Flächenerwerb von Eigentümergemeinschaften gehe, und zudem müsse sich die Verwaltung am Marktpreis, der manchmal "mit etwas Phantasie gesegnet ist" orientieren. Hier wäre es schön, wenn die Stadt auch "die Phantasie" abdecken könnte, um überhaupt eine Erwerbchance zu erhalten. Hinsichtlich der Frage, wie Verkaufserlöse verwendet werden können, rät StR Dr. Vetter dem Oberbürgermeister, bei den Stadtwerken Stuttgart (SWS) einen Fonds mit geringer Rendite aufzulegen. Für manche Eigentümergemeinschaften sei es ebenfalls ein wichtiges Argument, dass sich Geldvermögen besser teilen lasse als Immobilienvermögen.

Wohnen, so StR Dr. Vetter, sei in der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) ein rares Gut, und rare Güter seien nun mal teuer. Dies sollte in Stuttgart auch unter dem Gesichtspunkt "Not in my backyard" gesehen werden. Diesen Gesichtspunkt unterstütze er. Es sei keine Vorgabe der Politik, dass sich die Lebensgewohnheiten verändert hätten. Im Jahr 1970 habe die Stadt 631.000 Einwohner, also etwas mehr als heute, gehabt. Damals sei das Thema Wohnen "nicht so brennend" wie heute gewesen. Allerdings habe es damals 59.000 Wohngebäude gegeben; 2016/2017 habe sich deren Anzahl bei 611.000 Einwohnern auf 74.000 Wohngebäude belaufen. Heutzutage gebe es kaum noch Wohnhäuser, in denen mehrere Generationen einer Familie zusammenlebten. Wenn sich heute ein Paar kennengelernt habe, finde nicht sofort eine Bindung statt, und die Menschen hielten sich eine "Rückfallebene" offen. Damit würden kleinere Wohnungen nicht mehr dem Wohnungsmarkt zugeführt. Die Entscheidung der Gesellschaft, so leben zu wollen, führe zu den aktuellen Themen, auf die die Politik eine Antwort finden solle. Eine Antwort werde nur gelingen, wenn die Bevölkerung mit eingebunden werde.

Weiter trägt er vor, die CDU-Gemeinderatsfraktion wolle sich nicht in Szenarien festlegen lassen. Um die bestehenden Probleme lösen zu können, müsse die Bereitschaft bestehen, Arrondierungen an Ortsrändern vorzunehmen. Beispielhaft spricht er das nördliche Gebiet des Stadtteils Hausen an. Ein Kreis um die dort geplante Stadtbahn-

Haltestelle zeige ihm, dass dort nur die Hälfte des möglichen Erschließungsareals abgedeckt werde. Daraus leitet er die Frage ab, ob sich dies die Stadt leisten kann. Des Weiteren geht er auf die Weiterführung der U 6 in Richtung Flughafen/Messe und auf die dabei geplante Haltestelle Stadionstraße ein. Auch dort ergebe sich dieselbe Problematik wie in Hausen. Dort sollte überlegt werden, das interkommunale Gewerbegebiet auf den Weg zu bringen, um beispielsweise dringend benötigte Logistikflächen anbieten zu können. Schließlich sei es ungut, dass Güter aus München nach Ludwigsburg gebracht würden, um dort für einen Transport zum Flughafen verladen zu werden.

Für die CDU-Gemeinderatsfraktion würde er sich freuen, wenn die Verwaltung fünf weitere Flächen wie Schafhaus zur Diskussion stellen würde. Weiter hofft er, dass sich Friedhofsflächen weiter auf der Agenda der Verwaltung befinden.

StR Dr. Vetter betont, seine Fraktion würde die Umsetzung eines neuen Verwaltungsgebäudes nicht nur im Rahmen eines Planungsprozesses begrüßen. Eventuell könnte dieses als Leuchtturmprojekt realisiert werden, um dessen Finanzierung im Rahmen des Klimaschutzpakets zu ermöglichen.

Zu Beginn seiner Ausführungen weist StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) darauf hin, dass es ein Privileg des Gemeinderates ist, im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden, ob sich die Stadt maßvoll entwickelt, ob sie sich nach innen entwickelt oder ob sie sich einem Wachstumsdogma hingibt und dabei immer mehr Flächen absorbiert und Böden zerstört. Flächenzerstörung lehne seine Fraktion ab. Bodenschutz stelle einen Generationenvertrag dar, schließlich sei Boden die endlichste aller Ressourcen, über die die Menschheit verfüge. Wenn der Boden mit seinen vielfältigen, schutzwürdigen Funktionen, insbesondere für das lokale Klima, nicht geschützt werde, werde sich die Klimakrise in Stuttgart noch über die bestehenden Prognosen hinaus verschärfen. Dazu habe die Stadt in der Vergangenheit vor allem mit dem Bodenschutzkonzept die richtigen Weichen gestellt. Dass der Konsens "Wachstum nach innen" aufgekündigt worden sei, sei bedauerlich. Andere Städte wie Zürich hätten das Wachsen nach innen, die Stadt widerstandsfähig gegenüber der Klimaveränderung zu machen und das Betreiben von Stadtreparatur schon längst in Gesetzesform gegossen. Seine Fraktionsgemeinschaft gehe davon aus, dass die LHS deutlich mehr Dichte vertrage. 85,6 WE/ha sei keine relevante Dichte. Stuttgart vertrage 120, vielleicht sogar 150 WE/ha, und in diese Richtung sollte auch gegangen werden. Themen wie überlegtes Verdichten, Entdichten, Luftleitbahnen herstellen und Optimieren der städtischen Klimasituation gehörten strategisch betrieben. Benötigt werde eine aktive Bodenpolitik, um zu einer sozialen Bodenordnung, die die Spekulation eindämme, zu kommen. Derzeit stattfindende Verdrängungsprozesse seien nicht wünschenswert. Strategische Bodenbevorratung sei die Grundlage für eine soziale Bodenordnung. Hierbei gehe es, und dies betont er, nicht nur um die Wohnbauflächen, sondern ebenso um Wirtschaftsflächen. Wirtschaftsflächen gehörten ebenfalls strategisch bevorratet, um eine aktive Strukturpolitik zu ermöglichen. Dass seit 2011 24 % weniger kommunale Bauflächenpotenziale abgebildet seien, zeige, dass die Stadt nicht hinreichend aktive Bodenpolitik betrieben habe. Dies gehöre verändert. Flächen gehörten entwickelt, und gleichzeitig müsse sich die Stadt Flächen/Entwicklungspotenziale sichern.

Beispielhaft spricht er das Areal Sedanstraße/Neckarstraße an. Dort hätte sich die Stadt durch Ausüben des Vorkaufsrechts eine 3.600 m<sup>2</sup> große Fläche sichern können, um eine kluge Quartiersentwicklung machen zu können. Der zuständige Bürgermeister habe jedoch entschieden, dieses Vorkaufsrecht nicht zu ziehen, wodurch diese Fläche nun einer renditeorientierten Flächenentwicklung zugeführt werde. Darüber müsse noch

im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen gesprochen werden. Die Entmachtung des Gemeinderates und seiner Zielbeschlüsse durch die Verwaltung dürfe so künftig nicht mehr stattfinden. Notfalls müsse der Gemeinderat durchsetzen, dass ihm ab einer gewissen Grundstücksfläche Vorkaufsrechtsmöglichkeiten offengelegt werden und der Rat über deren Ausübung dann selbst entscheide.

Die Stadt müsse zudem am Wohnungsmarkt eine aktive Rolle einnehmen. Dafür müsse sie dringend Vorkaufssatzungen erlassen. Diesbezügliche Anträge seiner Fraktion hätten bedauerlicherweise in der Vergangenheit keine Mehrheiten gefunden. Daher werde beispielsweise die Fläche in der Hackstraße nicht gemeinwohlorientiert, sondern als Smart-City-Projekt der EnBW entwickelt. Die künftig dort wohnende Bevölkerung werde kein Spiegelbild der Stadtbevölkerung darstellen. Vorkaufssatzungen könnten auch bei den Versorgungsflächen der früheren TWS und beim Fahrion-Areal angewendet werden.

Der Gemeinderat habe die Verwaltung verpflichtet, den Bestand an Mietwohneinheiten deutlich zu erhöhen. Diesbezüglich geschehe viel zu wenig. Dass die hierzu gebildete 150 Mio. € umfassende zweckgebundene Rücklage in den vergangenen Jahren nicht angetastet worden sei, sei bedauerlich. Der Mietwohnungsbestand müsse an künftige Bedarfe angepasst werden. Dass im Wettbewerb Rosenstein davon gesprochen werde, im Durchschnitt 90 m<sup>2</sup> große WE zu bauen, zeige ihm, dass die Planer nicht verstanden hätten, wo sich die soziale Realität der Stadt in Zukunft befinde. Heute gebe es 50 % Single-Haushalte. Künftig werde sich deren Anteil auf 70 %, vielleicht sogar 80 % erhöhen. Benötigt würden also kleine, bezahlbare WE und nicht überbordende, viel zu große WE für privilegierte Bevölkerungsschichten.

Anschließend teilt StR Ozasek mit, die Mietenexplosion müsse politisch im Bestand und nicht durch Neubau gelöst werden. Wohnen sei keine Ware, sondern ein Menschenrecht. Die Stadt sei gefordert, Wohnen als Gemeingut zu entwickeln. Dies mache Eingriffe in den Mietenmarkt notwendig (Deckeln und politisches Absenken der Mieten).

Danach betont er, die Stadt müsse im Gedanken der produktiven Quartiere die Stadtentwicklung voranbringen. Dieser Gedanke sei ja Teil der Internationalen Bauausstellung (IBA). Schon vor 100 Jahren sei bei der Realisierung der Weissenhofsiedlung experimentiert worden, wie urbanes Wohnen unter Wachstumsdruck und unter schlechten Wohnbedingungen umgesetzt werden könne. Leider sei die Stadt nicht wirklich klüger geworden. Wie richtig vorgegangen werden müsse, sei aber durchaus bekannt. Gestern habe er das Gebiet Talgrund-West in Erinnerung gerufen. Dort komme eine hohe Dichte mit hoher Lebensqualität durch guten Städtebau zustande. Durch qualifizierten Städtebau könne Wohnen und Arbeiten räumlich zusammengeführt werden. Dies, und nicht die funktionalräumlich entkoppelte Stadt, müsse das Stadtentwicklungsleitbild sein. Die Zukunft könnten doch nicht riesige Bürokomplexe wie von Allianz und Daimler sein. Durch diese Vorgehensweise würden an einem Punkt des Stadtraums tausende von Büroarbeitsplätzen entwickelt mit der Konsequenz gigantischer Verkehrsströme und Energieverbräuche.

Klug und weitsichtig werde dann gehandelt, wenn im Bestand transformiert werde und zukunftsfähige Strukturen umgesetzt würden. Diejenigen, die den klassischen Weg befürworteten (Flächenverbrauch, Umweltzerstörung), ignorierten, dass die Bevölkerung in ihrer breiten Mehrheit schon lange der Auffassung sei, dass dieser Weg nicht zukunftsfähig sei.

Zu Beginn seiner Ausführungen betont StR Körner (SPD) seine Auffassung, dass, wenn WE neu gebaut werden, Boden nicht zerstört wird. Vielmehr entstünden Stadtquartiere mit - wenn diese richtig konzipiert würden - ökologisch wertvolleren Grünanlagen als die eine oder andere Ackerfläche.

Danach fährt er fort, im Jahr 2018 sei die Zahl der fertiggestellten WE in Stuttgart im Vergleich zum Vorjahr um 13 % gesunken. Aktuell gebe es in der LHS jährlich 3 Fertigstellungen/1.000 Einwohner (Hamburg 6 WE, Berlin über 6 WE, Köln über 3 WE, Frankfurt/M. 5 WE, Zürich (Innenentwicklung) 9,8 WE). Die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2019 für Wohnungsbau seien gegenüber 2018 um 29 % zurückgegangen. Ein Vergleich der Bestandsmieten deutscher Großstädte (fob Mietspiegelindex) zeige Folgendes: Stuttgart 10 €/m<sup>2</sup>, Hamburg 8,50 €/m<sup>2</sup>, Frankfurt/M. 8,40 €/m<sup>2</sup>. Damit zahlten bei einem ähnlichen Einkommensniveau Stuttgarter fast 20 % mehr für Wohnen. Dies sei vor allem für diese Menschen ein Problem, aber auch für die Stadt insgesamt, da es z. B. der Stadt nicht mehr gelinge, dringend benötigte Fachkräfte nach Stuttgart zu holen. Im Szenario 1 werde von der Verwaltung ja auch angegeben, dass dies sozial nicht akzeptiert werde. Zu begrüßen sei, dass die Verwaltung sich damit zu der Notwendigkeit von Neubauten positioniere.

Die SPD-Gemeinderatsfraktion befürworte, dass zunächst die Innenentwicklung im Vordergrund stehen müsse. 75 bis 80 % der von der SPD geforderten WE müssten über Innenentwicklung realisiert werden. In der letzten Zeitstufenliste Wohnen (2014) habe sich das Gebiet NeckarPark in der Zeitstufe 1 (Fertigstellung in den nächsten 3 Jahren) befunden. Nun sei bekannt geworden, dass aktuell mit einem Baubeginn Ende 2021 gerechnet werden könne. Die 80 WE beim SSB-Depot Stuttgart-Ost hätten sich 2014 in der Zeitstufenliste 0 befunden. Diese Fläche sei mittlerweile frei, und in der Zeitstufenliste 2018 seien noch 40 WE (Zeitstufe 1) enthalten. Auch dort tue sich so gut wie nichts, weil die SSB nicht über die erforderlichen Investitionsmittel verfüge. Diese Beispiele zeigten, dass die Innenentwicklung nicht gut funktioniere. Konzeptionell sei im Dezember 2013 eine Machbarkeitsstudie "Dichtekonzept" beschlossen worden. Im Dezember 2018 habe die Verwaltung auf Drängen des Gemeinderats diese Studie vorgestellt. Im September 2016 sei dem Bündnis für Wohnen erklärt worden, die Verwaltung arbeite an einem Dichtekonzept. Vor einem Jahr sei ein Karlsruher Büro beauftragt worden, "um stadtweit all jene Baumöglichkeiten ermitteln zu können, die nicht bereits über nachhaltiges Bauflächenmanagement (Baulückenkataster) erfasst sind, soll eine Untersuchung von einem externen Dienstleister durchgeführt werden". Damals sei von einer Fertigstellung im Frühjahr 2020 ausgegangen worden. Seit Juli sei bekannt, wahrscheinlich werde es eher Herbst 2020. Diese "mittelprächtige" Geschwindigkeit bei der Innenentwicklung habe nicht zuletzt organisatorische Gründe. Beim Thema Wohnen seien in der Stadtverwaltung neben der SWSG verschiedene Verwaltungsbereiche tätig. Seiner Einschätzung nach handelt es sich um keine gute Organisation. Die Ergebnisse seien dementsprechend. Die in der Zeitstufenliste Wohnen getroffenen zeitlichen Annahmen seien optimistisch. Diese seien in der Vergangenheit in keiner Weise erreicht worden. Zur Verbesserung der Innenentwicklung gibt StR Körner drei Hinweise:

- Benötigt wird eine andere Organisationsstruktur (analog Hamburg).
- Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) werde in punkto 30 % geförderter WE bei neuem Baurecht für Wohnen unterstützt. Die Frage sei, ob die SIM-Quote dann, wenn im gewerblichen Bereich neues Baurecht geschaffen werde, eigentlich noch gelte?

- Eine Antwort auf die gravierenden Veränderungen im Handel innerhalb des City-Rings müsse sein, in diesem Bereich mehr WE vorzusehen.

Zur Außenentwicklung - Einigkeit habe doch darin bestanden, dass, wenn es um Siedlungsstrukturen gehe, ein regionaler Blick notwendig sei. Hier wirft er folgende Fragen auf:

- Ist es für die LHS auch unter ökologischen Gesichtspunkten gut, wenn weit außerhalb der Stadt große, neue Wohnbausiedlungen entstehen, deren Bewohner/-innen nur mit viel Aufwand die Innenstadt erreichen?
- Ist es nicht an der einen oder anderen Stelle am heutigen Siedlungsrand Stuttgarts, wo beispielsweise unkompliziert Stadtbahnanschlüsse möglich sind, auch ökologisch sinnvoller, neue WE zu bauen?

Die SPD-Gemeinderatsfraktion befürworte nicht zuletzt aus ökologischen Gründen eine behutsame Außenentwicklung. Seitens des Oberbürgermeisters fordert er, die unterbreiteten Szenarien zu unterfüttern/zu beschreiben. Für ihn komme nicht jede Außenentwicklungsfläche in Betracht. So sei er beim Viesenhäuser Hof außerordentlich skeptisch. Zwar sei er beim Birkacher Feld ebenfalls skeptisch, aber viel weniger, da dort unproblematisch eine Stadtbahnverlängerung möglich wäre. Seitens der SSB gebe es ja schon Verlängerungsüberlegungen bis nach Degerloch. Birkach und auch Hausen wiesen doch bessere Qualitäten auf als der Viesenhäuser Hof.

Sinnvoll sei es anzuschauen, wie in Sachen Außenentwicklung andere Städte vorgingen. So gebe es in Hamburg einen Vertrag für das "Hamburger Stadtgrün". Zu klären sei die Frage, was angesichts des gravierenden Wohnungsproblems gegen eine behutsame Außenentwicklung spreche; Beschlüsse in der Vergangenheit seien noch von einem Rückgang der Einwohnerzahl und einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgegangen. Bei einem Ja zu einer behutsamen Außenentwicklung könne doch die Qualität der Grünanlagen, Grünflächen und Landschaftsschutz-/Naturschutzgebiete entwickelt werden.

Danach fragt StR Körner die Haltung des Oberbürgermeisters zu einem interkommunalen Gewerbegebiet an der B 27 gemeinsam mit der Stadt Leinfelden-Echterdingen nach. Er halte so ein Gewerbegebiet für sinnvoll. Zudem fragt er die Haltung der Verwaltung zum EnBW-Gelände Kohlelager, SWS nach. StR Kotz und er hätten im Juli 2018 signalisiert, dass das, was für das Wasserwerksgelände vorgesehen werde, nicht gutgeheißen werde. Ein anderer Vorschlag, der gefordert worden sei, sei allerdings unterblieben. Dortige Gewerbetätige wollten sich gerne Richtung Neckar entwickeln.

Zum Thema Bodenpolitik unterstützt StR Körner die Ausführungen der Ratsmitglieder Schiener und Ozasek. Der 80 Mio. € umfassende Haushaltsansatz 2020/2021 für Grundstücksankäufe werde begrüßt. Seine Fraktion schlage zur Stärkung der SWSG vor, in Zukunft städtische Grundstücke als Sacheinlage in die SWSG einzubringen, da die SWSG mehr Eigenkapital benötige, um zusätzliche Investitionen tätigen zu können. So könne bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Die jetzt vorgelegte Zeitstufenliste Wohnen sei die erste, zu der seitens der Verwaltung keine Beschlussfassung vorgeschlagen werde. Er befürworte, zunächst über die Szenarien zu sprechen. Bevor darüber entschieden werde, welches Szenario weiterverfolgt werde, müssten diese jedoch seitens der Verwaltung näher beschrieben werden.



StR Serwani (FDP) erklärt, er könne sich den Ausführungen von StR Körner anschließen. Entgegen früherer Erwartungen werde die Einwohnerzahl Stuttgarts weiter ansteigen, und zu hoffen sei, dass dadurch der ÖPNV ebenfalls verstärkt frequentiert werde. Von ihm wird ebenfalls auf die wachsende Zahl von Single-Haushalten abgehoben. Die in den nächsten elf Jahren möglichen 20.000 WE seien wenigstens ein kleiner Teil, um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Seiner Einschätzung nach sollte mehr Wert auf die kleineren "Wohnungsbauer" gelegt werden. Außer Frage stehe, dass Innenentwicklung den Vorzug vor Außenentwicklung habe. Allerdings werde sich eine behutsame, umwelt- und klimagerechte Außenentwicklung aufgrund der beschränkten Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht vermeiden lassen. Daher werde insbesondere einer ÖPNV-Anbindung bei Außenentwicklungsmaßnahmen große Bedeutung zugemessen. Um die Potenziale der Innenentwicklungsmöglichkeiten auszuschöpfen, dürften Dachausbauten nicht außer Acht gelassen werden. Zudem schätzt er die Anzahl der möglichen WE im Gebiet Rosenstein als größer ein, da 90 m<sup>2</sup> für eine WE für ihn zu groß sind. Um Logistikverkehre aus der Stadt zu verlagern und zu bündeln, müssten außerhalb Logistikflächen angeboten werden.

Dass seine Fraktion Wohnungsbau- und Gewerbeflächen als die drängendsten Probleme der Stadt ansieht, unterstreicht StR Zeeb (FW). Zwar seien die von BM Pätzold vorgetragene Überlegungen begrüßenswert, deren Umsetzung müsse jedoch angegangen werden. Benötigt würden Flächen mit Baurecht für Wohnungsbau, Gewerbe und Industrie. Wenn dies wie seither ausgebremst werde, steuere Stuttgart wirtschaftlich in ein Chaos und in eine große soziale Not für Wohnungssuchende. Kritisiert wird von ihm, dass der Wohnungsbaukoordinator an der heutigen Beratung im beschließenden Ausschuss nicht anwesend ist. Keine Seite wolle die Überplanung großer Flächen. Lediglich Arrondierungen seien nachgefragt worden, aber alle Vorschläge seien bislang abgelehnt worden. Vermisst wird von StR Zeeb das Thema Lagerplätze. Diese benötigten Mittelständler und Handwerksbetriebe, um zu überleben.

StR Korneffel (AfD) plädiert für breit getragene Lösungen.

Ihre Fraktion, so StRin Königeter (PULS), stehe eher für eine Innenentwicklung/Nachverdichtung als für eine Außenentwicklung. Für eine bessere Innenentwicklung gehörten Durchmischungen von Wohnungsgrößen angedacht, um älteren Menschen Ummzugsmöglichkeiten anbieten zu können, ohne dass diese ihre sozialen Bezüge verlieren. Persönlich schließe sie das Bauen im Außenbereich nicht gänzlich aus. Dafür müssten allerdings strenge Voraussetzungen gelten (hohe Dichte, kleines Nahversorgungsangebot, ÖPNV-Anschluss, Berücksichtigung des Stadtklimas durch die Integration von Biotopen).

Danach berichtet der Oberbürgermeister, da viele ältere Menschen allein in großen Wohnungen/Häusern lebten, baue die SWSG derzeit einen Pool mit kleineren Wohnungen in möglichst vielen Quartieren auf. Eine Chance, dass diese Menschen ihre Wohnungen aufgeben, bestehe nur dann, wenn ihnen eine kleinere Wohnung in ihrem Quartier angeboten werden könne.

Die Ausführungen zu den drei Szenarien könnten natürlich präzisiert werden. Seine Überlegung, dass sich mit diesen Szenarien die Beratung besser strukturieren lässt, sieht er bestätigt. Beispielsweise gehöre beim Szenario 3 "moderates Wachstum am Stadtrand" der Umfang einer Inanspruchnahme von Ackerland dargestellt. Dem komme die Verwaltung nach. Des Weiteren könne nochmals der Verlauf der in der Vergangen-

heit stattgefundenen Diskussionen über großflächige Inanspruchnahmen von Außenflächen dargestellt werden. Ein wichtiger Konsens besteht seiner Einschätzung nach darüber, dass Außenflächen in einer Größenordnung von 20 bis 25 ha nicht infrage kommen.

An StR Körner gewandt hält er fest, dass dieses Ratsmitglied nicht erklärt hat, wo die SPD-Gemeinderatsfraktion die im Kommunalwahlkampf angesprochenen 10.000 WE realisieren möchte. Seiner Kenntnis nach wird das Birkacher Feld selbst vom dortigen SPD-Ortsverein nicht mitgetragen. Ökologisch wertvoller als eine Wohnsiedlung sei natürlich eine ökologisch bewirtschaftete Ackerfläche. Sicherlich gebe es bei einer Bebauung ökologische Alternativen. So mache es doch einen Unterschied, ob Fassaden/Dächer begrünt würden.

Interkommunale Gewerbegebiete bezeichnet der Vorsitzende als eine plausible Möglichkeit. Bei den in der Diskussion stehenden interkommunalen Gewerbegebieten (mit Leinfelden-Echterdingen und Kornwestheim) gebe es aber das Problem, dass dafür auf beiden Gemarkungen Grünflächen in Anspruch genommen werden müssten. Intensive Diskussionen führe er darüber, aber er sei gespannt, welche Fraktionen sich letztlich beispielsweise in Stammheim gegen ein solches Gebiet aussprechen, da die Bevölkerung in Stammheim schon heute die Auswirkungen von Kornwestheimer Gemarkung kritisch sehe; im Stadtbezirk Stammheim gehe es um 5 bis 6 ha. Sobald die laufenden Gespräche zu relevanten Ergebnissen führten, könnten diese dem Gemeinderat vorgestellt werden. Um solche Gebiete zu realisieren, müssten allerdings beide beteiligten Kommunen vernünftige Ergebnisse für sich erzielen können. Im selben Zusammenhang merkt er an, beim Flughafen, obwohl dieser nur zu einem kleinen Teil auf Stuttgarter Gemarkung liege, meine er, es gehöre die Frage erörtert, wann dort der Flächenverbrauch ein Ende habe.

Generell zum Flächenverbrauch informiert der Oberbürgermeister, in Baden-Württemberg habe es lange Jahre einen rasanten Flächenverbrauch gegeben. Seit einigen Jahren sei dieser reduziert, aber noch immer sehr hoch. Allein im Jahr 2017 habe sich der unwiderrufliche Flächenverbrauch in Stuttgart auf 15,3 ha belaufen. Den gesamten Gemeinderat fordere er zu einer offensiven Diskussion darüber auf, was es für die Stadt in 20 Jahren, in 30 Jahren bedeute, jährlich 7, 8 oder 10 ha zu verbrauchen. Da die Stadt geschützt werden müsse, gehöre dies erörtert. Heute seien 50 % der Stuttgarter Gemarkung nicht zersiedelt. Seines Erachtens muss sich der Rat eindeutig dazu äußern, ob beispielsweise eine 70%ige Besiedelung gewünscht wird.

Selbstverständlich, und damit wendet er sich an StR Dr. Vetter, kümmere er sich um Gewerbeflächen. So habe er die entscheidenden Weichenstellungen in der Verwaltung veranlasst, damit die Firma Porsche im Stadtbezirk Zuffenhausen das Werk für E-Autos erstellen habe können. Weiter stellt er seine Bemühungen im Zusammenhang mit dem Allianz-Neubau im Stadtbezirk Vaihingen dar. Offen bekenne er, Stuttgart benötige Gewerbeflächen. Bezüglich Logistikflächen verweist er auf einen vor rund zehn Jahren durch den Gemeinderat gefassten Beschluss, dass das Areal des Paketpostamts künftig dem Rosensteinpark zugeschlagen werde. Für die Post als Logistikverteiler würden also rund 6 ha Fläche benötigt, und zwar nicht außerhalb, sondern innerhalb Stuttgarts. Seinem Vorschlag, hierfür die Fläche Kohlelager vorzusehen, eine Fläche, die der Stadt noch nicht gehöre, lehne der Gemeinderat aber ab. Diese 6 ha müssten aber geschaffen werden, um das gegebene Versprechen der Parkerweiterung einlösen zu können.

Das Liegenschaftsamt, BM Fuhrmann und er selbst würden Gespräche mit Grundstückseigentümern führen. Diese hätten Kenntnis darüber, dass die Stadt Flächen erwerben wolle, und sie gingen bei ihren Preisvorstellungen davon aus, dass "die Stadt im Geld schwimmt". Viele erklärten aber auch, sie benötigten kein Geld, und andere spekulierten darauf, dass ihre Grundstücke im Wert weiter ansteigen. Dieses Verhalten sei legitim. An den Ausschuss gerichtet stellt er die Frage, ob die Verwaltung in großem Stil überteuerte Grundstücke erwerben soll. Gestern sei u. a. über Berlin gesprochen worden. Die Bundeshauptstadt habe von ihr in der Vergangenheit veräußerte Wohnungen (5000 WE) zurückgekauft zu einem Preis, der zweieinhalbmal so hoch sei, wie der Veräußerungserlös in der Vergangenheit. Zudem fragt er, ob vorgeschlagen werde, die Stadt solle auf die Wohnungsbaugesellschaft Vonovia zugehen, um eine Rückabwicklung der in der Vergangenheit von der LBBW an die Patrizia AG veräußerten WE zu erbitten. Ökonomisch vernünftiges Handeln dürfe doch aber nicht gänzlich auf die Seite geschoben werden. Dem Liegenschaftsamt habe er die klare Anweisung gegeben, Flächen/Objekte, die die Stadt benötige, zu erwerben. So gebe es tatsächlich Anstrengungen, das Fahrion-Areal für die Branddirektion zu erwerben, damit auf dem seitherigen Feuerwehrstandort in Feuerbach Wohnungsbau realisiert werden könne.

Zum Wettbewerb Stöckach teilt OB Kuhn auf StR Ozasek eingehend mit, dieser Wettbewerb laufe nicht so schlecht wie dargestellt. Die EnBW sei nicht der Sündenbock für alles. Die Verhandlungen hätten dort die EnBW auf eine SIM-Quote von 40 % gebracht. Ihm werde von hochattraktiven Vorschlägen innerhalb des Wettbewerbs berichtet.

Bei den 90 m<sup>2</sup> großen WE im Rosensteinpark handle es sich um eine durchschnittliche Planungsgrundlage. Die tatsächliche Anzahl von WE werde sich bei der konkreten Ausplanung ergeben. Von BM Pätzold wird dies bestätigt. Er präzisiert, in der weiteren Entwicklung werde sehr dezidiert das Thema Wohnen/Wohnungsgröße besprochen werden; in städtebaulichen Wettbewerben werde zunächst ein grober Anhaltswert benötigt.

Weiter wird von OB Kuhn vorgetragen, dass er nicht von der Möglichkeit ausgeht, dass die Stuttgarter Bevölkerung in elf Jahren statistisch exakt vorhersehbar ist. Seiner Erfahrung nach ist nur sicher, dass nichts so kommt wie vorhergesagt. Damit wende er sich nicht gegen die Arbeit des Statistischen Amtes, sondern er wolle lediglich auf gesellschaftliche Trends, die nicht vorhersehbar seien, hinweisen. Dasselbe gelte für Ein-Zimmer-Wohnungen. Heute gebe es 51 % Single-Haushalte, und davon seien viele wirtschaftlich nicht gut aufgestellt. Darauf müsse der Wohnungsbau eine Antwort geben. Wenn er es richtig einschätze, werde eine hohe Anzahl bezahlbarer Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen benötigt. Außerdem würden für Familien mit vielen Kindern große Wohnungen benötigt. Auch diese Wohnungen müssten bezahlbar sein.

Wenn es gelinge, über die Jahre die errechneten 20.000 WE zu realisieren, interessiere ihn insbesondere die Höhe des Anteils bezahlbarer Wohnungen. Bekanntlich vertrete er seit Langem mit Nachdruck die These, dass gute Wohnverhältnisse mit weniger Wohnfläche angestrebt gehörten. Dies werde auf dem S21-Areal versucht. Dies hänge von der Frage ab, wie das Umfeld von Wohngebäuden gestaltet werde (Gärten, Gemeinschaftsräume etc.). Die Antwort darauf in einer gut funktionierenden Wirtschaftsordnung und unter Berücksichtigung ökologischer Notwendigkeiten sei, dass Wohnraum ein knappes Gut sei und ein rationaler Umgang mit diesem knappen Gut erfolgen müsse.

Daran, dass sich viele Ratsmitglieder bei der Bebauung NeckarPark bewegt haben, erinnert StR Winter (90/GRÜNE). So habe es sich bei vielen Gebieten/Themen (z. B. SIM) verhalten. Was Gebiete, Nachverdichtungsmöglichkeiten, Werkwohnungen und Klima angehe, habe er in den vergangenen Jahren jedoch Ideen der SPD-Gemeinderatsfraktion vermisst. Auch er möchte darüber informiert werden, wo 10.000 WE zusätzlich realisiert werden sollen. Betont wird von ihm, dass die Stadt nicht nur Schlüsselgrundstücke erwerben muss.

Zu Beginn seiner Ausführungen erinnert StR Kotz an die im September stattgefundene Klausurtagung des Gemeinderats. Dort habe der Oberbürgermeister an den Gemeinderat appelliert, im Interesse von Stuttgart gemeinsam vorzugehen. Die heutigen Aussagen des Vorsitzenden sieht er jedoch als parteipolitisch geprägt an. In der gestrigen UASitzung habe der Oberbürgermeister über einen Bürgerentscheid ähnlich Freiburg zu den Themen Wohnen und Baugebiete gesprochen. Davon, ob darüber nachgedacht werden könne, werde heute nicht mehr gesprochen. Wohnen sei kein beliebiges Gut. Es eigne sich nicht für "politische Grabenkämpfe". Damit müsse geschützter und wertiger umgegangen werden. Die Aussage des Oberbürgermeisters, der Vorrang für eine Innenverdichtung sei aufgekündigt worden, treffe nicht zu. Keine Fraktion erkläre, Außenentwicklung habe Vorrang. Die CDU-Gemeinderatsfraktion wolle schauen, was im Innenbereich möglich sei. Der Innenbereich werde als vorrangig angesehen. Wenn es dann noch ein Delta gebe, stehe seine Fraktion dafür, dass, also im Nachrang, Arrondierungen bei Außenflächen betrachtet würden. Dies sollte der Oberbürgermeister künftig auch so darstellen. Zu Grundstückserwerben wünscht er sich seitens der Verwaltung dargestellt zu bekommen, wo es aus welchen Gründen Probleme gebe. Er kann sich hier auch vorstellen, dass der Gemeinderat bei Entscheidungen über Kaufpreise beteiligt wird. Für ihn ist das Einbeziehen des Rates mittels Beschlussvorlagen nicht ausreichend. Seinem Gefühl nach ist die Verwaltung in der Quantität bei dem zur Beratung stehenden Themenkomplex überfordert.

StR Rockenbach (Die FRAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) äußert sich lobend zu den Zeitstufenlisten. Exakte Vorhersagen seien schwierig, aber außer Frage stehe für ihn, dass sich die zukünftige Entwicklung aufgrund struktur-, siedlungs- und familienpolitischer Entscheidungen ergebe. Die Entwicklung könne somit, gerade wenn es um Infrastruktur gehe, gestaltet werden. Aufgabe der Planung sei, flexibel zu bleiben. Die Diskussion über zu verfolgende Szenarien gehöre in den Stadtentwicklungsdiskurs eingebunden. Die heutige Debatte zeige, wie viel notwendig werde, um so einen Diskurs u. a. anhand der Themen Wohn- und Gewerbeflächen zu führen. Für ein Stadtentwicklungskonzept müsse ein Dichtekonzept vorliegen, und es müssten zum Thema Mobilität weitere Informationen bekannt sein. Die Fraktionen sollten sich gemeinsam mit der Verwaltung auf den Weg machen, das Stadtentwicklungskonzept so aufzustellen, dass unterschiedlichste sektorale Pläne zusammenfließen könnten. Dieser mehrstufige Prozess müsse aber gemeinsam mit der Bürgerschaft sowie gerne mit externen Experten stattfinden. Als Beispiel nennt er die aufwendige Entwicklung des räumlichen Leitbildes in Karlsruhe.

Im Stöckach-Areal finde derzeit ein qualitativ hochwertiger Prozess, ein wirklich guter Wettbewerb mit guter Bürgerbeteiligung statt. Dies könne man fast bei städtischen Wettbewerben vermissen. Hier gehe es nicht um Kritik an den zuständigen Mitarbeiter/-innen, sondern es müsse über die Weiterentwicklung der Stadtentwicklung gesprochen werden. Die Kritik an der EnBW bestehe aber weiterhin, da von dort so vorgegangen werde, dass sich dieses Projekt rechne.

In der Königstraße müsse verstärkt Wohnen angegangen werden. Ebenfalls gehöre über Parkhäuser geredet. Die Wiederbelebung dieser Straße durch dort wohnende Menschen sei eine wichtige Zukunftsaufgabe, die in einem Stadtentwicklungsprozess eine Rolle spielen müsse.

Das Hoheitsrecht des Gemeinderats, so StR Rockenbauch mit Nachdruck, hänge nicht an den Eigentümern. Es gebe entsprechende gesetzliche Instrumente. Dazu seien von seiner Fraktionsgemeinschaft bereits Anträge gestellt worden. Planungen müssten auf Flächen gelegt werden, und erst anschließend stünden Eigentümergespräche an.

Danach erinnert StR Rockenbauch, seine Fraktionsgemeinschaft habe einen Bericht über die städtischen Liegenschaften als Steuerungsinstrument eingefordert. Erst dann könne darüber geredet werden, welche Organisationseinheiten in einem technischen Rathaus sinnvoll untergebracht werden könnten.

Vermisst werden von ihm in den Vorlagen die Potenziale, die sich durch Straßenrückbauten ergeben können. Hier erinnert er an seine Vorschläge im Rahmen der Generaldebatte Mobilität.

Er fragt nach, wie sich der Oberbürgermeister zu einem Baugebot analog der Stadt Tübingen zum Heben von kleinen Baulücken stellt.

Zu seiner weiteren Frage, ob Planungsideen zu Kasernenflächen bestehen, merkt der Vorsitzende an, angesichts der Komplexität dieses Themas wolle er darauf heute nicht eingehen. Wenn gewünscht könne dies einmal aufgearbeitet werden.

Die Entwicklung im Stöckach, so StR Körner, sehe er ähnlich wie der Vorsitzende, auch wenn er der Meinung sei, dass es gut gewesen wäre, wenn die Stadt diese Fläche hätte erwerben können. Nicht in Ordnung sei allerdings, dass sich die EnBW nicht an ihre zu Beginn des Verfahrens gegebenen Versprechen halte. Damals habe die EnBW in öffentlicher Sitzung erklärt, in den nächsten 20 Jahren würden alle dort gebauten Wohnungen im Eigentum der EnBW oder im Eigentum eines anderen öffentlichen Trägers verbleiben. In der ersten Preisgerichtsrunde sei nur noch von 50 % der Wohnungen gesprochen worden. Mit den restlichen 50 % des Wohnungsbestandes wolle die EnBW "schnell Kasse machen". Dies bringe diesem Unternehmen einen gigantischen Ertrag. Dazu habe er erklärt, dass er es begrüßen würde, wenn die Verwaltungsspitze der EnBW mitteilt, so vorzugehen sei nicht möglich. Entsprechend nachzuhaken, sehe er als sehr wichtig an. Sollte es die Möglichkeit geben, dass die Stadt, die SWSG oder auch Wohnungsbaugenossenschaften, diesen 50%igen Anteil zu einem fairen Preis erwerben könnten, könnte darüber diskutiert werden.

Deutlich macht der Oberbürgermeister, dass er es durchaus im nächsten oder übernächsten Jahr als möglich ansieht, wenn am Ende der Diskussionen stadtplanerische Alternativen vorliegen (konkrete Projekte, z. B. Birkacher Feld ja oder nein, oder Entwicklungslinien der Stadtpolitik) die Bürgerschaft generell über das Verhältnis Grün-/Siedlungsflächen entscheiden zu lassen. Voraussetzung dafür seien entscheidbare Fragestellungen (ja/nein).

Sein gestriger Vorschlag weiche von dem Freiburger Vorgang ab. In Freiburg sei es um ein konkretes Baugebiet gegangen.

Hervorgehoben wird von BM Pätzold, dass das Themenfeld Gewerbeflächen von der Verwaltung sehr intensiv bearbeitet wird. Große Anstrengungen würden unternommen, um Unternehmen in Stuttgart zu halten.

Gegenüber StR Kotz fährt er fort, bei der EnBW sei die Verwaltung nicht weiter vorangegangen, da die EnBW sich noch zu erklären habe, welche Flächen sie für die Energieversorgung benötige. Diese Informationen seien für diesen Herbst/Winter zugesichert worden.

Beim Grundstück Sedanstraße/Neckarstraße sei ein Vorkaufsrecht geprüft worden, allerdings solle dort Wohnungsbau erfolgen. Da dies dem städtischen Ziel entspreche, habe die Stadt kein "richtiges Anrecht" auf ein Vorkaufsrecht.

Bei der Landhauskreuzung habe der Gemeinderat einen Wettbewerb für gewerbliches Wohnen freigegeben. Vorgabe des Gemeinderates sei nicht gewesen, dort ein Wohngebiet auszuweisen. Letztlich werde dort der Gemeinderat Baurecht nach seinen eigenen Vorgaben beschließen.

In Vorbereitung sei, so BM Pätzold, ein Aufstellungsbeschluss für die Allianz-Flächen im Stuttgarter Westen, bevor dort beispielsweise ein Wettbewerb stattfindet. Dort wolle man die Themen "urbanes Gebiet", "gemischte Nutzung" und "Wohnen" umsetzen.

Der Oberbürgermeister kündigt nochmals an, dass die Verwaltung die vorgestellten drei Szenarien präzisiert. Damit verbunden sieht er die Frage, ob die Verwaltung und der Gemeinderat neben Mühlhausen auch weitere Arrondierungsmöglichkeiten benennen könnten. Daran müsste sich eine weitere Beratung anschließen. Sein Ziel sei, einen breiteren Konsens als seither, in den Prämissen jedenfalls, für die städtische Wohnungspolitik herzustellen. Es wäre gut, wenn es gelinge, für einen längeren Zeitraum ein gemeinsames Ziel zu vereinbaren. In der Vergangenheit sei dies ja mit dem Vorrang der Innenverdichtung gelungen. Dieses Ziel, welches lange gehalten habe, sei nun durch den Wohnungsmangel an der einen oder anderen Stelle aufgebrochen worden (nicht im Zentrumsbereich).

Die heutige Diskussion bewertet StR Körner positiv. Er begrüße, dass nun die Verwaltung und der Gemeinderat die Szenarien gemeinsam behandeln wollten. Dabei solle geprüft werden, welche zusätzliche Flächen - neben den in den Zeitstufenlisten aufgeführten - als diskussionswürdig angesehen werden könnten. Von ihm werden Rückkopplungen dazu erbeten, wer was zur Diskussion stellt. Die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN müsse sich entsprechend bewegen.

Zur Beratung steht seines Erachtens SIM (ursprünglich für das 3. Quartal geplant). In diesem Zusammenhang sei zu überlegen, wie die Stadt Münster vorzugehen (neues Baurecht auch im Innenbereich, aber nur wenn Grundstücksteile an die Stadt gehen). Des Weiteren werde ein Grundsatzbeschluss zur Bodenpolitik im Rosensteingebiet benötigt.

OB Kuhn legt Wert darauf, dass er erklärt habe, an den Rändern werde geprüft, ob die Innenentwicklung ausreiche. Er wiederholt, die Szenarien würden präzisiert. Dabei werde es bei der einen oder anderen Frage politische Konflikte geben. Diese würden aus-

getragen. Er wolle lediglich, dass ausgearbeitet werde, was strittig sei und wo Konsens bestehe.

Nachdem sich keine weiteren Wortmeldungen ergeben, schließt der Oberbürgermeister diesen Tagesordnungspunkt ab.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von der GRDrs 665/2019 Kenntnis genommen.

Zur Beurkundung

Häbe / pö

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. STA, WA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (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. Rechnungsprüfungsamt
  8. L/OB-K
  9. 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