

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	204
		<b>TOP:</b>	2
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	
		<b>GZ:</b>	
<b>Sitzungstermin:</b>	30.06.2020		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Bertram (AWS), Herr Krass (berchtoldkrass space & options)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Schmidt / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Potenzialanalyse Wohnen</b> <b>- mündlicher Bericht durch Büro berchtoldkrass space &amp; options zum Pilotbezirk Bad Cannstatt -</b>		

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokolle exemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Herr Krass berichtet im Sinne der Präsentation. Einführend betont er, es gehe bei dieser Analyse darum, möglichst viele Chancen und Potenziale zu finden. Diese müssten in den Vordergrund gestellt werden und nicht mögliche Hindernisse. Daher werde mit einem sehr offensiven Duktus gearbeitet.

Ergänzend zur Präsentation erklärt Herr Bertram, der Auftrag einer offensiven Herangehensweise sei ernstgenommen worden. Bei den eruierten Flächen gebe es keine Überschneidungen mit bereits bestehenden Erhebungen, wie Zeitstufenliste Wohnen, NBS-Flächen oder Bauflächenkataster. Es handle sich um echte Neugenerierungen von potenziellen Wohnbauflächen. Kritisch sieht er die Frage einer statistischen Hochrechnung von Wohneinheiten auf die Gesamtstadt. Er warne hier vor einer gewissen Erwartungshaltung. Für die verschiedenen Planungsgebiete müssten Punkte wie Erschließung, Kapazitäten, ÖPNV-Anbindung und ökologische Gründe geprüft werden; ein reiner Blick auf die Flächenanteile genüge nicht, um Prognosen auf ein Endergebnis abgeben zu können. Das Ergebnis sei dann nicht mehr als eine Bestandserhebung. Er wolle wissen, welche Erwartungen der Rat bezüglich der weiteren Vorgehensweise ha-

be. Denkbar seien Vorschläge seitens der Verwaltung zu weiter zu bearbeitenden Gebieten oder eigene Vorschläge aus Reihen des Ausschusses. Eine Aussage dazu sei hilfreich für die weitere Bearbeitung des Themas.

BM Pätzold betont, es habe sich gelohnt, den Bezirk Bad Cannstatt sehr genau zu prüfen. Nicht jede Fläche habe Auswirkungen auf den Bestand, aber es sei wichtig, am Ende zu einer Umsetzung zu kommen. Um diese Potenziale zu heben, müssten Bebauungspläne geändert werden. Ein guter ÖPNV-Knotenpunkt sei hilfreich, eine Auf-siedlung verträglich zu machen.

Für StRin Schiener (90/GRÜNE) stellt sich die Frage, wie die Informationen zum Pilotbezirk Bad Cannstatt in den Bezirksbeirat und an die Bevölkerung transportiert werden. Bei Nachverdichtung sei die "Mitnahme vor Ort" extrem wichtig. Die Sorgen und Nöte der betroffenen Personen müssten gehört werden. Es sei schwierig, wenn die Potenziale nicht umgesetzt werden könnten, weil die Bevölkerung Sturm laufe. Sie wolle wissen, ob nur Brachflächen untersucht und wie mit der Wertigkeit von Grün- und Freiflächen umgegangen werde. Ergänzend spricht StR Peterhoff (90/GRÜNE) den Parkplatz am Mühlsteg an, der aus der Untersuchung herausgefallen sei.

Enttäuschung über den Bericht äußert StRin Bulle-Schmid (CDU); es seien wenig konkrete Vorschläge enthalten. Ihre Fraktion habe einen Antrag mit flurstücksgenauen Vorschlägen eingereicht, auf den nicht eingegangen worden sei. Lediglich Muckensturm sei genannt worden. Es sei zudem nicht Politik ihrer Partei, Gewerbegebiete zu Wohngebieten zu machen. Auch zu möglichen Dachausbauten sei nichts Konkretes gesagt worden. Die Stadträtin spricht die Rommelshäuser Straße an, für die ein Lückenschluss problemlos möglich sei. Sie wolle wissen, wie mit dem Antrag weiter verfahren werde.

Der Bericht sei für die Weiterentwicklung von Wohnraum sehr wichtig, so StR Rockenbach (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei). Die konkrete Planung sei ein schwieriges politisches Geschäft, bei dem mit Konflikten zu rechnen sei. Vorher müssten mit einem Instrumentarium grundsätzliche Potenziale erfasst werden, und an dieser Stelle befinde man sich derzeit. Es müsse ein Schritt nach dem anderen gemacht werden. Um Konflikte zu vermeiden, müsste vorsorglich Austausch organisiert werden. Eventuell gebe es Zwischenstufen, an denen zur Plausibilisierung Stadtbezirkskonferenzen einberufen werden könnten. So könnten Auswahlkriterien gemeinsam festgelegt werden. Es dürften nicht im Vorfeld Gewerbe- oder Sportflächen ausgeschlossen werden. Es sei wichtig, auf dieser Ebene politisch Einigkeit zu erzielen, um Diskussionen bei Einzelgrundstücken zu vermeiden. Der Stadtrat unterstütze eine offensive Herangehensweise. Er wolle wissen, ob auch besondere Potenziale, wie die Halbierung von Straßen in der Innenstadt oder Parkhäuser, betrachtet würden. Nicht nur Siedlungsstrukturen, sondern auch Verkehrsflächen müssten geprüft werden. Weitere Optionen seien Wohnen in nicht mehr in Betrieb befindlichen Kaufhäusern oder die Fläche des Cannstatter Wasen. Abschließend verweist er auf die benötigten Personalstellen, wenn es zur Umsetzung der Bebauungspläne komme.

StR Körner (SPD) bewertet den Bericht als sehr motivierend. Offensichtlich sei mehr Potenzial vorhanden, als momentan in der Zeitstufenliste Wohnen enthalten sei. Dies sei sehr erfreulich. Er plädiert dafür, bei der nächsten Fortschreibung der Zeitstufenliste Wohnen die Ergebnisse der Analyse miteinzubringen. Nur so ergebe sich eine realistische Einschätzung des Potenzials in der Stadt. Gretchenfrage sei, wie diese Potenziale gehoben werden könnten. Dazu würden Organisationsstrukturen benötigt, die derzeit

noch nicht vorhanden seien. Auch die Frage der Beteiligung müsse diskutiert werden. Er nennt das Beispiel Steinhaldenfeld, dessen Potenzial von Anfang an sehr eng mit den Verantwortlichen vor Ort besprochen werden müsse. Hier liege eine gewachsene Struktur vor, und ein "Herumspekulieren" müsse vermieden werden. Gegenüber den bereits ansässigen Anwohnern würden gewinnende Argumente für diese Form der Nachverdichtung benötigt. Die Vorteile für die Anwohner müssten deutlich kommuniziert werden. So könnten beispielsweise ältere Hauseigentümer in einem großen Garten einen kleinen Altersruhesitz erstellen und das ursprüngliche Haus an die Kinder und Enkelkinder abgeben. Dies sei eine "fantastische, gewinnende Lösung, für die, die da schon sind". Ein weiteres gutes Argument sei die Fünf-Minuten-Stadt. Wenn es mehr Dichte gebe, könnten mit kurzen Wegen Dinge erreicht werden, die mit weniger Einwohnern nicht funktionierten (Einkaufsmöglichkeiten). Gegenüber Herrn Bertram äußert er Zustimmung, wenn die Verwaltung mögliche Gebiete vorschlage. Abschließend erfragt er den Zeitpunkt für den Schlussbericht.

Positiv bewertet wird der Bericht von StR Serwani (FDP). Der Bedarf an Wohnungen sei in Stuttgart enorm. Zur angefragten Erwartungshaltung erklärt er, wenn der Bericht im Bezirksbeirat Bad Cannstatt vorgestellt werde, würden in der Folge sicher zahlreiche Flächen und Gebiete benannt werden. Die Bevölkerung müsse grundsätzlich "gut mitgenommen" werden. Er freue sich auf die Analysen für Vaihingen und Möhringen sowie das gesamte Stadtgebiet.

Erstaunen über die heutige Beratung äußert StR Zeeb (FW). Er appelliert an das Erinnerungsvermögen der Verwaltung und des Ausschusses, wonach unter seiner Federführung in den letzten Jahren fünf Anträge gestellt worden seien, Wohnpotenziale auf rund 50 Flächen zu prüfen. Im Ergebnis seien alle Anträge abgelehnt worden. Insofern sei die heutige Diskussion "heuchlerisch".

Mangelndes Interesse am Bauen kritisiert StR Goller (AfD). In der Studie sei nur wenig Konkretes enthalten. Angesichts der vorsichtigen Prognose und der 50%igen Steigerung von Wohneinheiten/Hektar in der nächstdichtereren Bebauungsstufe wolle er wissen, wie weiter vorgegangen werde. Aufgrund der existenziellen Wohnungsnot regt er an, stärker nachzuverdichten.

Zustimmung zur Analyse äußert StRin Köngeter (PULS). Sie regt an, konkretere Aussagen zu möglichen Nachverdichtungen zu treffen. Zur Rommelshauer Straße erklärt sie, dort befinde sich zum größten Teil eine Apfelplantage. Die Kritik von StR Zeeb weist sie zurück. Es gehe darum, im Innenbereich zu bauen, und nicht grüne Flächen zu belegen. An Herrn Krass richtet sie die Frage, mit welcher Quadratmeterzahl pro Person gerechnet werde. Abschließend schlägt sie vor, die Gesamtanalyse mit der Zeitstufenliste und den NBS-Flächen zu vergleichen.

StRin Bulle-Schmid stellt richtig, dass es in der Rommelshauer Straße nicht um die Bebauung der Obstplantagen gehe, sondern um den Lückenschluss zwischen bereits bestehender Bebauung.

BM Pätzold schlägt vor, die Ergebnisse der Potenzialanalyse im Detail in der übernächsten Sitzung des Unterausschusses Wohnungsbau vorzustellen. Dann könne über das weitere Vorgehen beraten werden. Die heutige Situation zeige, wie schwierig es sei, an manchen Stellen voranzukommen. An StR Rockenbauch gerichtet sagt er, auch mit einer Bürgerbeteiligung werde nicht unbedingt eine Lösung erzielt, die bei allen Be-

teiligten auf Zustimmung stoße. Die bisherigen Erfahrungen bei Nachverdichtung hätten gezeigt, dass die unmittelbaren Anwohner nicht einverstanden seien. Es müsse weiter für die Vorteile geworben und Entscheidungen getroffen werden, die nicht immer angenehm seien. Ob und wie ein Beteiligungsverfahren initiiert werde, wirke sich auf den Zeitrahmen aus. Dies gelte auch für Planungen innerhalb geltenden Planungsrechts oder einen eventuell nötigen neuen Bebauungsplan. Dies wiederum habe Auswirkungen auf die nächsten Haushaltsplanberatungen. Es werde nicht einfach sein, eine gemeinsame Schnittmenge zu finden. Die Potenzialanalyse sei wichtig, da sie Möglichkeiten in bestehender Siedlungsstruktur und als deren Ergänzung aufzeige. Gegenüber StR Peterhoff kündigt er einen Bericht zum Bereich Mühlgrün an.

Zur Terminplanung nimmt Herr Bertram Stellung. Die abschließende Analyse werde im ersten Quartal 2021 erwartet. Bezüglich des grundsätzlichen Vorgehens betont er, die Analyse sei als Blick eines Dritten auf das gesamte Stadtgebiet gedacht, um dort nach einheitlichen Kriterien aufzuzeigen, wo theoretisch Wohnungsbaupotenziale bestehen. Dieser Blick auf die Gesamtstadt sei notwendig geworden, weil man bei punktueller Nachverdichtung stets auf menschlich verständliche Widerstände stoße. Bevor in die Diskussion eingestiegen werde, müsse das Büro jedoch alle Potenziale benennen. Selbstverständlich werde die Bürgerschaft bei konkreten Projekten mitgenommen. Eine Bürgerbeteiligung zum jetzigen Zeitpunkt sei nicht hilfreich.

Herr Krass sieht die Frage der Bürgerbeteiligung ähnlich. Wenn eine Fläche als Potenzial erkannt werde, bedeute dies nicht, dass dort auch gebaut werde. Wenn bereits bei der Potenzielsuche ein Austausch mit allen Beteiligten stattfinde, sprengte dies den Rahmen des Arbeitsauftrages. Auf die Kritik, dass zu wenig konkrete Flächen benannt würden, erklärt er, es seien grundstücksbezogene Potenziale benannt, aber qua Auftrag gehe es zunächst um die Analyse der Flächen nach einheitlichen Kriterien. Auch in der Frage der Vergleichsdichten müsse angesichts der schieren Menge der Flächen standardisiert vorgegangen werden. Es werde mit einer Dichte gearbeitet, die für das Umfeld verträglich erscheine. In der konkreten Bebauung könne trotzdem eine andere Dichte umgesetzt werden. Es sei elementar wichtig, in der Beteiligung die Vorteile von Verdichtung zu kommunizieren.

Für StR Peterhoff ist es nicht schadhaft, die Ergebnisse für Bad Cannstatt im Bezirksbeirat zeitnah vorzustellen. Ein Abwarten der Gesamtanalyse sei nicht sinnvoll.

Vor Abschluss der Analyse könnten, so StR Rockenbauch, im Unterausschuss Wohnen auf abstrakter Ebene Vor- und Nachteile von Innenverdichtung und (Ausschluss-)Kriterien diskutiert werden. Wenn noch keine konkrete Betroffenheit vorliege, könne ein Ergebnis erarbeitet werden, das auf mehr Verständnis treffe.

Diesen Vorschlag, eine Diskussion zur Nachverdichtung stadtweit und nicht an konkreten Projekten zu führen, greift BM Pätzold als Anregung auf. Zusätzlich könnten die von StR Körner benannten Vorteile eingebracht werden. Vor einer Darstellung im Bezirksbeirat Bad Cannstatt schlage er eine detaillierte Beratung im Unterausschuss Wohnen vor. Es gehe darum, zunächst die Sichtweise eines Dritten zu erhalten. Im Anschluss obliege es dem Ausschuss und den Bezirksbeiräten zu entscheiden, welche Potenziale gehoben würden.

StR Goller betont, in der Wohnproblematik sei das Kernproblem, dass das abstrakte Wohl aller dem der konkret Betroffenen entgegenstehe.

Mit der Bemerkung, die Thematik sei die Mühe wert, schließt der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt ab. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik hat von dem Bericht Kenntnis genommen. Es erfolgt eine weitere Beratung im Unterausschuss Wohnen.

Zur Beurkundung

Schmidt / pö

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Amt für Umweltschutz  
Baurechtsamt (2)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB-PR
  3. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWSG
  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