

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	342
		<b>TOP:</b>	15
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	73/2023
		<b>GZ:</b>	SWU
<b>Sitzungstermin:</b>	18.07.2023		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Herr Bertram, Frau Schneider (beide ASW)		
<b>Protokollführung:</b>	Herr Haupt / fr		
<b>Betreff:</b>	<b>Zeitstufenliste Wohnen 2022 - Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart im Zeitraum 2023 bis 2033</b>		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 27.06.2023, öffentlich, Nr. 235  
Ausschuss für Stadtentwicklung u. Technik v. 04.07.2023, öffentlich, Nr. 265  
jeweiliges Ergebnis: Zurückstellung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 12.07.2023, GRDRs 73/2023, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die erfassten und kategorisierten Potenziale für den Wohnungsbau zum Stichtag 31. Dezember 2022 werden zur Kenntnis genommen.
2. Die aktuellen Verfahrensstände der Projekte zum Stichtag 31. Dezember 2022 werden zur Kenntnis genommen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungsverfahren (Bürgerbeteiligungs-, Wettbewerbs-, Bebauungsplan- und ggf. Flächennutzungsplanverfahren) entsprechend der vorgeschlagenen Priorisierung, die sich aus den Zeitstufen ergibt, einzuleiten und durchzuführen.

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

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Datei- anhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform angehängt.

Herr Bertram (ASW) berichtet im Sinne der angehängten Präsentation. Er ergänzt, in der heutigen Sitzung werde die aktuelle Zeitstufenliste mit Stichtag 31.12.2022 vorgestellt. Dieser Stichtag sei wichtig, um nachvollziehen zu können, dass die ein oder andere Entwicklung noch nicht in die Zeitstufenliste aufgenommen worden sei. Der Stand der Projekte sei unter den Beschlussantragsziffern 1 und 2 lediglich zur Kenntnis zu nehmen. Eine Abstimmung könne zu Beschlussantragsziffer 3 erfolgen und somit die Verwaltung beauftragt werden, die Planungsverfahren entsprechend der vorgeschlagenen Priorisierung, die sich aus den Zeitstufen ergibt, einzuleiten und durchzuführen. Bei der Zeitstufenliste handle es sich um eine Prognose, da sie in weiten Teilen ihrer einzelnen Stufen in die Zukunft gerichtet sei. Die Verwaltung erfasse zwar die im Bau befindlichen und vor Kurzem fertiggestellten Projekte, dennoch handle es sich im Wesentlichen um zukünftige Projekte. Hierbei sei eine Stufe E mit Entwicklungsflächen gebildet worden, deren Zeithorizont aktuell noch nicht absehbar sei. Die Zeitstufenliste diene amtsintern als Steuerungsinstrument, da die Einordnung der Projekte stets in enger Abstimmung mit den Planungsabteilungen erfolge. Dadurch würden amtsintern Priorisierungen festgelegt. Falls mit der gleichen Anstrengung weitergearbeitet werde wie bisher, werde dennoch eine Lücke im Vergleich zum Wohnungsbedarf entstehen. Die Verwaltung sei jedoch bestrebt, die vom Gemeinderat verabschiedeten Zielzahlen des Zielbeschlusses einzuhalten. Daher sei als Resümee festzustellen, in zwei Bereichen nachsteuern zu müssen: Zum einen müsse der Aktivierungsgrad erhöht werden und des Weiteren müssen aus der Zeitstufenliste E Projekte vorgezogen werden. Dies erfordere einen erhöhten Personaleinsatz und gegebenenfalls das Setzen entsprechender Prioritäten. Ebenso sei ein noch stärkeres Engagement der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) beim Grunderwerb bei eigenen Projekten und möglicherweise beim Einstieg bei laufenden Projekten nötig. Hier müsse in den nächsten Haushaltsplanberatungen bei der Ausstattung der finanziellen Mittel für den Grunderwerb nachgerüstet werden, um Projekte nicht nur zu beschleunigen, sondern auch diejenigen Projekte vorzuziehen, die in der Zeitstufenliste 2 und 3 eingeordnet seien und in diesem Zeitraum überhaupt realisiert werden könnten. Nach Auffassung von Herrn Bertram werde es in der Wohnungswirtschaft ohne staatliches und kommunales Engagement keine Wende geben.

Die seit langer Zeit angekündigte Zeitstufenliste sei nun vorgelegt worden, so StRin Schiener (90/GRÜNE). Es sei nicht bekannt, warum sich die Erstellung der Vorlage über einen derart langen Zeitraum gezogen habe. Zudem liege die Zeitstufenliste erst seit dem vergangenen Wochenende vor. Daher müsse der umfangreiche Bericht zunächst genauer gesichtet werden und könne nun nicht kurzfristig diskutiert werden.

Wie von der Verwaltung ausgeführt, seien zahlreiche Neuerungen und Erläuterungen eingebracht und u. a. die Potenzialanalyse Wohnen eingearbeitet worden. In der Zeitstufenliste seien sieben Stufen aufgeführt und hinsichtlich der Beschlussantragsziffer 3 seien noch einige Dinge unklar. Hierbei solle die Verwaltung beauftragt werden, die Planungsverfahren entsprechend der vorgeschlagenen Priorisierung einzuleiten und durchzuführen. Dabei stelle sich die Frage, um welche Prioritäten es sich handle und mit welchen Kriterien diese hinterlegt seien. Beispielsweise seien Gebiete mit einem großen Potenzial an Wohnungen, u. a. auch an Sozialwohnungen, ausgesucht worden. Ebenso wolle ihre Fraktion die beabsichtigten Teile der Realisierungsstufe E genauer betrachten, die die Verwaltung vorziehen wolle. Die Realisierung sei nicht lediglich vom Baurecht abhängig, sondern Investoren spielten hierbei eine große Rolle. Schließlich baue nicht nur die Stadt die im Bebauungsplan beschlossenen Projekte. In diesem Zusammenhang erwähnt die Stadträtin das Stöckach-Areal und den Eiermann-Campus. Die Frage des Baubeginns stelle einen kritischen Aspekt dar. So habe beispielsweise die Erstellung des Fellbach-Towers bereits vor etwa 10 bis 15 Jahren begonnen, und bislang sei nicht eine Wohnung fertiggestellt worden. Es werde aufgeführt, der Baubeginn von Wohnungen sei lediglich in Stufe E nicht verlässlich. Allerdings sei der Baubeginn, der Stadträtin zufolge, in allen Stufen nicht verlässlich. Auf Seite 2 der Vorlage GRDRs 73/2023 sei eine Bilanz im Zeitraum 2021 und 2022 mit 6 Satzungsbeschlüssen zu Bebauungsplänen mit Wohnnutzung aufgeführt, und es seien daraus 1.016 Wohneinheiten zu erwarten. Zu diesem Aspekt sei es interessant, über welchen Zeitraum sich die Bebauungspläne gezogen hätten und wie viele Bauanträge eingereicht worden seien, bzw. ob bereits ein Baubeginn erfolgt sei. Zudem seien in der Bilanz 7 Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen mit Wohnnutzung aufgeführt. Es sei bekannt, dass bei einem Projekt beispielsweise aufgrund des Vorkommens des Wendehalses als gefährdeter und daher geschützter Zugvogel etwa 15 Jahre seit dem Aufstellungsbeschluss noch kein Baubeginn erfolgt sei. Ebenso seien in der Bilanz eine exakte Summe von 1.397 Wohneinheiten aufgeführt, was sehr wissenschaftlich klinge. Während die Summe der fertiggestellten Wohneinheiten 571 betrage, bestehe dagegen eine Zielzahl 17.000 Wohneinheiten. Dieses sei sehr unrealistisch und ihre Fraktion erwarte hierzu konkrete Antworten. In Bezug auf die in der Anlage 2 der Vorlage aufgelisteten fertiggestellten Projekte weist StRin Schiener darauf hin, dass ihrer Auffassung nach auf dem Hansa-Gelände die dargestellten 175 Wohneinheiten noch nicht alle fertiggestellt sind. Bei dem auf der Liste mit Baubeginn aufgeführten Grundstück in der Sprollstraße im Stadtbezirk Degerloch sei noch eine brachliegende Fläche zu verzeichnen. Hinsichtlich des Projekts Rote Wand im Stadtbezirk Nord sei ein Baubeginn im Jahr 2023 angeführt. Hier stelle sich die Frage, ob dies zutrefte. Ein wichtiges, aber in der Vorlage nicht aufgeführtes, Thema stelle der Leerstand dar. In der letzten Sitzung des UA WA + STA Wohnungsbau sei berichtet worden, hierzu bestünden neue gesetzliche Regelungen. Die leerstehenden "Geisterhäuser" könnten auf diese Weise angegangen werden und in diesem Bereich bestehe großes Potenzial, bevor über eine Änderung des Flächennutzungsplans landwirtschaftliche Flächen bebaut würden. Das von der Verwaltung dargestellte 50-prozentige potenziell aktivierbare Wohnbaupotenzial sei nicht nachvollziehbar und stelle ein pseudowissenschaftliches Zahlenspiel dar, so StRin Schiener. Zudem sei das auf Seite 9 der Vorlage unter Ziffer 2.2 aufgeführte durchschnittliche Potenzial an Wohneinheiten aus Flächenpool und durchschnittlichem Wohnungsbedarf erklärungsbedürftig.

BM Pätzold entgegnet, es handle sich keineswegs um eine Pseudowissenschaft. Vielmehr sei dies über Testentwürfe abgeschätzt worden. Die genaue Anzahl der Wohnungen ergebe sich erst bei Vorliegen eines Bauantrags. Der Vorsitzende appelliert, dieje-

nigen Projekte, bei denen bereits mit der Planung begonnen worden sei, auch zügig in die Umsetzung zu bringen.

StR Dr. Vetter (CDU) betont, er sei auf entsprechende Antworten von Herrn Körner (S/OB) gespannt. Grundsätzlich sei es zu begrüßen, dass die Verwaltung aufrichtig berichte. Es werde ausgeführt, die LHS müsse zusätzliche Anstrengungen unternehmen, um Potenziale schneller zu heben, als es bislang eingeplant sei. Er stelle sich die Frage, welche Aktivitäten die Verwaltung bislang überhaupt unternommen habe. Der Stadtrat geht davon aus, dass die Verwaltung kontinuierlich zusätzliche Anstrengungen liefert, da der Aspekt des Wohnungsbaus in der Stadt nicht erst zum jetzigen Zeitpunkt, sondern bereits seit Jahren bzw. seit Jahrzehnten zum Tragen komme. Das Thema von weiterem Personal werde in diesem Gremium nicht am Geld scheitern. Schließlich werde von diesem der Wohnungsbau unterstützt. Der Aspekt "Baustelle Baurechtsamt" sei immer noch aktuell. Da der Druck auf den Wohnungsmarkt derzeit sehr hoch sei, stelle sich die Frage, was noch geschehen müsse, damit der Wohnungsbau funktioniere, da dieser schon in ruhigen Zeiten nicht intakt gewesen sei. Die Nichterreichung der Zielzahlen sei dem gesamten Gemeinderat bekannt. Es wäre daher aufrichtig, wenn erreichbare Ziele gesetzt würden. Bereits im Jahr sei erkennbar gewesen, wie sich die wirtschaftliche Entwicklung auf dem Wohnungsbau abzeichnen werde. Zu diesem Zeitpunkt wäre es aufrichtiger gewesen, andere Zahlen aufzurufen, die zu gegebenem Zeitpunkt hätten ambitionierter definiert werden können, als das Ziel von 1.800 Neubauwohnungen pro Jahr. Es bestehe ein Unterschied zwischen wünschenswerten und realisierbaren Zielen. Es stelle sich die Frage, was sich beim Ankauf von Flächen durch die Stadt ändern werde. Da kein städtisches Personal zur Umsetzung dieses Aspekts vorhanden sei, biete sich hier möglicherweise ein geeigneter privater Investor an, um den Wohnungsbau zu unterstützen. Auch teure Wohnungen fänden Mieter, die dafür eine günstige Wohnung verließen. Dadurch stelle sich ein "Top-Down-Effekt" ein. Falls ein ausschließlicher Ankauf von Flächen durch die Stadt realisiert werde, würden die frei finanzierten Wohnungen preislich nach oben getrieben - und damit auch die Mieten. Es liege sicher nicht im Interesse der Bürgerschaft, dass der Mietspiegel laufend steil nach oben steigen werde. In Bezug auf die angesprochenen Realisierungsstufen bedeute der Begriff "mittelfristig" einen Zeitraum von vier bis fünf Jahren, was einen Baubeginn in den Jahren 2026 bis 2027 bewirke. Dies gelte ebenso für die Realisierungsstufe 3. Es werde u. a. die Textpassage aufgeführt, "... aufgrund bereits bekannter Schwierigkeiten." StR Dr. Vetter appelliert an die Verwaltung, mögliche Schwierigkeiten im Bebauungsplanverfahren oder bei anderen Themen im UA WA + STA Wohnungsbau vorzubringen. Der Unterausschuss sei gegründet worden, um im Vorfeld Themen zu diskutieren und hierbei Unterstützung bieten zu können. Nicht die funktionierenden Maßnahmen, sondern die nicht funktionierenden Aspekte sollten dargestellt werden. In Bezug auf den Aktivierungsgrad teile er die Auffassung von StRin Schiener: Die Ansetzung eines 50-prozentigen potenziell aktivierbaren Wohnbaupotenzials sei nach Auffassung sehr hoch angesetzt. Er halte 15 bis 25 Prozent für angemessen. Ebenso sei die Festsetzung von 100 Prozent bei planerisch gesicherten Wohneinheiten zu hoch angesetzt. Dagegen könne die Glaubwürdigkeit dadurch erhöht werden, wenn Zahlen genannt würden, die in der Realität auch umsetzbar seien. Auf Seite 13 der Vorlage werde der Aspekt der Entwicklungszeiträume ausgeführt und bei der Bürgerbeteiligung sowie beim Wettbewerb könne Zeit eingespart werden. Hierfür seien zwei Jahre vorgesehen und es stelle sich die Frage, ob dieser Zeitraum nicht komprimiert und Termine nicht zügiger gesetzt werden könnten, um Zeiten statt für eine eher theoretische Beteiligung für andere Formen der Beteiligung besser nutzen zu können. Die Ansetzung eines Zeitraums für eine Baugenehmigung von einem Jahr sei ebenso eine lange Dauer und dür-

fe nicht der Anspruch sein. StR Dr. Vetter äußert die Bitte, diesen Zeitraum auf lediglich sechs Monate zu reduzieren. Interessant sei der von der Verwaltung aufgeführte Widerspruch: Auf Seite 15 werde ausgeführt, die Zielzahl von mindestens 1.800 Neubauten im Jahr festzulegen, wovon ein Drittel im geförderten Wohnungsbau errichtet werden solle, und diese Anzahl gelte es weiterhin zu erreichen. Dagegen werde auf Seite 3 explizit dargestellt, die Erreichung der gewünschten Zielzahlen im Wohnungsbau sei aktuell nicht darstellbar. Es stelle sich die Frage, welche Aussage nun zutreffe. Auf Seite 15 der Vorlage sei aufgeführt, entscheidend sei daher, die in der Zeitstufenliste Wohnen vorhandenen Potenziale zügig in die Umsetzung zu bringen. Diese Formulierung stelle eine schöne Prosa dar, wobei jedoch ein konkreter Zeit- und Maßnahmenplan benötigt würde. Im Fazit der Vorlage werde ausgeführt, dass die Potentiale mit langen Vorlaufzeiten schnellstmöglich angegangen werden müssten. Allerdings beinhalte diese Aussage eine selbstverständliche Logik, wenn Wohnungsbau in der Stadt umgesetzt werde. Hinsichtlich des von Herrn Bertram angesprochenen Vorziehens von Flächen aus Realisierungsstufen weist der Stadtrat auf das Gebiet Schwellenacker im Stadtbezirk Heumaden hin. Bis auf ein Grundstück befänden sich die Flächen im städtischen Eigentum, wodurch die LHS dort rasch aktiv werden könne. StR Dr. Vetter schlägt vor, generell die Flächen in Realisierungsstufen auf ihre Eigentumsverhältnisse zu untersuchen, um die in städtischer Hand befindlichen Gebiete vorzuzuziehen. Es sei interessant, dass die Flächen der Zeitstufenliste Wohnen grundsätzlich als Liste für potenzielle Ankäufe interpretiert werden könnten. Ein Eigentümer habe möglicherweise kein Interesse an einem eigenen Bauprojekt, wenn die Stadt die Bereitschaft eines Ankaufs bekunde. Die LHS dürfe nicht der Projektentwickler auf der Resterampe von bestimmten Grundstücken sei. Vielmehr müsse die Stadt entsprechend planen, damit ein gewisses Volumen kreierte werden könne. Der Stadtrat bekräftigt seine Bitte, die Verwaltung solle vor dem Hintergrund der kommenden Haushaltsplanberatungen ihre Bedarfe artikulieren. Im Gemeinderat bestehe Einigkeit, dass das Thema Personal in Hinblick auf den Aspekt Wohnen ein sehr wichtiges sei und bei den Haushaltsplanberatungen entsprechend gewürdigt werde.

Die Problematik der heutigen Vorlage sei bereits im Vorfeld bekannt gewesen, da sie nicht sonderlich erfreulich sei, betont StR Conzelmann (SPD). Die Zeitstufenliste mit der darin beinhalteten Potenzialanalyse Wohnen stelle stets eine Prognose dar und sei von hohen Unsicherheiten geprägt. Diese Problematik habe seine Fraktion stets kritisiert. Dennoch sei die Vorlage aufrichtig. Wie schon von StR Dr. Vetter ausgeführt, spricht auch StR Conzelmann die Formulierung auf Seite 3 der Vorlage an. Es ergebe sich ein Widerspruch, da dagegen auf Seite 16 ausgeführt werde, die vorgestellten Wohnungsbaupotenziale und Zeiträume, die deren Aktivierung und Entwicklung mit sich brächten, eröffneten keine Möglichkeiten, den Wohnungsbau kurz- bis mittelfristig zu erhöhen. Es sei zu begrüßen, dass die Verwaltung diese Problematik offen anspreche. Entgegen der Auffassung von StR Dr. Vetter sei die Festlegung einer Zielzahl positiv zu bewerten. Nach Auffassung seiner Fraktion hätte diese Zielzahl durchaus höher gelegt werden können, da somit Druck auf eine Ausweitung des Wohnungsbaus ausgeübt werde. In der Vorlage der Verwaltung würden teilweise bereits Lösungsansätze, wie beispielsweise eine aktive Bodenpolitik, aufgeführt und eine Ausweitung der personellen Ressourcen vorgeschlagen, allerdings ohne konkrete Zahlen zu nennen. Diese seien jedoch vor dem Hintergrund der anstehenden Haushaltsplanberatungen wichtig. Zudem stelle sich für seine Fraktion angesichts der aktuellen und zukünftigen Situation am Wohnungsmarkt die Frage, über Baugebiete am Siedlungsrand nachdenken zu müssen. Der Stadtrat erkundigt sich, in welchen Bereichen die Verwaltung konkret Möglichkeiten ei-

ner zeitlichen Beschleunigung von Wohnbauprojekten sehe. Seine Fraktion werde das Thema zunächst intensiv aufnehmen und in den kommenden Sitzungen weiter beraten.

StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) betont, seine Fraktionsgemeinschaft müsse ebenso zunächst das Thema intern beraten. Die Zeitstufenliste könne durchaus in der Form interpretiert werden, dass die Illusion, das Problem der bezahlbaren Mieten durch unendlichen Wohnungsbau lösen zu können, zerstört sei. Es könnten zwar hohe Wohnbauziele beschlossen werden, aber deren Umsetzung sei derart problematisch, dass man mit der herkömmlichen Art und Weise der Lösung des Wohnungsproblems nicht mehr weiterkomme. Dieses Übereinkommen werde im Gemeinderat benötigt. Zwar könnten verschiedene Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, allerdings zeige die Zeitstufenliste, dass ab dem jetzigen Zeitpunkt jegliche Neubauten lediglich bezahlbaren Wohnraum darstellen dürfen. Der bezahlbare Wohnraum dürfe nicht wie bislang ein Abfallprodukt sein und nicht nur über hohe Querfinanzierungen stattfinden. Die herkömmliche Vorstellung, ein Drittel der Neubauten für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen, sei überholt. Eine weitere Verschwendung von Planungs- und Bauressourcen sowie von Energie könne sich die LHS nicht mehr leisten, wenn sie den Aspekt von bezahlbarem Wohnraum lösen wolle. An StR Dr. Vetter gewandt betont der Stadtrat, es sei nicht ausreichend, den privaten Investoren möglichst viel Flächen und Fördermittel zur Verfügung zu stellen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Falls hierdurch überhaupt bezahlbarer Wohnraum angeboten werde, dann geschehe dies lediglich temporär. Ein unendliches Erstellen von Neubauwohnungen sei nicht möglich, da es aus ökologischen und ressourcentechnischen Gründen sowie aufgrund des Klimawandels nicht möglich sei. Es weiteres Festhalten an Modellen, bei denen pro Jahr 400 bezahlbare Wohnungen aus der Bindung fielen, wäre StR Rockenbauch zufolge ein Frevel. Diese Art der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum stelle ein Grundproblem dar, da dieser Wohnraum erlösche und verlorengehe. Die Zeitstufenliste in der heutigen Sitzung sei ein Weckruf an das Gremium. Wie von Herrn Bertram ausgeführt, werde aus marktwirtschaftlichen Gründen derzeit nahezu nicht gebaut. Daher werde eine aktive Bodenpolitik und die öffentliche Hand benötigt, die den Bodenpreis für bestimmte Modelle beseitige und die Flächen für Genossenschaften und Bauherrengemeinschaften zur Verfügung stelle, die sich dauerhaft zu bezahlbarem Wohnraum für Syndikatsprojekte verpflichteten. Ebenso könne die Stadt selber, oder über ihre Tochtergesellschaften, bezahlbaren Wohnraum beispielsweise für Geflüchtete oder Frauenhäuser schaffen. Alle Möglichkeiten müssen genutzt werden, da laut der Zahlen der Zeitstufenliste dem träumerischen unendlichen Wachstumsprogramm enge Grenzen seien. Dieses sei die Kernbotschaft vor Auswertung der Zahlen und der Beurteilung konkreter einzelner Gebiete. Auf die Frage des Stadtrats, warum der Eiermann-Campus in die Realisierungsstufe E eingeteilt worden sei, betont BM Pätzold, die Zeitstufenliste Wohnen beinhalte den Stichtag 31.12.2022. Zu diesem Zeitpunkt habe der Investor Adler-Group bezüglich des Eiermann-Campus ausgesagt, er wolle dieses Areal selber entwickeln, allerdings ohne den genauen Zeitpunkt zu nennen. Aus diesem Grund sei der Eiermann-Campus in die Realisierungsstufe E aufgenommen worden.

StR Rockenbauch betont in Bezug auf die umfassende Fläche der EnBW am Gaskessel, diese sei offenbar in zahlreiche kleine Flächen aufgeteilt worden. Die rund 60 Hektar große Fläche verdiene jedoch eine gesonderte Anstrengung und die Planungen müssten beschleunigt werden. Die Fläche sei ein hochklimasanierungsbedürftiges Gebiet und sei daher problematisch. Gerade aus diesem Grund werde dort eine Aktivierung durch die Stadt benötigt. Seine Fraktionsgemeinschaft habe einen Antrag in Bezug

auf die dortigen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gestellt, um die Planungsgeschwindigkeit zu beschleunigen. In diesem Zusammenhang appelliert der Stadtrat an das Gremium, die Planungen in diesem Areal zu unterstützen.

Bezüglich der mehrfach angesprochenen Situation auf dem Wohnungsmarkt betont BM Pätzold, in der Tat sei es aktuell schwierig, die Wohnungen in den Bau zu bekommen. Bei Preisen von 4.000 bis 5.000 Euro pro m<sup>2</sup> griffen mittlerweile die Förderprogramme nicht mehr. Daher müsse geprüft, wie die derzeit in der Planung befindlichen Wohnungen überhaupt geschaffen werden könnten, und wie die Stadt bei der Umsetzung unterstützen könne. Schließlich würden diese Wohnungen, und hierbei insbesondere die geförderten Wohnungen, dringend benötigt. Die Verwaltung habe einen großen Aufwand in das zweit- und drittgrößte Wohnungsbauprojekt mit dem Eiermann-Campus und dem neuen Stöckach investiert. Aus Sicht der Verwaltung bestehe die Möglichkeit, die Grundstücke durch die Stadt zu erwerben und sie, wie am Quartier am Wiener Platz im Stadtbezirk Feuerbach oder im NeckarPark, mit den Mitgliedern des Bündnisses für Wohnen zu entwickeln, da die LHS selber nicht über die Kapazität verfüge, diese Flächen zu bebauen. Es spreche ebenso nichts gegen die Hinzuziehung einer Projektentwicklung für diese Flächen. Man stehe kurz vor dem Auslegungsbeschluss für die beiden sehr großen Flächen. Es stelle sich die Frage, wie das hierbei vorhandene Potenzial erschlossen werden könne. Nach Auffassung der Verwaltung zeige dieser Sachverhalt, dass über bestimmte Flächen nicht ausgesagt werden solle, dort keinen Wohnungsbau durchzuführen. Die Zahlen der Zeitstufenliste zeigten deutlich, dass u. a. auch in der Innenverdichtung Wohnraum geschaffen werden könne. Wie bei anderen nicht umgesetzten Projekten habe es die Verwaltung geschmerzt, beim Projekt Ehrlichweg im Stadtbezirk Möhringen zunächst viel Aufwand investiert zu haben, wobei dennoch anschließend die Baugenossenschaften davon Abstand genommen hätten. Angesichts der derzeitigen Diskussion über verschiedene Projekte aufgrund der Kostensteigerungen müsse trotzdem darauf geachtet werden, diese Bauprojekte voranzubringen. Bei beschränkten Ressourcen müssten bezüglich der Bebauungspläne für Wohnungsbau Prioritäten gesetzt werden. Die Verwaltung wehre sich dagegen, im Rosenstein-Areal noch oberirdische Gleisanlagen liegen zu lassen und den dortigen Wohnungsbau zu verschieben. Angesichts der Zahlen der Potenzialanalyse Wohnen, trage das Rosenstein-Areal einen wichtigen Beitrag zum Wohnungsbau bei. Diese Flächen müssten daher entwickelt werden. Es sei unverständlich, dass einige Kommunen im Gäu vorschreiben wollten, im Rosenstein-Areal Gleise zu erhalten und den für die Stadt wichtigen Wohnungsbau zu verschieben. Es handle sich um städtische Flächen und eine aktive Bodenvorratspolitik mit mindestens 50, oder besser 80 Prozent Anteil von gefördertem Wohnungsbau.

Herr Bertram betont, die Zeitstufenliste Wohnen garantiere keine fertiggestellten Wohnungen, sondern lege lediglich die Fertigstellung des Planrechts bis zu einem gewissen Zeitpunkt fest. Auf dieser Basis könnten Bauanträge vom Grundstückseigentümer bzw. von dem dort tätigen Investor oder Wohnungsbauunternehmen eingereicht werden. Bezüglich der mehrfach angesprochenen Zielzahlen sieht Herr Bertram keinen Widerspruch innerhalb des Textes der Vorlage. Die Verwaltung wolle signalisieren, dass ein ernsthaftes Problem bestehe, falls die 50-prozentige Aktivierungsquote weiter reduziert werde. Die Verwaltung habe sich an dieser Stelle nicht aufgegeben, sondern es bestehe vielmehr das gemeinsame Ziel, die vom Gemeinderat beschlossenen Zahlen zu erreichen. Dies bedürfe einiges an Personal, und die Verwaltung werde hierzu einige Stellenanträge stellen. Dies betreffe schwerpunktmäßig den Bereich der Planung, da die Zeitstufenliste Wohnen einen Planungsstand zusage. Das vier Personen umfassende

Team zur Potenzialanalyse Wohnen werde im Herbst zum Einsatz kommen. Teilweise seien zur Personalgewinnung in diesem Bereich drei bis vier Bewerbungsrunden nötig gewesen, da der Arbeitsmarkt leergefegt sei. Sollte dieser Tätigkeitsbereich ein Erfolgsmodell werden, werde die Verwaltung möglicherweise zum kleinen Stellenplan entsprechende Anträge einreichen, um ein zweites Team einzusetzen.

In Bezug auf den mehrfach angesprochenen Zielbeschluss betont Herr Körner (S/OB), der Oberbürgermeister habe diesen Zielbeschluss vorgeschlagen, um eine Orientierung über die Aufgaben der Verwaltung im Bereich Wohnungsbau zu vermitteln. Ziel dabei sei es, den Baubeginn zu ermöglichen, wobei die LHS selber den Wohnungsbau nicht sicherstellen könne. Zudem bestehe das Ziel, den gemeinsam festgestellten Bedarf von 20.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2033 durch Potenzialflächen abzubilden. In der Zeitstufenliste seien 17.000 neue Wohneinheiten dargestellt. Es würde keine Klarheit geschaffen, indem die Ziele alle drei bis sechs Monate infrage gestellt würden. Der Zeitraum betrage vielmehr elf Jahre, und dadurch werden eine entsprechende Verbindlichkeit und Konsequenzen für die konkrete Umsetzung geschaffen. Eine größere Außenentwicklung sei hierbei nicht geplant. Das Wohnungsbaupotenzial der Flächen des Rosenstein-Areals müsse erschlossen werden, da sonst die entsprechenden Ziele nicht erreicht würden. Die aktuelle Situation im Bereich des Wohnungsbaus sei bekannt. Hinsichtlich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sei die kommunale SWSG in die Lage versetzt worden, deren Neubauprogramm weiter umsetzen zu können. Hierzu habe der Gemeinderat beschlossen, die Summe von 200 Mio. Euro in die Stärkung des Eigenkapitals der SWSG zu investieren, was ein deutliches Signal bezüglich des städtischen Handelns darstelle. Ebenso würden Partner im Bündnis für Wohnen und bei den Wohnbaugenossenschaften benötigt, da die SWSG allein mit der Unterstützung der 200 Mio. Euro die Umsetzung nicht stemmen könne. Zahlreiche Unternehmen verfolgten das Ziel, Neubauten zu erstellen, so Herr Körner. Allerdings seien aus Sicht der Verwaltung weitere Impulse für den geförderten Wohnungsbau notwendig, wobei Bund, Land und die LHS gefordert seien. Bedauerlicherweise habe das Land in diesem Jahr sein Förderprogramm schließen müssen, da es nicht mehr über genügend Fördermittel verfüge. Dieses stelle momentan ein enormes Programm für die Erstellung von gefördertem Wohnungsbau dar. Die Stadt Stuttgart stehe allerdings für die Mitfinanzierung von Sozialmietwohnungen bereit, und in der Vorlage GRDRs 73/2023 würden die Beschlüsse des Gemeinderats umgesetzt. In einer Sitzung des Gemeinderats habe BM Pätzold dargestellt, dass eine Organisationsuntersuchung zum Thema Baurechtsamt und Stadtplanungsamt durchgeführt werde, um die Zeitabläufe zu verbessern. Für BM Pätzold stellt sich die Frage, wie die Förderung gestaltet werden muss, damit unter den aktuellen Bedingungen die Ziele erreicht werden können. Möglicherweise müsse die Stadt mit einer zusätzlichen Förderung einsteigen.

StRin Schiener betont, Herr Bertram habe ausgesagt, ein vollendetes Planrecht könne nicht geschaffen werden, da die Ergebnisse von Gutachten vorab nicht bekannt seien. Diese Aussage treffe jedoch nicht zu. BM Pätzold führt hierzu aus, das Bebauungsplanverfahren liege mit den üblichen Risiken durchaus in den Händen der Kommune.

In Bezug auf die Aussage von Herrn Körner, die Zielbeschlüsse sollten nicht permanent geändert werden, weist StRin Schiener darauf hin, dass beispielsweise die Folgen des Ukraine-Krieges nicht negiert werden sollten. Dies betreffe ebenso die Zinssteigerung und die energetische Entwicklung. Auf den Aspekt des von ihr angesprochenen Aspekts des Leerstands seien die Wortbeiträge der Verwaltung nicht eingegangen. Die Stadträtin teilt die Ausführungen von BM Pätzold, in die bereits begonnenen, vor allem großen

Wohnbauprojekte wie beim Stöckach oder beim Eiermann-Areal sowie in die IBA-Projekte alle entsprechenden Ressourcen zu investieren. Sie widerspricht der Aussage von StR Conzelmann, ebenso die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen in Betracht zu ziehen, da sich dort beispielsweise geschützte Vögel, wie der Wendehals, befänden. In Bezug auf die Bebauung an Siedlungsrändern weist StR Conzelmann darauf hin, der Wendehals befände sich nicht in diesen Randgebieten, sondern direkt in bebauten Arealen, wie in den Wagrainäckern, im Stadtteil Hofen.

Nach Auffassung von StR Rockenbauch ist es Aufgabe der Politik, ungeeignete beschlossene Ziele im Bereich des Wohnungsbaus anzupassen. Die Wohnungsbauziele seien nicht passend, nur, weil sie momentan nicht erreicht würden, sondern der unendliche Wohnungsbau als vermeintliche Problemlösung stelle das eigentliche Problem dar. Dieser führe zu Energie- und Ressourcenverschwendung, zur Flächenversiegelung sowie zu Natur- und Artenschutzproblemen. So seien beispielsweise beim Rosenstein-Areal völlig neue Artenschutzgutachten und Planänderungsverfahren notwendig, um die dort vorgesehenen Wohnungsbauziele erreichen zu können. BM Pätzold betont, die Situation beim ehemaligen Kohlelager der EnBW gestalte sich nicht einfacher, da sich dort zahlreiche Altlasten im Boden befänden. Konversionsflächen müssten genutzt werden, da sie in eine andere Nutzungsform überführt werden müssten.

StR Rockenbauch betont, Aspekte wie der Arten- und Klimaschutz hätten deutlichen Vorrang vor der Illusion, allein Wohnungsbau könne das Problem von bezahlbaren Mieten lösen. Seine Fraktionsgemeinschaft habe vor Kurzem einen Antrag gestellt, mit einem Betrag von 100 Mio. Euro des Überschusses des Jahresabschlusses 2022 den Wohnungsbau- und Eigentumsfond aufzustocken. Diese Summe müsse für die Wohnbauprojekte am Stöckach und am Eiermann-Campus reserviert werden. Wie von StRin Schiener erwähnt, müsse das Problem des Leerstands angegangen werden. Dies betreffe beispielsweise die Wilhelm-Raabe-Straße im Stadtbezirk Stuttgart-Süd. Auf seine Frage, ob Leerstände bereits vor dem Jahr 2016 ebenso illegal eingestuft werden könnten, was sehr zu begrüßen wäre, betont BM Pätzold, die Verwaltung habe in der Sitzung des Unterausschusses WA + STA Wohnungsbau am 26. Juni 2023 zum Thema Leerstand berichtet. Dort sei informiert worden, dass nun ebenso gegen die Leerstände in Wohnungen vor dem Jahr 2016 vorgegangen werden könne.

StR Rockenbauch betont, die Partner\*innen im Bündnis für Wohnen seien nicht die geeigneten Partner, da sie bezahlbaren Wohnraum lediglich als ein Nebenprodukt betrachteten und diesen von der Höhe der Förderung abhängig machten. Die Verwaltung solle darauf vertrauen, dass im Falle der Loslösung des Bodens aus der wirtschaftlichen Betrachtung für gemeinnützige Träger völlig neue Akteure entstehen würden. Hierfür sei eine Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften notwendig. BM Pätzold entgegnet, die Partner\*innen im Bündnis für Wohnen - insbesondere die Baugenossenschaften - seien durchaus geeignete Partner. Dieses seien Bestandhalter wie Baugenossenschaften oder genossenschaftlich organisierte Wohnungsbauunternehmen, die die Verwaltung an vielerlei Stellen unterstützten. Ebenso würden die neuen Genossenschaften berücksichtigt, welche allerdings in der Lage sein müssten, die Projekte auch durchführen zu können.

StR Conzelmann betont, bei der Bekämpfung des Leerstands bestehe Einigkeit. Die von der Bürgerschaft mitgeteilte subjektive Einschätzung über den Leerstand sei nicht mit den Aussagen des Statistischen Amtes in Einklang zu bringen. Dieses verlautete, es handle sich um fluktuationsbedingte Leerstände aufgrund von Aus- und Umzügen der

Bewohner\*innen. In Bezug auf das permanente Abrücken von den Zielzahlen stimmt der Stadtrat den Ausführungen von Herrn Körner zu, da eine Aufgabe der Zielzahlen sehr gefährlich sei. Schließlich würden dadurch die weiteren Entwicklungen am Wohnungsmarkt stark behindert.

Die Fluktuationsreserve sei in der LHS lediglich halb so hoch wie sie sein müsste, damit zuziehende Arbeitskräfte ein Wohnungsangebot finden könnten, betont StR Dr. Vetter. Hinsichtlich des Entwicklungszeitraums bestünden drei Bereiche, wie die Bürgerbeteiligung und der Wettbewerb, sowie der Bebauungsplan und die Baugenehmigung. Hier müsse angesetzt werden, da sich dieser Zeitraum über sechs Jahre erstrecke. Möglicherweise sei nicht in jedem Fall ein Wettbewerb erforderlich, oder die Ermessensspielräume könnten besser genutzt werden. Der heutigen Presse sei zu entnehmen, dass die Landesbauordnung, u. a. auf Bestreben des Ministerpräsidenten in Zusammenarbeit mit seinen Wohnungs- und Wirtschaftsministerinnen, entschlackt werden solle, um einen günstigeren und rascheren Baubeginn zu ermöglichen. Er äußert den Wunsch an die Verwaltung, den in der Vorlage aufgeführten Zeitraum für eine Baugenehmigung von einem Jahr für die wie dargestellt zunehmende Komplexität und die Vielzahl an zu prüfenden öffentlichen Belangen zu verkürzen.

StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) schlägt hinsichtlich des mehrfach angesprochenen Aspekts des Leerstands vor, dieses Thema unter einem gesonderten Tagesordnungspunkt (TOP) zu behandeln, und den aktuellen Stand in der Entwicklung der Leerstandsbekämpfung anzusprechen. Es sei empörend, dass die im Jahr 2008 besetzte Wilhelm-Raabe-Straße vollumfänglich mit Überwachungskameras ausgestattet worden sei, damit sich niemand dem Gebäude nähere, welches immer noch leer stehe. Dieser Sachverhalt stelle eine "Ohrfeige" für die Stadtverwaltung dar, welche über den Besetzern eine enorme Bußgeldsumme auferlegt habe. Dagegen amüsierten sich die Investmentbanker über diesen Vorgang als Verursacher des Problems im Ausland. An StR Conzelmann gewandt kritisiert der Stadtrat dessen in Betracht gezogene Bebauung von Wiesen und Feldern. Dagegen werde in anderen Bereichen nicht annähernd entschlossen gegen die Wohnungskrise vorgegangen. Seine Fraktionsgemeinschaft werde niemals der Bebauung einer Außenfläche mit lediglich einer Wohnung zustimmen, solange in der Wilhelm-Raabe-Straße und zahlreichen anderen Orten Wohnungen leer stünden. Nach dem Beginn des Ukraine-Kriegs seien Hunderte Wohnungen angeboten worden, was zunächst zu begrüßen sei. Allerdings stelle sich die Frage, was mit den rund 800 angebotenen Wohnungen vorher geschehen sei. Diese hätten offensichtlich leer gestanden, obwohl sie nutzbar seien. BM Pätzold sagt zu, die Verwaltung mache sich in Bezug auf den aktuellen Sachstand in der Wilhelm-Raabe-Straße kundig.

Die Leerstände seien bewusst nicht in die Zeitstufenliste aufgenommen worden und kämen zu den aufgeführten Zahlen hinzu, betont BM Pätzold. Schließlich seien die Leerstände nicht bezifferbar. Es handle sich um ein paralleles Verfahren, welches separat angewendet werden müsse. Die Zeitstufenliste Wohnen stelle einen Auftrag für die Planungen dar. Bezüglich des Eiermann-Campus und des Stöckach-Areals habe die Verwaltung umfangreiche Vorarbeiten erbracht, und in diesen Bereichen liege ein großes Wohnungsbaupotenzial vor. Beim Eiermann-Campus stelle sich die Frage, an wen die Adler Group dieses Areal verkaufe. Zudem sei zu berücksichtigen, ob über einen längeren Zeitraum mit einem Partner die Flächen entwickelt werden sollten, oder ob diese selber durch die Stadt aufgeplant werden sollten. Alle Maßnahmen würden unter Einbindung der Partner für Wohnen angegangen.

Da keine weiteren Wortmeldungen geäußert werden, stellt BM Pätzold fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem Beschlussantrag einmütig zu.

Zur Beurkundung

Haupt / fr

## Verteiler:

- I. Referat SWU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Umweltschutz  
Amt für Stadtplanung und Wohnen (5)  
Baurechtsamt (2)  
weg. WA
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. OB/82
  3. S/OB  
*S/OB-Wohnen*  
*Stabsstelle Klimaschutz*
  4. Referat AKR  
*Haupt- und Personalamt*
  5. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Liegenschaftsamt (2)  
SWS  
SWSG
  6. Referat SI  
*Sozialamt*
  7. Referat T  
Hochbauamt (2)
  8. GPR (2)
  9. Amt für Revision
  10. L/OB-K
  11. Hauptaktei
  
- III.
  1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
  2. CDU-Fraktion
  3. SPD-Fraktion
  4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION*  
*LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
  5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
  6. FDP-Fraktion
  7. Fraktion FW
  8. AfD-Fraktion
  9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

*kursiv = kein Papierversand*