

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	408
		TOP:	3
Verhandlung		Drucksache:	551/2022
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	06.12.2022		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:	Herr Bertram, Frau Karsli (beide ASW)		
Protokollführung:	Frau Klemm / th		
Betreff:	Satzung z. Erhaltung d. Zusammensetzung d. Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) m. d. Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel-, Aufstellungsbeschluss - Einbringung -		

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 09.11.2022, GRDRs 551/2022, mit folgendem

Beschlussantrag:

1. Die soziale Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung Milieuschutzsatzung 05 -Leonhardsviertel- ist aufzustellen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.
2. Maßgebend für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 8. August 2022.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der Voruntersuchung beauftragt.

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.

Pläne zu der im Betreff genannten Angelegenheit sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Frau Karsli berichtet im Sinne ihrer Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf die jeweilige Foliennummer wiedergegeben.

Bereits im Juni 2022 habe man zu dem Sachverhalt berichtet und infolgedessen den nun vorliegenden Aufstellungsbeschluss erarbeitet, beginnt die Berichterstatteerin ihren Vortrag. Danach geht sie kurz auf die Ausgangslage ein (Folie 2). Im Zusammenhang mit den geplanten, umfangreichen Entwicklungen in der Umgebung des Leonhardviertels habe die Anwohnerschaft die berechnete Sorge, durch umfassende Modernisierungsmaßnahmen mit in der Folge deutlich höheren Miet- und Betriebskosten aus dem intakten Gebiet verdrängt zu werden. Das sei eine der Voraussetzungen für die Anwendung einer Milieuschutzsatzung (Folie 3). Eine weitere Grundlage für die Satzung seien negative städtebauliche Konsequenzen, wie z. B. die Überlastung bzw. Unternutzung von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Wegfallender preisgünstiger Wohnraum müsste zudem an anderer Stelle neu geschaffen werden. Wichtig sei zu betonen, dass die Milieuschutzsatzung nicht den einzelnen Mieter schützt, sondern dazu dient, ein Gebiet und seine Strukturen für die angestammte Bevölkerung zu erhalten. Dazu gehörten der Vortragenden zufolge die Verhinderung von Luxussanierungen und Umwandlung - man wolle der Bevölkerung ermöglichen, im Viertel zu bleiben. Dazu habe die Gemeinde im Rahmen einer Milieuschutzsatzung die Handhabe, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Es existiere in der Landeshauptstadt bereits ein entsprechender Maßnahmenkatalog, der sich an der durchschnittlichen Wohnung orientiere und nach welchem Sanierungen im Hinblick auf ihre Angemessenheit geprüft würden. Mit Folie 5 zeigt Frau Karsli den Verfahrensablauf auf. Im Anschluss an den heute zur Debatte stehenden Aufstellungsbeschluss folge eine Voruntersuchung, zu der neben der Auswertung sekundär-statistischer Daten und einer Vor-Ort-Begehung auch eine Bewohnerbefragung gehöre. Bei der Voruntersuchung unterscheide man zwischen drei Kategorien (Folie 9, Aufwertungsdruck, -potenzial und Verdrängungspotenzial), die mit weiteren Indikatoren unterfüttert würden und anhand derer letztlich eine Entscheidung über die Einrichtung einer Milieuschutzsatzung getroffen werde.

Die Vortragende hebt hervor, der Aufstellungsbeschluss sei auch deshalb wichtig, weil die Stadt damit genehmigungspflichtige Maßnahmen zurückstellen oder vorläufig untersagen könne. Sollte ein Satzungsbeschluss erforderlich werden, werde mit dem Vollzug begonnen, was eine Antragstellung bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen, Anwendungsvereinbarungen bei der Beeinträchtigung von Satzungszielen und ein Vorkaufsrecht beinhalte. Anzumerken sei, dass es in dem Bereich gemäß SVG (Stadterneuerungs-vorranggebiete) bereits ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt gebe. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abgrenzung des Gebiets stelle sich auf den Folien 6 bis 8 dar. Dabei sollten vor allem im Gebiet Katharinenplatz (Stuttgart 33) im Hinblick auf die mögliche Festlegung eines Sanierungsgebietes Zielkonflikte zwischen Sanierung und Milieuschutzsatzung vermieden und verwaltungsintern geprüft werden, wie sich SVG und Milieuschutzsatzung vereinen lassen.

Ihren Dank für den Vortrag äußern StRin Schiener (90/GRÜNE), StR Kotz (CDU), StR Conzelmann (SPD), StR Pantisano (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tier-schutzpartei), StR Schrade (FW) und StR Dr. Mayer (AfD).

Zustimmung zu der Einbringung der Vorlage signalisieren StRin Schiener, StR Conzelmann, StR Pantisano, StR Serwani (FDP), StRin Köngeter (PULS) sowie StR Schrade. Auch StR Dr. Mayer spricht sich für die Erfassung von Daten und Fakten im Hinblick auf weitere Entscheidungen aus.

Es gebe noch viele Unklarheiten in diesem Gebiet, äußert sich zunächst StRin Schiener. Wichtig sei für ihre Fraktion die mit dem Aufstellungsbeschluss in Kraft tretende Möglichkeit der Zurückstellung genehmigungspflichtiger Maßnahmen. Auf eine weitergehende Frage von StRin Köngeter nach einer Verhinderung von baulichen Maßnahmen bereits in der Übergangsphase informiert Herr Bertram, auf Basis von § 172 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) könne man schon während der Voruntersuchung Zurückstellungen vornehmen und habe somit bereits jetzt eine Handhabe, gewisse Auswüchse zu verhindern. StR Conzelmann interessiert die Regelung des Vorkaufsrechts im Rahmen von Gebieten mit Milieuschutzsatzungen. Frau Karsli informiert, es existiere - neben dem ohnehin bereits jetzt bestehenden besonderen Vorkaufsrecht - ein allgemeines Vorkaufsrecht im Rahmen der Milieuschutzsatzung.

StR Kotz zeigt sich irritiert. Einerseits wolle man mit der Milieuschutzsatzung die Zusammensetzung des Viertels erhalten, was seine Fraktion befürworte. Mit dem BPlan andererseits solle das "Milieu" weichen. Er bittet um weitere Erläuterungen zu den seiner Meinung widersprüchlichen Regelwerken. Mit der Milieuschutzsatzung könne er mehr anfangen als mit dem BPlan, fügt der Stadtrat hinzu.

StR Conzelmann hat die Befürchtung, dass durch den von seiner Fraktion als kritisch erachteten BPlan Veränderungen angestoßen würden, für die man dringend die Milieuschutzsatzung benötige, um die Mietpreise durch bspw. Modernisierungen nicht deutlich nach oben zu treiben und damit die angestammte Mieterschaft zu verdrängen. Das zur Debatte stehende Gebiet sieht der Stadtrat als klassischen Anwendungsfall für eine solche Satzung. Er warne jedoch vor der Annahme, dass mit einer Milieuschutzsatzung alles verhindert werden kann, was nicht gewünscht ist, so der Stadtrat mit Blick auf das Nordbahnhofsviertel, wo seiner Meinung nach eine Verdrängung stattfindet. Dagegen meint StR Serwani, die Milieuschutzsatzung im Quartier Nordbahnhof habe schon zu einer gewissen Hemmschwelle für Mietpreissteigerungen geführt. Das bestätigt Herr Bertram. Die Mieten seien der letzten Evaluation zufolge trotz S21 im Nordbahnhofsviertel im Vergleich zu ähnlichen Gebieten nicht stärker gestiegen. Deswegen sei dieses Viertel in Punkto Milieuschutz eine Erfolgsgeschichte, und insofern gebe es gute Gründe für die Voruntersuchung im Leonhardsviertel. Derzeit erarbeite man einen Mechanismus für die Definition weiterer potenzieller Gebiete für Milieuschutzsatzungen, kündigt Frau Karsli an.

Eine Milieuschutzsatzung vor einem BPlan zu erlassen sei die richtige Reihenfolge, meint StR Pantisano, erlange doch das Gebiet allein über die Maßnahmen, die in der Umgebung geplant seien, eine höhere Attraktivität. Sofern die Voruntersuchung die Möglichkeit einer Milieuschutzsatzung eröffne, müsse man dieses Instrument zügig nutzen und könne danach guten Gewissens den BPlan beschließen, um die günstigen Mieten für die Stamm-Mieterschaft zu erhalten. Einen Widerspruch zwischen beiden Instrumentarien sieht er - wie StR Conzelmann - nicht.

Die große Befürchtung der Bevölkerung seien Luxussanierungen, meint StR Serwani. Diese müssten unbedingt verhindert werden, insofern sehe er die Voruntersuchung positiv. Der vorgesehenen Änderung des BPlans könne er allerdings nicht zustimmen.

Seine Fraktion, konstatiert StR Schrade, stehe Milieuschutzsatzungen grundsätzlich kritisch gegenüber. Er schließe sich im Übrigen den Äußerungen von StR Kotz an. Mögliche Luxussanierungen sehe er in dem speziellen Gebiet nicht und gehe davon aus, dass die geplanten Baumaßnahmen rund um das Quartier keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Leonhardsviertel hätten. Er habe wie StR Kotz den Eindruck, dass die verschiedenen Maßnahmen sich gegenseitig teilweise widersprechen und sei gespannt auf den weiteren Prozess. Bei der Bewohnerbefragung würden alle Haushalte befragt, informiert Frau Karsli auf seine entsprechende Frage.

Bei Milieuschutzsatzungen hänge viel von der Beurteilung einzelner Maßnahmen der Modernisierung ab, meint StR Dr. Mayer. Allein der Begriff Luxusmodernisierung stelle eine Wertung dar, suggeriere die Verdrängung der Bevölkerung und sei ein "bestimmtes gesellschaftliches Modell". Dem widerspricht Frau Kienzle (BVin Mitte) - es gehe nicht um Vorschriften für die Innenausstattung von Wohnungen, sondern um die Ansprüche, die aus Luxussanierungen resultierten. Sie Sorge sich, dass die ins Auge gefasste große Linie für das Quartier dann nicht mehr verfolgt werden könne. Die Stadt habe schließlich mit hohem Investitionsaufwand eine nicht nur kulturelle Planung für das Quartier, sondern es stehe auch ein diakonischer Gedanke dahinter, wie z. B. die programmatische Zukunft der Leonhardskirche. Am Beispiel der Leonhardstraße 6 könne man im Übrigen sehen, was aus einem gewöhnlichen Mehrgenerationenhaus werden könne, sofern es keine Milieuschutzsatzung gebe - seit mehr als zehn Jahren sei das Haus nun ein illegales Bordell.

Der Vorsitzende stellt zunächst gegenüber StR Kotz heraus, die Milieuschutzsatzung und der BPlan widersprächen sich nicht. Es gehe vielmehr um die angestammte Wohnbevölkerung und die Auswirkungen, die bauliche Maßnahmen um das Viertel herum auf diese hätten. Die Erhöhung der Attraktivität der Umgebung des Leonhardsviertels baue einen gewissen Druck auf dieses aus, sagt der Bürgermeister, und weist in dem Zusammenhang ebenfalls auf das Nordbahnhofviertel hin. So würden einige Eigentümer sehr gern die bisherige Bewohnerstruktur verändern. Man wolle nun zunächst in einem Vor-Prozess Daten zur Situation vor Ort erheben, um dann über eine Milieuschutzsatzung zu entscheiden, und zwar unabhängig von den Nutzungen im BPlan und unabhängig von einer Rotlichtnutzung, denn die umliegenden Maßnahmen würden ja in jedem Fall auf den Weg gebracht.

Ergänzend und erläuternd fügt Herr Bertram hinzu, der Grund für die Voruntersuchung einer Milieuschutzsatzung sei tatsächlich der Druck von benachbarten Gebieten. Des Weiteren bestätigt er die Ausführungen von BM Pätzold, es handele sich bei der Voruntersuchung lediglich um eine Datenerhebung und merkt an, es gebe bereits mehr Details zu den Bestandserhebungen (Eigentumsverhältnisse) als heute dargestellt, die jedoch nicht in öffentlicher Sitzung präsentiert werden dürften. Aus Gründen des allgemeinen Interesses der Anwohnenden habe man sich für den Bericht in öffentlicher Sitzung und damit weniger Details entschieden. Einen Zwischenbericht zu den Erhebungen werde man in nicht öffentlicher Sitzung abgeben müssen. Damit beantwortet er auch eine Frage von StR Schrade. Zum Umgang mit der Prostitution werde man vor der Analyse und dem Abschlussbericht eine Entscheidung des Ausschusses für Stadtent-

wicklung und Technik (STA) benötigen, kündigt Herr Bertram zudem an. Derzeit werde lediglich der Bestand erhoben, sodass auch für den Rat noch Spielraum für Entscheidungen bestehe.

Abschließend beantwortet BM Pätzold eine Frage von StR Kotz: Es würden im Unterausschuss (UA) Leonhardsviertel nach einer umfangreichen Aufarbeitung verschiedene Varianten dargestellt, um eine Entscheidung zur weiteren Vorgehensweise zu erwirken. Erst danach, sagt er, auf die Erinnerung von StR Schrade an die geplante öffentliche Informationsveranstaltung eingehend, könne man im Frühjahr die Bevölkerung vollumfänglich über alle anhängigen Themen in der Leonhardsvorstadt informieren.

BM Pätzold stellt fest:

Die GRDRs 551/2022 ist einstimmig einggebracht.

Zur Beurkundung

Klemm / th

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. *S/OB*
Strategische Planung
 3. Referat AKR
Haupt- und Personalamt
 4. Referat WFB
 5. Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
 6. Referat SOS
Amt für öffentliche Ordnung
 7. *Referat SI*
Sozialamt
SI-Strat
 8. BVin Mitte
 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. *FDP-Fraktion*
 6. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*

kursiv = kein Papierversand