

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	485
		TOP:	5
	Verhandlung	Drucksache:	712/2020
		GZ:	SWU
Sitzungstermin:	08.12.2020		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	BM Pätzold		
Berichterstattung:			
Protokollführung:	Frau Faßnacht / pö		
Betreff:	Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbez. S-Bad Cannstatt gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)		

Vorgang: Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik vom 01.12.2020, öffentl., Nr. 473
 Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die Vorlage des Referats Städtebau, Wohnen und Umwelt vom 13.11.2020, GRDRs 712/2020, mit folgendem

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließt aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung folgende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt:

**§ 1
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

Im Osten durch die Taubenheimstraße von der Kreuzung mit der Kissinger Straße im Norden bis zur Kreuzung mit der Deckerstraße im Süden. Im Süden durch die Deckerstraße von der Kreuzung mit der Taubenheimstraße im Osten bis zur Einmündung der Karlsbader Straße im Westen. Im Westen durch die Karlsbader Straße zwischen der Einmündung in die Deckerstraße im Süden bis zur Kreuzung mit der Reichenhaller Straße im Norden, von dort durch die Reichenhaller Straße im Osten bis zur Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße im Westen, von dort durch die Martin-Luther-Straße im Süden bis zur Kreuzung mit der Kissinger Straße im Norden und im Norden durch die Kissinger Straße zwischen der Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße im Westen bis zur Kreuzung mit der Taubenheimstraße im Osten.

Maßgebend für den Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 05.10.2020.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

§ 3 Genehmigungspflichten

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, bedarf der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. der Umwandlungsverordnung (UmwandVO) des Landes Baden-Württemberg vom 05.11.2013).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrenshinweise:

1. Genehmigungsverfahren

1.1. Es ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.

1.2. Für Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist der Antrag beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, einzureichen. Dort wird auch über die Genehmigungsfähigkeit entschieden.

1.3. Für Vorhaben, die auch baurechtlich genehmigungspflichtig sind, ist ein Bauantrag beim Baurechtsamt einzureichen. Über die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags entscheidet das Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.

1.4. Anträge zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, sind ebenfalls beim Baurechtsamt einzureichen. Auch diese Anträge werden durch das Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen beschieden.

2. Ordnungswidrigkeiten

2.1 Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereichs der "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.

2.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

3. Ausnahmen

§ 3 dieser Satzung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 lit. a) BauGB bezeichneten Zwecken öffentlichen Bedarfsträgern dienen, und nicht auf die in § 26 Nr. 2 lit. b) BauGB bezeichneten Grundstücke von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen unterrichtet die Bedarfsträger der von der "Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-" im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt betroffenen Grundstücke. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne des § 3 dieser Satzung, hat er dies der Landeshauptstadt Stuttgart anzuzeigen.

Der Antrag Nr. 508/2020 vom 04.12.2020 der CDU-Gemeinderatsfraktion, FDP-Gemeinderatsfraktion und der Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion ist dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

StRin Bulle-Schmid (CDU) schickt voraus, schon bei der Einbringung der Vorlage habe sie deutlich gemacht, dass man die Einführung der Milieuschutzsatzung in diesem Gebiet für falsch halte. Mit der Satzung werde die notwendige Sanierung wie Wärmedämmung, Austausch alter Heizöfen und einfach verglaste Fenster etc. verhindert oder erschwert, weil die Eigentümer dies alles zuerst bei der Stadt beantragen müssen. Auch kenne man nicht die Kriterien, die zu einem positiven Bescheid führen. Hinzu komme, dass selbst der Anbau von Balkonen als Luxussanierung eingestuft werde, was völlig außerhalb jeder Lebenswirklichkeit sei. Nachdem im Bezirksbeirat berichtet worden sei, dass eine Information der betroffenen Bürgerinnen und Bürger über die Einführung der Milieuschutzsatzung hätte stattfinden sollen, dies jedoch aufgrund von Corona nicht erfolgt sei, habe man beantragt, die Beschlussfassung so lange zurückzustellen, bis diese Information erfolgt ist. Sie erinnert weiter daran, dass die Bürgerbeteiligung in der jüngst novellierten Hauptsatzung ganz weit vorne steht. In diesem Sinne appelliert die Stadträtin, dem Antrag zuzustimmen.

StR Peterhoff (90/GRÜNE) wendet ein, die Milieuschutzsatzung für den Seelberg komme nicht von ungefähr und die fachlichen Argumente seien bereits mehrfach ausgetauscht worden. Ihm scheine es, als ob die CDU den letzten Strohalm ergreift, um diese Satzung zu verhindern. Seine Fraktion lege großen Wert auf das Nachholen der In-

formationsveranstaltung. Nachdem die Verwaltung dies bereits zugesagt habe, lehne man den Antrag Nr. 508/2020 daher ab.

BM Pätzold weist darauf hin, dass der Aufstellungsbeschluss im Februar 2019 gefasst wurde und anschließend im Amtsblatt veröffentlicht worden sei. Die Eigentümer seien mit Schreiben vom 25.02.2019 per Infopost über die Milieuschutzsatzung, was beschlossen wurde und was es bedeutet, informiert worden. Weiter seien Ende Februar 2019 alle 3.224 Haushalte in dem betreffenden Gebiet mit Fragebögen angeschrieben worden, von denen 471 (14,6 %) zurückgeschickt worden seien. Zwar musste die für März 2020 geplante Informationsveranstaltung pandemiebedingt abgesagt werden, dennoch könne man nicht sagen, dass die Bürger*innen vor Ort nichts davon wussten. Man könne jedoch überlegen, ob eine Informationsveranstaltung noch vor einem Satzungsbeschluss notwendig ist.

Für diese Klarstellung dankt StR Körner (SPD). Seine Fraktion stimme der Vorlage zu mit der Bitte, die ausgefallene Informationsveranstaltung nachzuholen.

Für ihn sei der Vorgang ein weiterer Aspekt "Sozialismus von oben", so StR Goller (AfD). Aus seiner Sicht geben die Voruntersuchungen für zwei Gebiete die nötigen Gründe zwar her, aber ihm fehle eine Gesamtbetrachtung für Stuttgart, aus der hervorgeht, "welche Bezirke aus welchen Gründen im Verhältnis zu anderen Bezirken für diese Maßnahme überhaupt geeignet sind". Darüber hinaus schaffe diese Maßnahme Hürden für alle Veränderungen durch die Bürokratie, die eingesetzt wird. Auch die Zielsetzung halte er für fragwürdig: "Wer soll hier geschützt werden und wovor?" Den Effekt, dass es für die Mieter automatisch teurer wird, wenn ein Viertel saniert und modernisiert wird, habe man wegen der Anforderungen an die Bausubstanz, die ständig erhöht werden, in allen Bereichen. Folglich wäre es ungerecht gegenüber anderen Bezirken, hier eine solche Satzung zu erlassen und woanders nicht.

StR Körner kann diese Diskussion überhaupt nicht nachvollziehen. Er weist darauf hin, dass die Landeshauptstadt München für insgesamt 250.000 Einwohner*innen Milieuschutzsatzungsgebiete erlassen habe. Republikweit sei es ein völlig normales eingeführtes Instrument, das für "ganz normale Eigentümer*innen" überhaupt keine Einschränkungen mit sich bringe. In Stuttgart habe man am Nordbahnhof ein Erhaltungssatzungsgebiet, ein weiteres wurde für Heslach beschlossen. Der Seelberg wäre das dritte Gebiet in Stuttgart, sodass in der Summe etwa 15.000 Einwohner*innen darunterfallen. Die Milieuschutzsatzung sei ein Instrument, um vor allem Mieter*innen vor Preissprüngen bei den Kaltmieten etwas schützen zu können und es helfe auch bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Zudem liege vom zuständigen Amt eine Evaluation des Milieuschutzsatzungsgebietes am Nordbahnhof vor, wo eine positive Bilanz gezogen wurde. Die Eigentümer*innen und Bürger*innen im Seelberg seien seit fast zwei Jahren informiert, dass eine solche Satzung kommt und das Nachholen der abgesagten Informationsveranstaltung habe die Verwaltung zugesagt. Er bitte daher sehr darum, diese Satzung nunmehr auf den Weg zu bringen. Dagegen argumentiert erneut StR Goller, der zudem keine Vergleichbarkeit mit München erkennen kann.

Der Vorsitzende informiert, 2018 habe der UTA über das Thema diskutiert. Dabei sei beantragt worden, zusätzliche Milieuschutzsatzungen zu untersuchen und aufzustellen. Daraufhin habe die Verwaltung Gebiete vorgeschlagen und diese in die Untersuchung gebracht. Am 21.02.2019 sei der dazu gefasste Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt

veröffentlicht worden und die oben genannten Informationen ergangen. Die Erhaltungssatzung werde auf Grundlage des § 172 des Baugesetzbuches erstellt, was eine vorbereitende Untersuchung voraussetzt und eine Überprüfung der Tatbestände Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und Vorhandensein städtebaulicher Gründe. Die über die Schreiben an Eigentümer und Fragebögen an die Haushalte hinaus vorgesehene Informationsveranstaltung für die Bevölkerung habe aus Corona-Gründen nicht stattfinden können. Der Antrag Nr. 508/2020 bedeute faktisch eine Vertagung.

Frau Bast-Schöning (ASW) bestätigt die Einschätzung von StR Körner, wonach, wenn die noch ausstehenden Satzungen (Seelberg und Heselacher Tal) beschlossen werden, ca. 15.500 Einwohner*innen in ca. 9.200 Haushalten unter diese Satzungen fallen. Dies entspreche einem Anteil von ca. 2,5 % der Stuttgarter Bevölkerung. Untersucht worden sei ein wesentlich größeres Gebiet, welches aufgrund der Voruntersuchung aber verkleinert worden sei, ergänzt BM Pätzold. StR Goller spricht sich dagegen aus, die Maßnahme zu relativieren, indem man sagt, sie betrifft nur eine kleine Zahl der Bevölkerung. Entweder sei eine Maßnahme sinnvoll, oder eben nicht. Er geht anhand der geringen Rücklaufquote der Fragebogen davon aus, dass die meisten der Anwohner*innen nicht verstanden haben, dass sie unter Umständen noch Einfluss nehmen könnten. Seines Wissens hätten die ausgefüllten Fragebogen in der Informationsveranstaltung erst betrachtet werden sollen, weshalb das Vorgehen für ihn "eine arrogante Pseudo-Involvierung des Bürgers" darstelle.

StRin von Stein (FW) lenkt den Blick auf die Frage, inwieweit mit dem Erlass der Milieuschutzsatzung der Anbau von Balkonen noch möglich ist. Balkone erhöhen die Wohn- und Lebensqualität, weshalb man sie dort, wo es möglich ist, den Menschen zugutekommen lassen sollte, so ihre Position.

Herr Drescher (LPGmbH) informiert, sein Büro habe die Voruntersuchungen in den Milieuschutzsatzungsgebieten durchgeführt. Es gehe grundsätzlich darum, zu überprüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht vorliegen. Dies sei in diesem Fall erfolgt und bestätigt. Die Haushaltsbefragung sei ein Baustein bei der Prüfung, die zusätzliche Informationen liefern soll zum Thema Gebietsbindung, Wohn- und Mietverhältnisse der einzelnen Haushalte. Man habe außerdem Sekundärstatistiken geprüft, eine Ortsbildanalyse durchgeführt und Experten-Gespräche geführt mit Akteur*innen aus verschiedenen Einrichtungen vor Ort. Nach Abschluss dieser Untersuchung lägen jetzt alle Fakten und Informationen vor, um eine Entscheidung zu treffen, ist eine soziale Erhaltungssatzung im Gebiet zu erlassen oder nicht. Die Empfehlung liege vor. Eine weitere Informationsveranstaltung ändere nichts an dem Ergebnis der Untersuchung. Üblich sei das Verfahren so, dass eine Voruntersuchung durchgeführt wird inklusive der Haushaltsbefragung und dass nach Abschluss der Untersuchung, wenn es zu einer Festsetzung der Satzung kommt, alle Haushalte nochmals angeschrieben werden mit der Information darüber, dass die Satzung festgesetzt wurde, was darin geregelt wird und welches Amt damit beschäftigt ist und für Fragen etc. Ansprechpartner ist.

StR Goller kritisiert weiter, dass keine Voruntersuchung für die Gesamtstadt durchgeführt wurde und keine politische Vorauswahl getroffen wurde, welche Gebiete sich eignen würden. Würde herauskommen, dass ein Großteil der Viertel eine solche Käseglocke rechtfertigt, dann müsse man hinterfragen, ob dies sinnvoll ist.

StR Serwani (FDP) betont, im Antrag Nr. 508/2020 gehe es nur darum, die ausgefallene Bürgerinformation nachzuholen vor einer Beschlussfassung. Der Milieuschutzsatzung an sich könne er zustimmen. BM Pätzold zählt erneut die unternommenen Maßnahmen und deren Inhalte zur Information für Eigentümer*innen und Anwohner*innen auf.

Zur Geschäftsordnung meldet sich StR Ozasek (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) und fordert das Ende der Debatte und Abstimmung. Es erfolgt keine Gegenrede.

BM Pätzold lässt zunächst über den **Antrag Nr. 508/2020** abstimmen und stellt dazu mehrheitliche Ablehnung fest.

Anschließend lässt er über die **GRDrs 712/2020** abstimmen und stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt dem Beschlussantrag bei 5 Nein-Stimmen mehrheitlich zu.

Zur Beurkundung

Faßnacht / pö

Verteiler:

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

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SOS
Amt für öffentliche Ordnung
 3. Referat SI
Sozialamt (2)
 4. BezA Bad Cannstatt
 5. Stadtkämmerei (2)
 6. Rechnungsprüfungsamt
 7. L/OB-K
 8. 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