

Stuttgart, 12.04.2017

## **Zeitstufenliste Wohnen – Potenziale für den Wohnungsbau in Stuttgart Sachstandsbericht 2016**

### **Mitteilungsvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
UA WA + UTA Wohnungsbau	Vorberatung	nicht öffentlich	02.05.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	09.05.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	12.05.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	16.05.2017

### **Bericht**

Von der Zeitstufenliste Wohnen – Sachstandsbericht 2016 wird Kenntnis genommen. Der Sachstandsbericht geht auf das aktuelle Wohnungsmarktgeschehen und das Erfordernis der Wohnungsvorsorge sowie auf den Bilanzierungszeitraum 2014 bis 2016 ein.

Wichtige wohnungspolitische Ziele sind die Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine zügige und verbesserte Aktivierung der Wohnbaupotenziale und die Sicherung der Wohnungsvorsorge. Der Stand der Potenzialeinschätzung nach Zeitstufen ist im Hinblick auf die Erreichung der wohnbaulichen Zielzahl (derzeit mind. 1.800 WE/Jahr) und die zeitliche Reichweite der Potenzialverfügbarkeit relevant.

Mit der Zeitstufenliste Wohnen sollen der Wohnungsmarkt informiert und zugleich Prioritäten bei der Entwicklung von Bauflächen zur Deckung des aktuellen und absehbaren Wohnungsbedarfs gesetzt werden. Die Zeitstufenliste ist Grundlage für die planerische Steuerung des Wohnungsbaus, der Wohnbauförderung und die Infrastrukturvorsorge bei den für den Wohnungsbau vorgesehenen Gebieten in Stuttgart.

Die Zeitstufenliste Wohnen wird seit 2002 regelmäßig im zweijährigen Turnus fortgeschrieben, seit 2010 durch eine vierjährige Generalfortschreibung (Beschlussvorlage mit umfanglicher Liste) und dazwischen mit zweijährigem Sachstandsbericht (Mitteilungsvorlage).

Grundlage für die aktuelle Berichterstattung ist die Zeitstufenliste Wohnen – Fortschreibung 2014 (GRDRs 74/2015) mit der Zwischenbilanz der fertig gestellten, in Bau befindlichen und neu hinzu gekommenen Gebiete. Diese Ausgangsliste 2014 wurde turnusgemäß zum 30. Juni 2016 aktualisiert. Die zu diesem Stichtag bekannten bzw. erfassten Gebiete wurden in der Folge auf planerisch vertretbare Potenziale hin überprüft.

Die gelisteten Gebiete werden vier Zeitstufen zugeordnet und jeweils nach Stadtbezirken dargestellt. Die zur vierjährigen Gesamtfortschreibung (zuletzt 2014) übliche umfangreiche Liste wird auf Angaben reduziert, die für die Abschätzung und Bilanzierung des Wohnbaupotenzials, der Baurechtschaffung und Bautätigkeit erforderlich ist.

Über die vergangenen mehr als 10 Jahre konnte der Potenzialnachweis und die Flächenbereitstellung für den Wohnungsbau mit einer intensivierten und systematischen Untersuchung von Potenzialen deutlich verbessert werden. Seit der Zeitstufenliste Wohnen 2008 war bereits eine Verstetigung der Potenzialverfügbarkeit und seit 2014 ein zwischenzeitlicher Rückgang zu verzeichnen, da entsprechend dem stark angestiegenen Verbrauch zu wenig Potenziale nachgewachsen waren.

Dieser Rückgang konnte zuletzt aufgrund verbesserter Ausnutzung von Potenzialen in der Innenentwicklung, d.h. aufgrund der eingesetzten Weiterentwicklung der Wohnungsbestände, einer planerisch gesicherten höheren Grundstücksausnutzung bei einer Reihe von Gebieten und einer im Durchschnitt höheren städtebaulich qualifizierten Dichte, wieder ausgeglichen werden. Dieses führt dazu, dass sich das Gesamtpotenzial wieder um rund 2.580 WE erhöht.

Die Kenndaten zum aktuellen Stand:

Zahl der Gebiete:	182
Wohnbaupotenzial	23.995 WE
Verfügbare Bauflächen	ca. 250 Hektar

Neu erfasst wurden 37 Gebiete mit einem Potenzial von ca. 2.505 WE (davon knapp 760 WE für Studierende). Baufertiggestellt wurden 27 Gebiete mit ca. 1.945 WE, zurück gestellt vier Gebiete mit 255 WE (fehlende Realisierungsmöglichkeiten). Derzeit in Bau befindlich sind 34 Gebiete mit einem Restpotenzial von ca. 2.935 WE.

Durch in Bau befindliche und baufertiggestellte größere Gebiete konnte die Bautätigkeit aus der Zeitstufenliste Wohnen seit dem der letzten Fortschreibung deutlich gesteigert werden (4.880 WE). Der Anteil der Zeitstufenliste an den Bau fertig gestellten Wohnungen beträgt im Zeitraum der Fortschreibung erstmals ca. 50 %.

In Zeitstufe 0 hat sich die Zahl der Gebiete verringert (- 7 Gebiete), das Potenzial um ca. - 645 WE (hohe Marktaktivität). In Zeitstufe 1 hat sich die Zahl der Gebiete auf 49 Gebiete deutlich erhöht (+ 20 Gebiete), das Wohnbaupotenzial hat sich um + 109 % (ca. 3.620 WE) mehr als verdoppelt. Hierzu trägt eine aktuell deutlich größere Zahl von Planverfahren bei, Verzögerungen bei der Planrechtschaffung konnten abgebaut werden. Gebiete mit Entwicklungsproblemen werden planerisch in den Fokus genommen oder bereits in Planverfahren überführt.

Kurz- und mittelfristig (bis 2020 ff.) stehen wieder ausreichend Potenziale zur Verfügung (Zeitstufen 0 und 1: insgesamt 117 Gebiete mit ca. 12.920 WE), auch als Grundlage für die Sicherung des geförderten Wohnungsbaus.

Im Hinblick auf die längerfristige Wohnungsvorsorge ist das Stadtgebiet weiter systematisch nach Potenzialen zu untersuchen. Siedlungsstrukturen sind zu optimieren (inkl. Umstrukturierungsgebiete am Cityrand und an Nahverkehrshaltepunkten), Neuordnungs-, Umnutzung- und Ausbaumöglichkeiten an Gebäuden zu nutzen.

Kleinteilige Grundstücks- und Gebäudeumnutzungen sowie die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände erreichen bei Neuanmeldungen bereits einen Anteil von über 73 %. Die durchschnittliche Dichte aller Baugebiete liegt bei mehr als 90 WE/ha.

Darüber hinaus ist das Anschlusspotenzial im Europa- und Rosenstein-Viertel (voraussichtlich erst ab 2025 in der Aufsiedlung) bis zur nächsten Gesamtfortschreibung 2018 weiter zu verifizieren.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Mittelbare Abhängigkeit der Haushaltsplanung wegen Mittelbereitstellung, z. B. für die Infrastrukturpauschale.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

408/2016; 12.12.16: CDU, SPD, FW, FDP: Ja zum Baugebiet Schafhaus und ja zur Verkehrsentslastung des Stadtteils Stuttgart-Mühlhausen

36/2017; 10.02.17: FW, CDU, SPD, FDP, STAdTISTEN: Der nächste Schritt zur Aktivierung von Wohnbaupotentialen I

41/2017; 14.02.17: Grüne: Nachverdichtung in Mühlhausen- Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen I

42/2017; 14.02.17: Grüne: EnBW-Regionalzentrum kaufen für mehr geförderten Wohnungsbau- Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen II

43/2017; 15.02.17: Grüne: Größere Entwicklungsflächen als Urbanes Gebiet ausweisen- Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen III

44/2017; 15.02.17: Grüne: Städtebauliche Chancen für Wohnbau nutzen: Jäger Straße 56 und 58- Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen IV

75/2017; 14.03.17: Grüne: Grundstücksflächen besser ausnutzen durch Baurechtsänderung- Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen VI

76/2017; 14.03.17: Grüne: Bebauungsplan für Fläche gegenüber Mediaforum ändern- Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen V

85/2017; 21.03.17: Grüne: Wohnungsbau statt Parkplatzwüste- Mehr Wohnraum auf Bestandsflächen VII

91/2017; 28.03.17: Grüne: Machen wir den Deckel drauf! - B 10 beim Leuze überdeckeln - Mehr Wohnraum auf Bestandsflächen VIII

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

59/2016; 26.02.16: SPD: Weil Wohnen in Stuttgart bezahlbar sein soll, brauchen wir dringende neue Wohnungen: Das schon lange versprochene Wohnungsbauprogramm endlich vorlegen!

100/2016; 22.03.16: FW: Aktivierung von Wohnbaupotenzialen

209/2016; 24.06.16: FW: Aktivierung von Wohnbaupotenzialen Teil II

281/2016; 20.09.16: SPD: Mehr Wohnungen in Stuttgart: Wo kann noch gebaut werden und wo wird warum noch nicht gebaut?

3/2017; 11.01.17: Grüne: Theodor-Heuss-Kaserne zu Wohnzwecken entwickeln – Bund könnte Verantwortung mit tragen

Peter Pätzold  
Bürgermeister

## Anlagen

Anlage 1 Sachstandsbericht

Kap. 1 Lage am Wohnungsmarkt

Kap. 2 Entwicklung der Wohnbautätigkeit

Kap. 3 Trends der Wohnungsversorgung

Kap. 4 - 5 Rahmenbedingungen und Zielstellungen für den Wohnungsbau

Kap. 6 - 7 Aufgaben der Zeitstufenliste Wohnen und Erfassung der Potenziale

Kap. 8 - 13 Gesamtbilanz und Auswertungen (Ergebnisbericht)

Anlage 2 Übersichtskarte

<Anlagen>