

Stuttgart, 05.12.2018

**Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
mit der Bezeichnung "Milieuschutzsatzung 04 -Heslacher Tal-"**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	18.12.2018
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	15.01.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.01.2019

Beschlussantrag

1. Die soziale Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung „Milieuschutzsatzung 04 -Heslacher Tal-“ ist aufzustellen, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.
2. Maßgebend für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 2. November 2018.
3. Die Verwaltung wird mit der Durchführung von Voruntersuchungen beauftragt.
4. Für die Erhebung von Daten mittels Befragung, Vor-Ort-Begehung sowie begleitende Öffentlichkeitsarbeit entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich rd. 50.000 Euro brutto. Diese Mittel werden im Teilergebnishaushalt 2019 THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Vorbereitende Untersuchungen, Auftrag 61S99910, Sachkonto 4291 zur Verfügung gestellt.

Begründung

Im Abgrenzungsbereich finden sich unterschiedliche bauliche Strukturen und Nutzungen. Im nördlichen Bereich, der durch die Böblinger Straße im Norden, die Böheimstraße im Süden, die Adlerstraße im Osten und die Müller-/Möhringer Straße im Westen begrenzt wird, finden sich vor allem Blockrandbebauungen und Gebäude mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistungen. Im südlichen Bereich,

der von der außerhalb der Abgrenzung gelegenen Siedlung „Eiernest“ im Südosten und der Kelterstraße / Straße Im Lerchenrain im Südwesten begrenzt wird, überwiegt die Wohnnutzung. Neben einzelnen Zeilenbauten ist das Gebiet überwiegend von Blockrandbebauungen geprägt.

Der bauliche Zustand der Gebäude mit überwiegender Wohnfunktion ist im Allgemeinen durch bauliche und energetische Modernisierungsrückstände geprägt. Die Wohnlage im Gebiet wird durch das Stadtmessungsamt in weiten Teilen als mittlere Lage, an den Hauptverkehrsachsen Karl-Kloß-Straße, Böheim-/ Möhringer Straße und Böblinger Straße zwischen Erwin-Schöttle-Platz und Marienplatz als einfache Lage eingeschätzt. Lediglich der Bereich hangaufwärts an der Kelterstraße / Straße Im Lerchenrain gilt als gute Wohnlage.

Die Tallagen in Stuttgart-Süd waren über Jahrzehnte von hoher Verkehrsbelastung durch die B 14 geprägt. Die Wohnlage galt als unattraktiv, die Gebäude waren unterdurchschnittlich ausgestattet, die Mieten entsprechend niedrig. Zuzug erfolgte durch unterprivilegierte Haushalte, die sich Wohnraum in besseren Lagen mit höheren Mieten nicht leisten konnten. Heslach galt als Arbeiterviertel.

Mit der Verlegung der B 14 und den seit 1981 durchgeführten Städtebaufördermaßnahmen wurde eine Entwicklung in Gang gesetzt. Die baulichen Veränderungen wie Platzumgestaltungen (Marienplatz, Erwin-Schöttle-Platz u.a.), Wohnumfeldverbesserungen und Modernisierungen führten zu einer Aufwertung der Tallagen. Deren Auswirkungen auf die gewachsene Bevölkerung wird im Stadtbezirk als durchaus problematisch wahrgenommen. So hat sich der Bezirksbeirat Stuttgart-Süd in seiner Sitzung am 9. Oktober 2018 eingehend mit dem Thema „Geeignete Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ beschäftigt.

Die Frage nach einer sinnvollen Anwendung einer sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) in Heslach kann von der Verwaltung aber erst nach Abschluss von Voruntersuchungen beantwortet werden. Der im Bezirksbeirat genannte Umgriff wird durch die Verwaltung deutlich erweitert, um den gesamten Bereich der Heslacher Tallagen beurteilen zu können. In einem ggfs. folgenden Satzungsbeschluss kann sich aus der erhobenen Datenlage dann auch eine andere Abgrenzung ergeben.

Die Eigentümerstruktur im Gebiet ist äußerst heterogen, sodass neben der Möglichkeit von mietsteigernden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden auch die Option einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht.

Als Konsequenz aus diesen möglichen Entwicklungen besteht die Gefahr, dass die gewachsene Wohnbevölkerung verdrängt bzw. das Wohnungsangebot z.B. hinsichtlich Wohnungsgröße und Mietpreis für einen Teil der bisherigen Bewohnergruppen reduziert wird. Dies würde die Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerungsstruktur gefährden.

Zur Verifizierung der vermuteten Gefahr einer Verdrängung der gewachsenen Wohnbevölkerung sind Voruntersuchungen zu deren sozialen Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation (Verdrängungspotenzial) sowie zur Gebäudesituation (Aufwertungspotenzial) erforderlich.

Darüber hinaus ist auch die Identifikation und Analyse des Gebietsstandards der vorhandenen Wohnbebauung notwendig, um bei der Umsetzung der Milieuschutzsatzung die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Änderungen an bestehendem Wohnraum beurteilen zu können.

Die dafür notwendigen Daten können nur teilweise aus den bei der LHS vorliegenden sekundär-statistischen Daten erhoben werden. Darüber hinaus ist aufgrund der heterogenen Struktur des Gebietes eine Befragung der Mieterhaushalte und der Eigentümer sowie eine Vor-Ort-Begehung des Gebäudebestands notwendig. Die Befragungen und die Datenerhebung aus der Begehung werden durch die Stadtverwaltung vorbereitet und begleitet. Die Durchführung dieser Teilaufgaben wird an externe Dienstleister vergeben. Um eine möglichst aussagekräftige Datenlage zu erreichen, ist eine aufsuchende Befragung der Mieter vorgesehen.

Die Kosten für die Voruntersuchungen (netto) setzen sich wie folgt zusammen:

- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit	rd. 2.500 €
- Vor-Ort-Begehung	rd. 7.500 €
- Befragungen	rd. 30.000 €
- Insgesamt netto	rd. 40.000 €
- Insgesamt brutto	rd. 50.000 €

Die Abgrenzung des Satzungsbeschlusses kann von der Abgrenzung des Aufstellungsbeschlusses abweichen. Aus dem Aufstellungsbeschluss muss zudem nicht zwingend ein Satzungsbeschluss resultieren.

Der Aufstellungsbeschluss ist erforderlich, um bereits während der Durchführung der Voruntersuchungen unter Berücksichtigung von § 172 Abs. 2 BauGB von den Möglichkeiten der Regelungen des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung genehmigungspflichtiger Vorhaben und zur vorläufigen Untersagung nicht genehmigungspflichtiger Vorhaben Gebrauch machen zu können, und so ggfs. negative Entwicklungstendenzen bereits während der Satzungsaufstellung zu verhindern.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses hat Überschneidungen mit zwei Gebieten der Stadterneuerung. Zum einen liegt der Abgrenzungsbereich teilweise innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets SVG Nr. 02 -Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße. Die SVG-Festlegung erfolgte mit dem vorrangigen Ziel der künftigen Festlegung eines Sanierungsgebiets in diesem Bereich. Zum Spannungsverhältnis zwischen den im Rahmen eines Sanierungsverfahrens notwendigen umfassenden Modernisierungen und der Begrenzung des zulässigen Modernisierungsumfangs im Rahmen der sozialen Erhaltungssatzung wird die Voruntersuchung weitere Erkenntnisse liefern. Zum anderen liegt der westliche Teil des Abgrenzungsbereichs z.T. im Gebiet der mit GRDRs 1059/2015 aufgehobenen Sanierungssatzung Stuttgart 22 -Heslach, Teilbereich Burgstallstraße- (Ulmenstraße, Bihlplatz, Böblinger Straße, Möhringer Straße, Müllerstraße).

Aufgrund der Heterogenität der Eigentümerstruktur (hohe Anzahl an Eigentümern; u. a. auch viele private Eigentümer) und der damit einhergehenden hohen Beratungsintensität ist bei Genehmigungsverfahren und bei der Überwachung einer späteren Erhaltungssatzung (Milieuschutz) mit einem erhöhten Personalaufwand zu rechnen. Ein erforderlicher erhöhter Personalbedarf wird in Abhängigkeit der Größe des Satzungsgebiets im Rahmen des Satzungsbeschlusses dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Voruntersuchungen betragen geschätzt rd. 50.000 Euro brutto.
Die Mittel stehen bereit.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 146/2018 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 29.05.2018: Mieter mit Milieuschutzsatzungen vor drastischen Mieterhöhungen und Verdrängung schützen
Antrag Bezirksbeirat Süd vom 09.10.2018: Geeignete Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen
Anlage 1: Lageplan

<Anlagen>