

<b>Protokoll:</b>	<b>Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart</b>	<b>Niederschrift Nr.</b>	21
		<b>TOP:</b>	14
<b>Verhandlung</b>		<b>Drucksache:</b>	-
		<b>GZ:</b>	-
<b>Sitzungstermin:</b>	24.01.2017		
<b>Sitzungsart:</b>	öffentlich		
<b>Vorsitz:</b>	BM Pätzold		
<b>Berichterstattung:</b>	Frau Schubert, Frau von Wietersheim, Herr Holch (alle ASS)		
<b>Protokollführung:</b>	Frau Sabbagh / pö		
<b>Betreff:</b>	<b>Sozialplanung in der Stadterneuerung</b> <b>- Antrag Nr. 190/2016 (90/GRÜNE) vom 14.06.2016</b> <b>- mündlicher Bericht -</b>		

Der im Betreff genannte Antrag sowie die Stellungnahme der Verwaltung dazu sind dem Originalprotokoll sowie dem Protokollexemplar für die Hauptaktei beigelegt.

Zunächst berichten Frau Schubert und Frau von Wietersheim kurz zur Sozialplanung anhand einer Präsentation, die dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt ist. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll und dem Protokollexemplar für die Hauptaktei ist sie in Papierform angehängt.

Die Vertreter der Fraktionen danken für die Ausführungen.

StRin Munk (90/GRÜNE) begründet nochmals kurz den Antrag ihrer Fraktion und bedankt sich auch für die schriftliche Stellungnahme der Verwaltung hierzu. In dieser - und das entspreche ja dem Sinn des Antrags - werde deutlich, dass der Fokus stärker auf die Sozialplanung gelegt werden müsse. Sie begrüßt die dargestellten Maßnahmen wie z. B. die Umzugsbeihilfe. Nun gehe es an die Ausgestaltung der Förderkonditionen. So gebe es z. B., wenn die Belegungsrechte wahrgenommen würden, eine Mietpreisbindung, wenn nicht, seien ihr aber keine weiteren Einflussmöglichkeiten bekannt. Sie regt an, das Thema auch im SGA und im WA zu behandeln.

Sanierung trage zur Verbesserung des Stadtteils und des Wohnumfelds bei, betont StRin Bulle-Schmid (CDU), und sei deshalb grundsätzlich positiv zu bewerten. Sie habe den

Ausführungen entnommen, dass bei Sanierung und Stadterneuerung bereits sehr viel getan werde. Die Betroffenen würden umfassend beraten, betreut und mitgenommen. Sie lobt die Stadtverwaltung dafür, dass die Sozialplanung in Stuttgart lebe und gelebt werde.

StR Körner (SPD) würde es sehr begrüßen, wenn die Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) auch im Ausschuss vorgestellt werde. Seinem Eindruck nach werde schon viel getan, dennoch sei noch Luft nach oben. Denn im Zuge der enorm steigenden Mieten in der Stadt habe eine Verdrängung von Menschen, die sich diese Mieten nicht mehr leisten könnten, eingesetzt. Zugleich könne man aber nicht auf die Modernisierung von Häusern verzichten und sie im Sinne einer - von ihm so bezeichneten - "DDR-Strategie" verfallen lassen. Deshalb müsse die Stadt hier unterstützen, z. B. durch Wohngeld.

Mit Blick auf Sanierungsgebiete regt er an, die Förderrichtlinien um einen Bezug zur Miethöhe nach der Modernisierung zu ergänzen. Neben dem städtischen Zuschuss gebe es auch vom Land eine erhebliche Modernisierungsförderung pro m<sup>2</sup> - bei einer 75 m<sup>2</sup>-Wohnung bis zu 50.000 €, wenn anschließend ein Belegungsrecht eingeräumt werde. Grundsätzlich sollte auch außerhalb von Sanierungsgebieten das Zuschussmodell stärker genutzt werden, indem die Stadt Modernisierungen bezuschusse, wenn danach in gewissem Umfang Belegungsrechte im Bestand eingeräumt würden.

Aktuell gebe es in ganz Stuttgart nur für das Nordbahnhofgebiet eine Milieuschutzsatzung. Demgegenüber lebten in München 240.000 Menschen in einem Gebiet mit Milieuschutzsatzung. Auf Stuttgarter Verhältnisse umgerechnet wären es rund 100.000 Einwohner. Er plädiert deshalb dafür, dieses Instrument stärker als bisher zu nutzen, um Verdrängungsprozesse nicht ins Uferlose laufen zu lassen. Das würde bedeuten, dass in Stuttgart mehr Gebiete mit Milieuschutzsatzung ausgewiesen werden müssten. Angesichts des Handlungsbedarfs spricht er den Grünen seinen Dank für diesen sinnvollen Antrag aus.

Seine Fraktionsgemeinschaft nehme die Prozesse der Stadterneuerung mit ihren diversen Programmen durchaus als Initialzündungen wahr, die Gentrifizierungs- bzw. Verdrängungsprozesse auslösen könnten, erklärt StR Ozasek (SÖS-LINKE-PluS). Dies sei insbesondere dann der Fall, wenn ganze Quartiere durch Abriss und Neubau ihre äußere Form veränderten und dies mit einer Umwälzung der angestammten Bevölkerung einhergehe. Es komme vor, dass die Klientel komplett ausgetauscht werde. Andere Kommunen würden Milieuschutzsatzungen deutlich häufiger und großflächiger anwenden. Die Milieuschutzsatzung im Nordbahnhofviertel sei dem Druck aus dem Rat geschuldet. Hier wünsche sich seine Fraktionsgemeinschaft, dass die Fachverwaltung stärker als bisher von sich aus darauf verweise, wo solche Satzungen erforderlich sein könnten. Angesichts der zögerlichen Haltung der Verwaltung danke er den Grünen ebenfalls für ihren Antrag.

Das Instrument des Sozialplans erachte er als sehr interessant, und er hoffe, dass der § 180 BauGB künftig - vor allem bei hohem Mietwohnungsanteil im Quartier - stärker genutzt werde. Dass man bei einer Modernisierung eine erhöhte Basisförderung erhalte, wenn man Belegungsrechte schaffe, werde seinem Eindruck nach nicht aktiv, z. B. in einem Flyer, kommuniziert. Er bittet die Verwaltung, ihr in den Sanierungsgebieten ausgegebenes Infomaterial zu prüfen, denn im Mehrfamilienhausbestand gebe es durchaus ein Interesse an Belegungsbindungen, wenn sich daraus eine höhere Förderung ergebe.

Die Abrissförderung sehe seine Fraktionsgemeinschaft sehr kritisch. In vielen anderen Kommunen gebe es diese nicht. Dies sollte die Verwaltung nochmals prüfen, denn der Altbestand könne häufig noch saniert und auf ein entsprechendes Niveau gehoben werden, ohne dass die "graue Energie" verloren gehe. Den in der Tischvorlage dargelegten Ausbau der Sozialplanung befürworte seine Fraktionsgemeinschaft explizit, denn es gehe nicht nur darum, Spekulationsprozesse einzugrenzen und Energie einzusparen, sondern auch den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu erhalten.

An dieser Stelle erinnert StRin Bulle-Schmid an den Hallschlag. Dort sei eine andere Durchmischung der Bevölkerung bewusst gewollt gewesen. Dies habe man mit den Sanierungsmaßnahmen auch erreicht. Inzwischen habe der Hallschlag einen völlig anderen Ruf als davor. Deshalb müsse ihrer Ansicht nach der ursprüngliche Bevölkerungsstamm nicht immer unbedingt so erhalten bleiben.

Die Haltung der Verwaltung in Bezug auf eine Milieuschutzsatzung nimmt StR Conz (FDP) erfreut zur Kenntnis. Seine Gruppierung habe bereits bei der Feststellung einer solchen Satzung für das Nordbahnhofviertel ausführlich dargelegt, warum dies sinnlos sei. Die stattdessen im Sozialbereich vorgesehenen Maßnahmen lobt er ausdrücklich. Luxusmodernisierungen bestünden seiner Ansicht nach fast immer aus einer energetischen Sanierung, die Sanierung von Bädern stelle nur einen vergleichsweise kleinen Anteil dar.

Letzteres unterstreicht StR Brett (AfD). Hier sei die Stadt Stuttgart besonders streng. Er weist darauf hin, dass in der Region mit 169 Gemeinden außer der Stadt Stuttgart nur noch die Stadt Esslingen sozialen Wohnungsbau - 100 WE/Jahr - betreibe. Mit deren Ziel von 1.800 Sozialwohnungen/Jahr erreiche die Stadt Stuttgart, dass die gut Verdienenden im Umland wohnten und die sozial Schwachen in Stuttgart. Auf diese Weise zahle die Stadt zweifach. Zum einen fehle die Einkommensteuer, und zum anderen müsse man Sozialleistungen finanzieren. Dies müsse ein Ende haben.

Die von StR Brett genannte Zahl wird von StR Hill (CDU) korrigiert: Die Stadt wolle nicht 1.800 Sozialwohnungen im Jahr errichten, vielmehr sei das Wohnbauziel der Stadt 1.800 WE/ Jahr. Von diesen 1.800 Wohnungen seien 1.200 frei finanziert, und von den restlichen 600 WE entstünden 100 im PWE, 100 im MME, 100 im Familienbauprogramm und lediglich 300 Sozialmietwohnungen, in denen insbesondere auch Menschen wohnen sollten, die für den Organismus der Stadt sehr wichtig seien. Insofern bitte er StR Brett, die Zahlen zu sortieren und seine Position nochmals zu überdenken.

BM Pätzold fasst zusammen, dass Sanierung und Verbesserung auf der einen Seite und bezahlbarer Wohnraum und Verdrängung auf der anderen ein Spannungsfeld erzeugten, das sich in den letzten Jahren verschärft habe. Hier müsse man auch über die Dauer des Sanierungsgebiets nachdenken. Gegenüber StR Ozasek unterstreicht er, die Verwaltung handle hier nicht auf Druck des Rates, sondern auf eigene Initiative. In der ämterübergreifend arbeitenden Arbeitsgruppe Soziale Planung, die sich eng mit dem Referat SI abstimme, würden aktuell die Difu-Studie und das Thema Gentrifizierung behandelt. Anschließend sollte auch der SGA darüber beraten.

Mit StR Brett stimme er überein, dass Sozialwohnungen ein regionales Thema seien. Allerdings sehe er die Stadt nicht als Auffangbecken für sozial Schwächere. Denn auch

eine alleinerziehende Krankenschwester habe oft ein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein. Und diese Leute brauche man in der Stadt.

Herr Holch ergänzt, grundsätzlich sehe die Strategie in der Stadterneuerung vor, in Gebieten mit guter und heterogener Bevölkerungsmischung diese auch zu erhalten, und in Gebieten mit sehr einseitiger Bevölkerungsstruktur eine bessere Mischung herbeizuführen. So habe man im Hinblick auf die Integration im Hallschlag davon profitiert, dass in den Kitas und in der Grundschule Kinder aus anderen Milieus und Einkommensschichten hinzugekommen seien.

Gegenüber StRin Munk führt er aus, die Konditionen, mit denen die Sozialplanung auf die Förderung privater Maßnahmen Einfluss nehmen könne, seien teilweise schon aktualisiert worden. So würden in der Modernisierungsberatung für den Eigentümer inzwischen standardmäßig in der ersten Beratungsstufe die Mietverhältnisse abgefragt. In der zweiten, vertiefenden Beratungsstufe müsse geklärt werden, wie mit diesen bestehenden Mietverhältnissen umgegangen werde. Der Umgang mit den Mietern sei in den letzten Jahren als fester Bestandteil in der Beschlussvorlage enthalten. In den Förderverträgen habe man mittlerweile den gesetzlichen Mieterschutz standardmäßig verankert. Das ermögliche es der Stadt, bei Missachtung des Mieterschutzes aus der Förderung auszuweichen.

Die Sanierung habe die Aufgabe, Verdrängungseffekte in Sanierungsgebieten zu verhindern. Sie könne aber nur bedingt den zunehmenden Druck des Immobilienmarktes auf Stuttgart beheben, den man aber durch die zusätzliche Bereitstellung und Förderung von neuen Wohnungen lindern könne. So habe man z. B. in der Satzung bezüglich des Hospitalviertels als Sanierungsziel explizit festgeschrieben, die Wohnfunktion zu stärken. Das sei nicht ganz einfach, da es sich bei den meisten Eigentümern um anonyme Gesellschaften handle, die weit weg und ohne Bezug zum Quartier seien. Dennoch habe man seit den vorbereitenden Untersuchungen 2006 nun baurechtlich genehmigte, aber noch nicht realisierte 150 WE geschaffen. Auch wenn diese Wohnungen für eine höhere Einkommensklasse geplant seien, entlaste es dennoch den städtischen Wohnungsmarkt. Dies gelte u. a. auch für den Stöckach, wo man den sogenannten Gutshof mit Abbruchförderung beseitigt habe. Dort entstünden nun 22 Wohnungen.

Bei der Abwägung sollte berücksichtigt werden, dass energetisch modernisierte Wohnungen einen deutlich geringeren Anteil an Warmkosten hätten, womit eine gewisse Mietsteigerung kompensiert werde. In den letzten Jahrzehnten habe der Schwerpunkt der Konditionen für die Förderung auf der energetischen Qualität gelegen. Nun habe man mit den sozialen Aspekten nachgerüstet. Man müsse in der Gesamtabwägung aber Maß halten, um nicht unattraktiv als Förderer zu werden. Mit 103 Modernisierungen in den letzten Jahren in allen Gebieten sei man an einem Punkt angelangt, an dem man die Schrauben nicht noch weiter anziehen wolle, bzw. wenn man eine anziehe, eine andere dafür lockern müsse. Andernfalls habe man irgendwann im privaten Bereich keine Fördermöglichkeiten mehr.

Die von StR Körner angesprochene "DDR-Strategie" sei grundsätzlich denkbar und Teil der von der Verwaltung in Aussicht gestellten gebietsbezogenen Strategie. Wenn man künftig im Rahmen vorbereitender Untersuchungen in einem potenziellen Sanierungsgebiet Bereiche mit besonders schützenswerter, schwacher Bevölkerungsstruktur identifiziere, werde man nicht nur strategische Maßnahmen entwickeln, wie man dort mit nicht

investiven Mitteln unterstützen könne, sondern man könne eventuell auch eine Enklave im Sanierungsrecht bilden und diesen Teil künftig anders behandeln als den Rest. Auf jeden Fall besitze man in einem Sanierungsgebiet mehr Instrumente, um auf die Bedarfe der Bewohner einzugehen, als mit einer relativ pauschalen Milieuschutzsatzung.

StR Brett betont gegenüber BM Pätzold seine Überzeugung, dass man mit sozialem Wohnungsbau und städtisch geförderten Sanierungen das Problem nicht lösen werde. Es gebe jetzt schon zu viele Personen in der Härtefallliste, und "die Einwanderer von 2015/2016" kämen hinzu. Man könne das Problem nur lösen, indem diese Menschen außerhalb wohnten. So gebe es im Landkreis Göppingen sehr viel preiswertere Wohnungen als in Stuttgart, die teilweise leer stünden. Die einzige, auf Dauer mögliche Förderung sei, die Mittel für die Verkehrsinfrastruktur zu erhöhen. Wenn die Immobilienpreise in Stuttgart explodierten, werde die Stadt dies nicht verhindern können. An den großen Ballungsgebieten wie z. B. Hamburg, Paris oder London könne man sehen, dass viele außerhalb wohnen und dann eine Stunde mit der S-Bahn oder dem Zug ins Zentrum fahren. Wenn ein Arbeitgeber wie z. B. Krankenhaus oder Polizei Mitarbeiter brauche, müsse er - und nicht die Stadt - die attraktiven Wohnungen zur Verfügung stellen.

Seine Fraktionsgemeinschaft begrüße es sehr, so StR Ozasek, dass die ämterübergreifende Arbeitsgruppe Sozialplanung nun wieder intensiver arbeite, doch bleibe er bei seiner Aussage, dass dies dem beharrlichen Druck aus dem Rat geschuldet sei, insbesondere dem ehemaligen StR Stocker aus seiner Fraktionsgemeinschaft. Er würde sich wünschen, dass nicht nur der Stöckach, sondern auch Gablenberg genauer untersucht werden sollte und zumindest eine Sozialplanung für Einzelobjekte nochmals geprüft werde. Er bittet Herrn Holch, dies mitzunehmen, und weist darauf hin, dass im Gebiet nun auch der SWSG-Wohnblock in der Ostendstraße enthalten sei, der seines Wissens umfassend modernisiert werden solle. Ein anderes Beispiel für eine Sozialplanung für ein Einzelobjekt befinde sich in der Klingenstraße. Man sollte bei den laufenden Gebieten nochmals untersuchen, ob man den § 180 BauGB anwenden könne.

Zum Gebiet Stöckach in Stuttgart-Ost erläutert Herr Holch, dort gebe es eine intensive Bürgerbeteiligung, u. a. eine Gruppe "AG Miete und Wohnungen". Die Verwaltung habe guten Kontakt zu den Betroffenen in den Sanierungsgebieten und gemeinsam mit diesen den Bedarf erkannt und Lösungen entwickelt. Im Stöckach habe es bislang nur drei oder vier Umzüge gegeben, und bei allen habe sich die jeweilige Mietpartei deutlich verbessert. Einen differenzierten Sozialplan gebe es für die Sanierungsgebiete Stöckach und Gablenberg noch nicht. Man könne aber über die Einzelförderung der Objekte und die Beschlüsse des UTA bzw. Gemeinderats differenziert objektweise in diesen Gebieten vorgehen. Ein Nachjustieren der Sanierungsziele würde bedeuten, dass man die Satzung mit Gemeinderatsbeschluss ändern müsse. Hierfür sehe er momentan noch keinen Bedarf.

BM Pätzold merkt an, dass dieses Thema den Ausschuss noch länger beschäftigen werde, und stellt abschließend Kenntnisnahme fest.

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

Zur Beurkundung

Sabbagh / pö

## Verteiler:

- I. Referat StU  
zur Weiterbehandlung  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (5)
  
- II. nachrichtlich an:
  1. Herrn Oberbürgermeister
  2. Referat WFB  
Stadtkämmerei (2)  
Amt für Liegenschaften und Wohnen (2)  
SWSG
  3. Referat SI  
Sozialamt (2)
  4. BVin Ost
  5. BezA Bad Cannstatt
  6. Rechnungsprüfungsamt
  7. L/OB-K
  8. Hauptaktei
  
- III.
  1. CDU-Fraktion
  2. Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN
  3. SPD-Fraktion
  4. Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS (2)
  5. Fraktion Freie Wähler
  6. AfD-Fraktion
  7. Gruppierung FDP
  8. Die STAdTISTEN