

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 03 -Seelberg-"

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	18.12.2018
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	23.01.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	29.01.2019

Beschlussantrag

1. Die soziale Erhaltungssatzung mit der Bezeichnung „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ 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 begleitender Öffentlichkeitsarbeit entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich rd. 35.000 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 befinden sich sowohl gründerzeitliche Blockstrukturen als auch jüngere Wohnbauflächen der Nachkriegszeit. Er wird im Norden durch die Wildunger bzw. Waiblinger Straße, im Westen durch die Kreuznacher bzw. Martin-Luther-Straße,

im Süden durch die Deckerstraße und im Osten durch die Danner- bzw. Taubenheimstraße begrenzt. Der bauliche Zustand der Gebäude ist im Allgemeinen durch bauliche und energetische Modernisierungsrückstände geprägt. Die Wohnlage im Gebiet wird durch das Stadtmessungsamt in weiten Teilen als mittlere Lage, in den Randbereichen zur Deckerstraße und zur Waiblinger Straße als einfache Lage eingeschätzt.

In dem vom Abgrenzungsplan erfassten Bereich wurden durch eine Eigentümerin umfangreiche Maßnahmen an ihrem Gebäudebestand (aktuell ca. 300 WE) angekündigt. Die vorliegende Machbarkeitsstudie beinhaltet neben dem Anbau von Balkonen an die bestehenden Gebäude auch Dachaufstockungen und Dachgeschossausbauten an mehreren Gebäuden. Im Zuge dieser Maßnahmen ist mit umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden zu rechnen.

Da sich weitere benachbarte Wohngebäude in vergleichbarem Zustand befinden, können ähnliche Bestrebungen zur Aufwertung des baulichen Standards und damit verbundene Mieterhöhungen in weiten Teilen des Quartiers nicht ausgeschlossen werden. Die Eigentümerstruktur im Gebiet ist äußerst heterogen, sodass auch die Option von Umwandlungen 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. 5.500 €
- Befragungen	rd. 20.000 €
- Insgesamt netto	rd. 28.000 €
- Insgesamt brutto	rd. 35.000 €

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 liegt vollumfänglich innerhalb des Stadterneuerungsvorranggebiets SVG Nr. 16 Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg. 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.

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. 35.000 Euro brutto. Die Mittel stehen bereit.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 135/2018 der Fraktionsgemeinschaft SÖS-LINKE-PluS vom 17.05.2018:
Milieuschutzsatzung für Mieterinnen und Mieter aller Vonovia Wohnungen, Antrag Nr. 1

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen
Anlage 1: Lageplan

<Anlagen>