

Landeshauptstadt Stuttgart  
Der Oberbürgermeister  
GZ: OB 6122-00

Stuttgart, 16.01.2017

## Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen <b>Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion</b>
Datum <b>14.06.2016</b>
Betreff <b>Städtische Sozialplanung in der Stadterneuerung</b>

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Mit einer Zwischennachricht vom 05.08.2016 wurde in Aussicht gestellt, die Beantwortung des Antrags zeitgleich mit der Vorstellung einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) zum „Kommunalen Umgang mit Gentrifizierung“ einzubringen. Aufgrund unvorhergesehener zeitlicher Verzögerungen ist dies jedoch nicht möglich. Die Ergebnisse der Difu-Studie werden nach Fertigstellung separat vorgestellt.

Der Beantwortung der einzelnen Fragen ist Folgendes voranzustellen:

Die städtebauliche Erneuerung der Stadtteile ist eine kommunale Aufgabe, die wegen ihrer Bedeutung für die Lebensqualität und den sozialen Frieden von Bund und Land wertgeschätzt und unterstützt wird. Sichtbare Zeichen hierfür sind die verschiedenen Programme der Städtebauförderung.

Zu den Zielen der Städtebauförderung in den Sanierungsgebieten gehören die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen und privaten Wohngebäuden, die Verbesserung des Wohnungs- und Versorgungsangebots und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Diese angestrebte positive Entwicklung kann Auswirkungen auf Bodenpreise und auch auf Mieten haben. Der Gesetzgeber gibt den Kommunen deshalb mit § 180 Baugesetzbuch (BauGB) den Sozialplan als Instrument an die Hand, um nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu verhindern oder abzumildern.

Die Verwaltung ist sich ihrer Verantwortung gegenüber den Bewohnerinnen und Bewohnern der Fördergebiete bewusst. Die Möglichkeiten, die der Handlungsrahmen des BauGB eröffnet, werden in Stuttgart sehr weitgehend zugunsten der Mieter ausgeschöpft. In den Beteiligungsstrukturen der Fördergebiete werden die Ziele und die

konkreten Maßnahmen der Stadterneuerung von den städtischen Projektverantwortlichen vorgestellt und diskutiert. Ausgelöst durch Wohnungsknappheit und Gentrifizierungsdebatten hat der Schutz der Mieterinnen und Mieter bei der Förderung von Modernisierungen in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Die Wirkung von städtebaulicher Aufwertung auf die sozialen Strukturen eines Stadtteils ist für jedes Fördergebiet individuell zu untersuchen und abzuwägen. Die Integration von sozial benachteiligten Nachbarschaften in das Stadtgefüge ist dabei eine zentrale Aufgabe. Die Verwaltung begrüßt die zunehmende öffentliche Sensibilität zu diesem Thema und nimmt sich dieses Themas im Rahmen der Durchführung der Sanierung an.

Zu den Fragen des Antrags im Einzelnen:

**Frage 1: Macht es Sinn, bei Sanierungsgebieten, z.B. Stöckach/ S-Ost, eine Erhaltungssatzung zu erlassen oder würde dies den Sanierungszielen widersprechen?**

Der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Ziff. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für Sanierungsgebiete wird unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht als sinnvoll erachtet. Um mögliche negative Folgen einer Sanierung zu vermeiden oder zu mildern wird stattdessen empfohlen, die Möglichkeiten des Sozialplans nach § 180 BauGB für Sanierungsgebiete auszuschöpfen. Dies ist in Anlage 1 ausführlich begründet.

Der grundsätzliche Einsatz von Milieuschutzsatzungen wird dabei nicht in Frage gestellt. Bei konsequenter Ausführung können Milieuschutzsatzungen entschleunigend auf die Preissteigerungen am Wohnungsmarkt wirken. Städte wie München, Hamburg oder Berlin praktizieren seit Jahren entsprechende Verfahren und können mit Hilfe dieses Instruments Verdrängungsprozesse verlangsamen.

Deshalb wird empfohlen, nach Abschluss der Stadterneuerungsmaßnahme „Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-“, eine Milieuschutzsatzung zu erlassen. Die Milieuschutzsatzung wird auch als wichtiges Instrument zur Verstetigung der Sanierungsbemühungen angesehen.

**Frage 2: „Welche Sanierungsinstrumente gibt es, mit denen die Folgen (ggf. Umzug, höhere Miete) für die Mieter\*innen abgemildert werden können?“**

Im Rahmen der aktuellen Praxis verwendet die Stadterneuerung Stuttgart regelmäßig die nachfolgenden Instrumente, um nachteilige Folgen in Zusammenhang mit einer Gebäudemodernisierung zu mildern oder zu verhindern:

**(A) Beratung und Information betroffener Mieter**

Den Betroffenen stehen in jeder Phase einer Modernisierungsmaßnahme umfassende Informationen, Beratung und Betreuung zu. Über dieses Angebot werden Sanierungsbetroffene frühzeitig informiert. Die Beratung und Betreuung durch die Sozialplanung der Stadterneuerung ist freiwillig und erfolgt auf Wunsch aktiv und aufsuchend. Dabei können Betroffene auch dazu beraten

werden, welche öffentlichen Leistungen, z.B. Wohngeld, sie in ihrer Situation in Anspruch nehmen können.

**(B) Unterstützung bei der Suche nach Ersatzwohnraum**

Wohnungsmieter, die auf Grund einer Sanierungsmaßnahme ihre bisherige Wohnung verlassen müssen, werden bei der Suche nach Ersatzwohnraum im Stadtgebiet unterstützt. Auf die Bedürfnisse und Wünsche der Betroffenen wird Rücksicht genommen.

**(C) Gewährung von Umzugsbeihilfen in Zusammenhang mit Stadterneuerungsmaßnahmen**

Umzugsbeihilfen werden nach den Richtlinien der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Anlage 2 zu GR Drs 219/2014) gewährt. Hilfsbedürftige Personen, die ihren Umzug nicht selbst organisieren können, werden auf Wunsch bei der Planung, Organisation und Umsetzung des Wohnraumwechsels unterstützt.

**(D) Beratung geförderter Eigentümer zu den bestehenden Mietverhältnissen**

Geförderte Eigentümer werden zu ihrem Umgang mit den bestehenden Mietverhältnissen und deren Erhalt beraten. Sie erhalten außerdem Aufklärung und Unterstützung, um den sozialverträglichen Umgang mit Mieterinnen und Mietern zu gewährleisten.

**(E) Vertragsbestimmungen bei geförderten privaten Modernisierungen**

Bei Inanspruchnahme von Fördergeldern der Stadterneuerung verpflichten sich Eigentümer, das geltende Mietrecht einzuhalten. Dem entsprechend dürfen über Fördermittel abgedeckte Ausgaben nicht auf Mieter umgelegt werden. Zudem ist auf eine frühzeitige Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen zu achten. Verstöße gegen den gesetzlichen Schutz der Mieter können zu einer Auflösung der Fördervereinbarung führen. Die Information über bestehende Mietverhältnisse und den geplanten Umgang mit diesen, während und nach der Modernisierung ist zum Standard bei privaten Modernisierungen geworden. Bei Einräumen eines Belegungsrechts wird die Basisförderung um einen Zuschlag von 10 Prozent erhöht. Die Miete der entsprechenden Wohnungen darf dann den Mittelsatz der ortsüblichen Vergleichsmiete auf zehn Jahre nicht überschreiten.

**(F) Unterstützung von Gewerbetreibenden, Institutionen und Vereinen bei Betriebsverlagerung**

Sofern in Folge von Maßnahmen der Stadterneuerung Betriebsverlagerungen erforderlich sind, werden geeignete Unterstützungsmaßnahmen für den Einzelfall vorgeschlagen. Umzugsbedingte Kosten werden auf Basis eines Gutachtens ermittelt.

**Frage 3: „Welche zusätzlichen Instrumente könnten für eine vertiefte Sozialplanung in der Stadterneuerung auf der Grundlage des BauGB § 180 angewandt werden?“**

Die zuvor genannten Unterstützungsangebote gelten für alle Gebiete der Stadterneuerung und stellen den aktuell geltenden Sozialplan dar. Um die Unterstützung für Mieterinnen und Mieter zukünftig auszubauen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

**(G) Schriftliche Informationen für Mieterinnen und Mieter, die von einer Sanierung betroffen sind**

Um einen unkomplizierten, gebündelten Informationszugang zu gewährleisten, wird aktuell eine Informationsmappe für Mieterinnen und Mieter, die von einer Sanierung betroffen sind, vorbereitet.

**(H) Sozialplanverfahren**

Anhand der Daten der vorbereitenden Untersuchung (VU) im Vorfeld der Sanierungssatzung wird ein Sozialplanverfahren nach §180 Bau GB durchgeführt. Bis zur Einführung des neugestalteten Sozialplanverfahrens auf Gebietsebene wie in Anlage 2 beschrieben werden weiterhin projektbezogene Sozialpläne erstellt. Hierbei werden die Folgewirkungen konkreter Sanierungsmaßnahmen aufgezeigt und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Betroffene Personen und Gruppen werden dabei einbezogen.

**(I) Anpassung der Richtlinien für Umzugsbeihilfe**

Die Fortschreibung der Richtlinien erfolgt auf Grund aktueller Erkenntnisse und Entwicklungen. Zusätzlich, wie im Protokoll zur GRDRs 219/2014 festgehalten, erfolgt die regelmäßige Anpassung der pauschalierten Umzugsbeihilfen in 5 % Schritten.

**Ausführliche Begründung zu Frage 1**

**Frage 1: Macht es Sinn, bei Sanierungsgebieten, z.B. Stöckach/S-Ost, eine Erhaltungssatzung zu erlassen oder würde dies den Sanierungszielen widersprechen?**

Der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Ziff. 2. BauGB (Milieuschutzsatzung) für Sanierungsgebiete wird unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht als sinnvoll erachtet. Folgende Argumente liegen dieser Beurteilung zu Grunde:

- In Sanierungsgebieten ist die Sozialplanung nach § 180 BauGB als Instrument vorgesehen, um auf die Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen angemessen zu reagieren. Die Auswirkungen auf Betroffene kann dadurch deutlich gemindert werden.
- Anders als eine Erhaltungssatzung kann ein Sozialplan dabei differenziert auf bestimmte Sanierungsvorhaben reagieren. Zudem können im Rahmen persönlicher Betreuung individuelle Lösungen für unterschiedliche Problemstellungen gefunden werden.
- Grundlegendes Ziel der Stadterneuerung ist die Förderung möglichst heterogener Strukturen, d.h. Wohnraumangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen im gleichen Gebiet. Eine Erhaltungssatzung dient dem Verlangsamten von Veränderungsprozessen in einem Gebiet. Das Ziel hierbei ist der Erhalt einer typischen Gebietsstruktur mit einer städtebaulich begründeten Bewohnerstruktur. Je nach Ausrichtung der Sanierungssatzung entspricht oder widerspricht dies den Sanierungszielen. Die Festschreibung des Erhalts der Bewohnerstruktur ist auch in Sanierungsgebieten möglich und ggf. durch den Sozialplan zu ergänzen.

- Die Überlagerung zweier Satzungsgebiete bei unterschiedlichen Zuständigkeiten erhöht die Komplexität von Genehmigungspflichten und Regulierungen. Dies erschwert transparente, verständliche Informationen für betroffene Personen.
- Eine Steuerung ist auch bei Erlass einer Sanierungssatzung grundsätzlich möglich, z.B. durch Definition der Sanierungsziele hinsichtlich des Wohnungsbestandes.

Um mögliche negative Folgen einer Sanierung zu vermeiden oder zu mildern, wird daher empfohlen, die Möglichkeiten des Sozialplans nach § 180 BauGB für Sanierungsgebiete auszuschöpfen.

Zur Anpassung des Sozialplanverfahrens siehe Antwort zu Fragen 2 und 3.

Ergänzend zu dieser Stellungnahme erfolgt im Januar ein praxisnaher, mündlicher Bericht, sowie eine Vorstellung der Mitarbeiter der Sozialplanung der Stadterneuerung, im Ausschuss für Umwelt und Technik.

Fritz Kuhn

Anlage  
Entwicklung des Sozialplanverfahrens

Verteiler  
<Verteiler>