

Stuttgart, 13.11.2020

**Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
„Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“  
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Einbringung Beratung	öffentlich öffentlich	01.12.2020 02.12.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	08.12.2020 17.12.2020

**Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließt aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung (GemO) in der derzeit jeweils gültigen Fassung folgende Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt:

**§ 1  
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt wird im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt:

Im Osten durch die Taubenheimstraße von der Kreuzung mit der Kissinger Straße im Norden bis zur Kreuzung mit der Deckerstraße im Süden. Im Süden durch die Deckerstraße von der Kreuzung mit der Taubenheimstraße im Osten bis zur Einmündung der Karlsbader Straße im Westen. Im Westen durch die Karlsbader Straße zwischen der Einmündung in die Deckerstraße im Süden bis zur Kreuzung mit der Reichenhaller Straße im Norden, von dort durch die Reichenhaller Straße im Osten bis zur Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße im Westen, von dort durch die Martin-Luther-Straße im Süden bis

zur Kreuzung mit der Kissinger Straße im Norden und im Norden durch die Kissinger Straße zwischen der Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße im Westen bis zur Kreuzung mit der Taubenheimstraße im Osten.

Maßgebend für den Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Wohnen vom 5. Oktober 2020.

## **§ 2 Erhaltungsziele**

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, bedarf der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. der Umwandlungsverordnung (UmwandVO) des Landes Baden-Württemberg vom 5. November 2013).

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

### **Verfahrenshinweise:**

#### **1. Genehmigungsverfahren**

- 1.1. Es ist ein Antrag auf Genehmigung zu stellen.
- 1.2. Für Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, ist der Antrag beim Amt für Stadtplanung und Wohnen, Abteilung Wohnen, einzureichen. Dort wird auch über die Genehmigungsfähigkeit entschieden.
- 1.3. Für Vorhaben, die auch baurechtlich genehmigungspflichtig sind, ist ein Bauantrag beim Baurechtsamt einzureichen. Über die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags entscheidet das Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen.
- 1.4. Anträge zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind, sind ebenfalls beim Baurechtsamt einzureichen. Auch diese Anträge werden durch das Baurechtsamt im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen beschieden.

## **2. Ordnungswidrigkeiten**

- 2.1 Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereichs der „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert, ohne die Genehmigung nach § 3 dieser Satzung eingeholt zu haben.
- 2.2 Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

## **3. Ausnahmen**

§ 3 dieser Satzung ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 lit. a) BauGB bezeichneten Zwecken öffentlichen Bedarfsträgern dienen, und nicht auf die in § 26 Nr. 2 lit. b) BauGB bezeichneten Grundstücke von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Das Amt für Stadtplanung und Wohnen unterrichtet die Bedarfsträger der von der „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt betroffenen Grundstücke. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne des § 3 dieser Satzung, hat er dies der Landeshauptstadt Stuttgart anzuzeigen.

## **Kurzfassung der Begründung**

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. In Gebieten mit einer Satzung stehen der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genauso unter Genehmigungsvorbehalt wie die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

Für das im Aufstellungsbeschluss abgegrenzte Gebiet „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ wurden vertiefende Voruntersuchungen durchgeführt. Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung nur in einem Teilgebiet des untersuchten Gebiets „03 -Seelberg-“ vorliegen. Das Teilgebiet entspricht dem Lageplan zum Geltungsbereich der Satzung.

Die in diesem Teilgebiet vorliegenden Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung sind: bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsgefahr sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen. Es besteht daher ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebotes, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum.

Die Ergebnisse der vertieften Voruntersuchung sind in Anlage 3 dargestellt.

Das Verfahren zum Vollzug der Erhaltungssatzung hat einen zweistufigen Ablauf. Stufe 1 ist der Beschluss der Satzung. Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung (Stufe 2).

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat SOS

Referat SI

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine



Peter Pätzold  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „Milieuschutzsatzung 03 -Seelberg-“ im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt (Verkleinerung)

Anlage 3: Kurzfassung der „Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“

## **Ausführliche Begründung**

### **Das Instrument Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet Kommunen die Möglichkeit, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, Soziale Erhaltungssatzungen zu beschließen. Dabei müssen bei der Beurteilung einer sog. Milieuschutzsatzung zwei Tatbestände überprüft werden: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe.

In solchen per Satzung festgelegten Gebieten können Aufwertungsprozesse sozial verträglicher und behutsamer gesteuert werden, um so die Wohnbevölkerung vor Verdrängungsprozessen zu schützen. Grundsätzlich sind Mietpreissteigerungen in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung zwar weiterhin möglich, das städtebauliche Instrument dient daher nicht dem individuellen Mieterschutz. In Gebieten mit einer Satzung stehen aber Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt. Dazu gehören auch Maßnahmen, die nach der Landesbauordnung genehmigungsfrei wären.

Ebenso unter Genehmigungsvorbehalt steht die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum. Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat auf der Grundlage der Ermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB die Vorordnung über eine Umwandlungsgenehmigung in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Umwandlungsverordnung – UmwandVO) vom 05. November 2013, zuletzt geändert durch ÄndVO vom 13.11.2018 (GBl. S. 433), beschlossen. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 18.11.2023 außer Kraft. Wird diese Verordnung dann vom Land Baden-Württemberg nicht erneut verlängert, kann dieser wichtige Baustein in Sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr wirken.

Zur Verhinderung spekulativer Grundstücksverkäufe und zur Sicherung der Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung kann im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung zudem ein allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) ausgeübt werden.

## **Voruntersuchungen**

Am 29.01.2019 hat der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss für eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Im Anschluss an diesen Beschluss wurde ein externes Planungsbüro mit der vertieften Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung beauftragt. Die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin hat die Voruntersuchung durchgeführt.

Die Gemeinde hat konkret zu bestimmen, wie sich die Wohnbevölkerung im Gebiet zusammensetzt, die sie vor unerwünschten Änderungen schützen will. Die unerwünschte Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung muss negative städtebauliche Folgen befürchten lassen. Im Rahmen der Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das

Gebiet „03 -Seelberg-“ wurde dieser Nachweis erbracht (siehe Anlage 3). Das Gutachterbüro kommt zu dem Ergebnis, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet (Teilgebiet) des ursprünglich im Aufstellungsbeschluss abgegrenzten Gebiets die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungssatzung vorliegen.

## **Vorgehen und Ergebnisse**

Die Erhebungsmethodik der Voruntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials sowie auf Primärerhebungen. Es wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Statistischen Amtes, des Baurechtsamts, des Stadtmessungsamts und des Sozialamts sowie weitere fachbezogene Daten, z.B. des Jugend- und des Schulverwaltungsamts, verwendet. Diese Daten wurden mit den Daten der Haushaltsbefragung und der Ortsbildanalyse abgeglichen und weiter qualifiziert.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind nur in einem Teilgebiet des Untersuchungsgebiets Seelberg gegeben. Im Ergebnis der Voruntersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets nur für dieses Teilgebiet empfohlen.

Insgesamt ergaben die Voruntersuchungen für die drei Analyseebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet des Aufstellungsbeschlusses zu befürchtende negative städtebauliche Folgen (siehe Anlage 3).

Im Einzelnen stellen sich die Analyseebenen in diesem Teilgebiet wie folgt dar:

### **a) Aufwertungspotenzial**

Es wurde ein großes bauliches Aufwertungspotenzial festgestellt im Hinblick auf

- die nachholende Sanierung
- die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen,
- die energetische Modernisierung,
- die Möglichkeiten zur Veränderung des Wohnungsschlüssels hinsichtlich der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen sowie grundrissverändernde Maßnahmen
- ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Potential zur Umwandlung noch für 50 % des Wohnungsbestands gegeben).

### **b) Aufwertungsdruck**

Es wurde ein wohnwirtschaftlicher Aufwertungsdruck nachgewiesen im Hinblick auf

- den Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten, so dass das Gebiet nicht mehr zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum beitragen kann, und das sich damit verringernde Angebot an preisgünstigem Wohnraum
- die kontinuierliche Bautätigkeit und
- die in den vergangenen Jahren erfolgten Mieterhöhungen und / oder Modernisierungen sowie
- die möglicherweise von der Stadtentwicklungsmaßnahme NeckarPark ausgehenden Aufwertungs- und Entwicklungsimpulse, die den Aufwertungsdruck verstärken.

### c) Verdrängungsgefahr

- Es wird ein hohes Verdrängungspotenzial festgestellt und zwar insbesondere aufgrund
  - der Einkommenssituation und
  - der bereits hohen Warmmietbelastung der Wohnbevölkerung und
  - des vergleichsweise hohen Anteils armutsgefährdeter Haushalte
- Eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung leitet sich ab aus
  - wohnwerterhöhenden Veränderungen der Gebäudesubstanz oder
  - voranschreitender Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Die Verdrängungsgefahr wird zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen.
- Bestimmte Haushalte sind auf das Mietwohnungsangebot und die unterstützenden Infrastrukturen und Netzwerke angewiesen.

Von dem im gesamtstädtischen Vergleich geringen Äquivalenzeinkommen und einer Armutsgefährdungsquote von 19 % sind besonders Haushalte mit Kindern betroffen. Durch die Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. Fast 30 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. 45 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Davon sind besonders 1-Personen-Haushalte betroffen, darunter insbesondere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, Alleinerziehende, Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren sowie Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen.

### d) Negative städtebauliche Folgen

Aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können negative städtebaulichen Folgewirkungen resultieren wie

- der Verlust preisgünstigen Mietwohnraums
- der Verlust der sozialen Mischung und nachbarschaftlicher Strukturen und
- daraus auch eine Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen.

Insgesamt werden durch die LPG die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt.

## **Erhaltungsziele**

Aus der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet des Untersuchungsgebiets vorhandenen baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen die Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür notwendig.

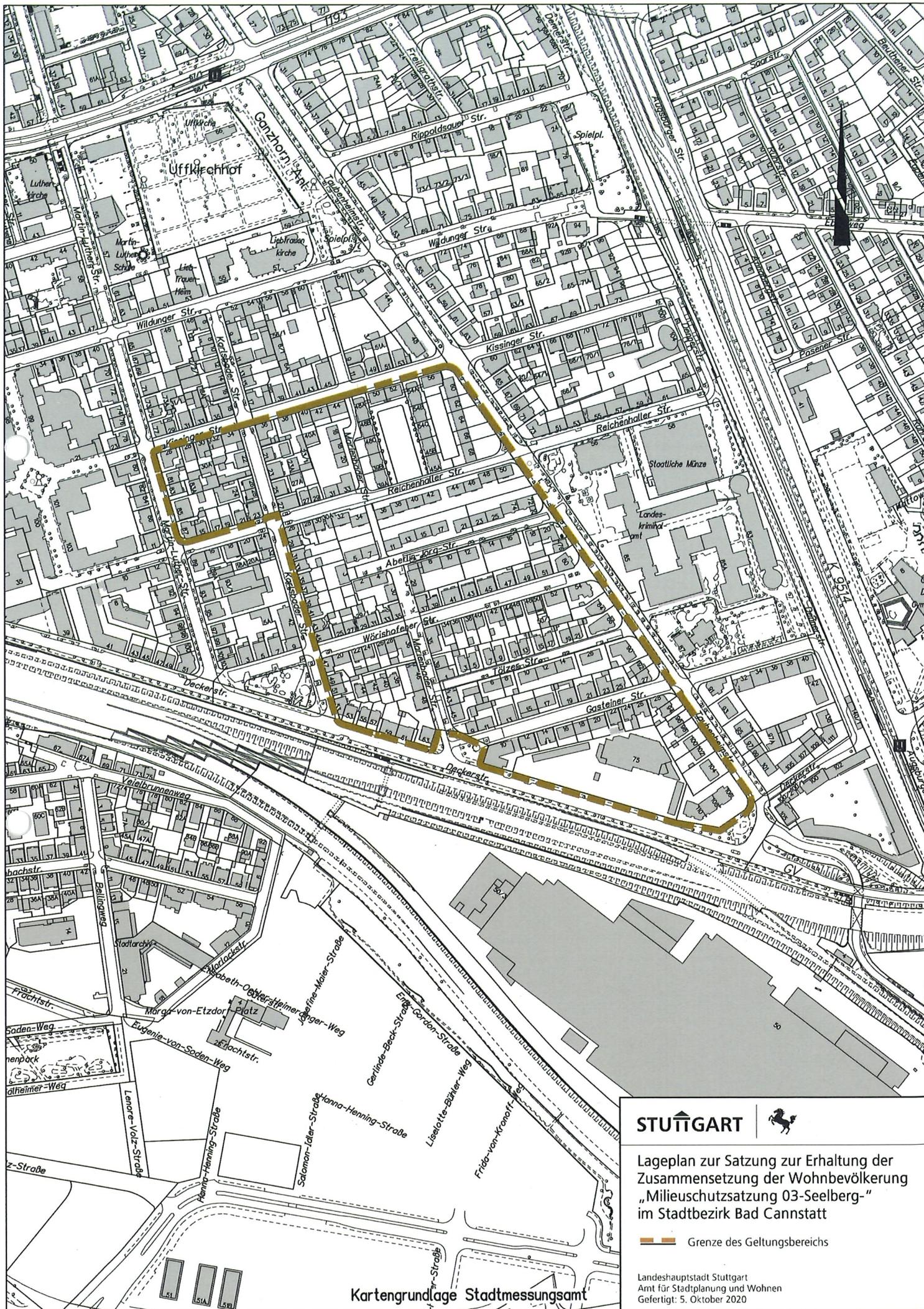
- Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.
- Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im Stadtteil und der Umgebung.
- Erhaltung des Mietwohnungsangebots durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard Wohnungen beeinflusst werden. Die Voruntersuchung belegt, dass der Ausstattungsstandard in Eigentumswohnungen höher ist, als der Gebietsdurchschnitt bzw. der von Mietwohnungen.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Die soziale Erhaltungssatzung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, dass die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin zulässig.

### **Genehmigungsverfahren**

Die Frage, ob ein bestimmtes Vorhaben gegen die Erhaltungsziele verstößt, entscheidet sich erst im Einzelfall bei der Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der erhaltungrechtlichen Genehmigung. Entscheidend sind vor allem die Auswirkungen auf die Struktur des Wohnungsbestands (zum Beispiel Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, Grundrissgestaltungen), die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums, die Miethöhe und die aus dem Vorhaben abgeleitete mögliche Vorbildwirkung.

Geht die Änderung der baulichen Anlage über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung nach § 172 Abs. 4 Nr. 1a) BauGB hinaus, so ist dies nur unter der Auflage genehmigungsfähig, dass das kommunale Energiesparprogramm nach den jeweils geltenden Richtlinien in Anspruch genommen wird. Hierzu ist es erforderlich, dass die zuständige Abteilung Wohnen beim Amt für Stadtplanung und Wohnen einen entsprechenden Bewilligungsbescheid für das Förderobjekt erlassen hat und in der jeweils geltenden Richtlinie die dort verankerten Auflagen hinsichtlich der mieterfreundlichen Sozialkomponente greifen.



**STUÏGART** 

Lageplan zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „Milieuschutzsatzung 03-Seelberg-“ im Stadtbezirk Bad Cannstatt

 Grenze des Geltungsbereichs

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Wohnen  
 Gefertigt: 5. Oktober 2020



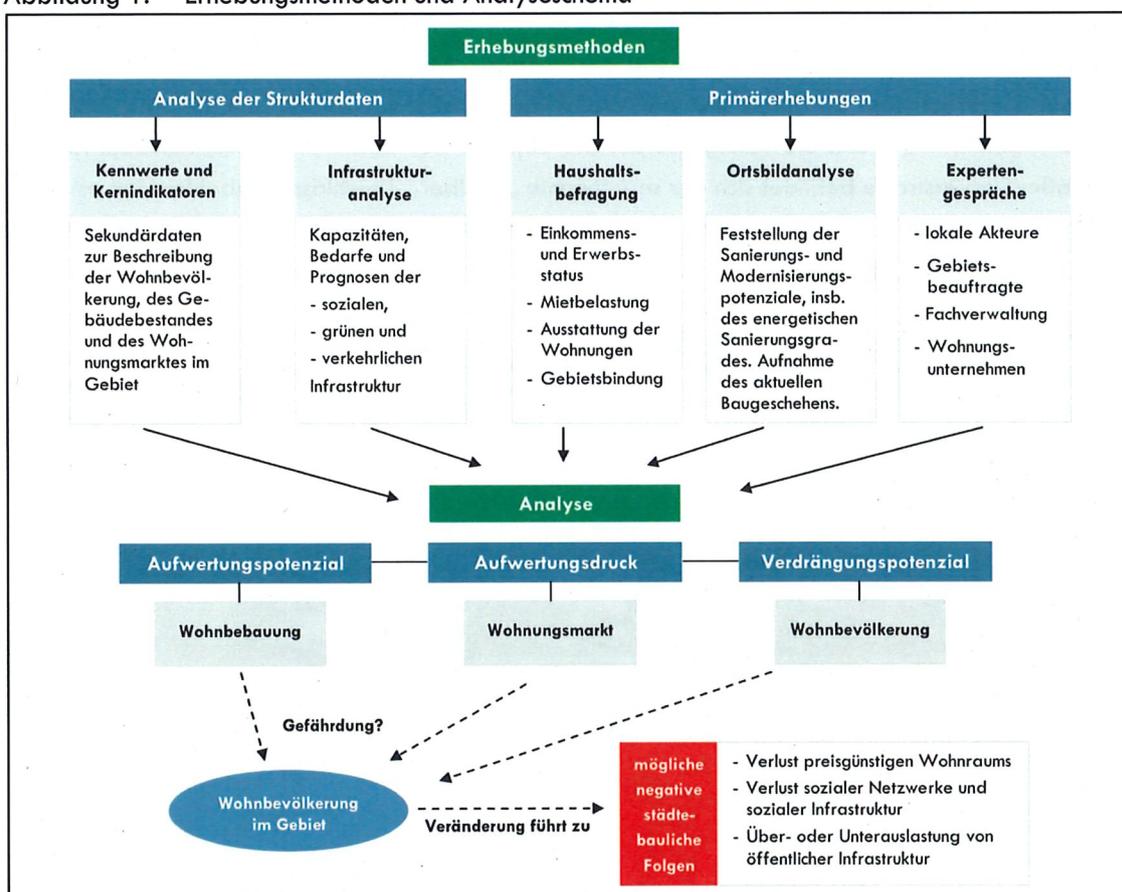
**VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER SOZIALEN ERHALTUNGSSATZUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB) ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG IM UNTERSUCHUNGSGEBIET SEELBERG (KURZFASSUNG)**



## 1. Anlass und Methodik

Mit der Voruntersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Seelberg ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Voruntersuchung basiert somit auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1.

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

## 2. Das Untersuchungsgebiet

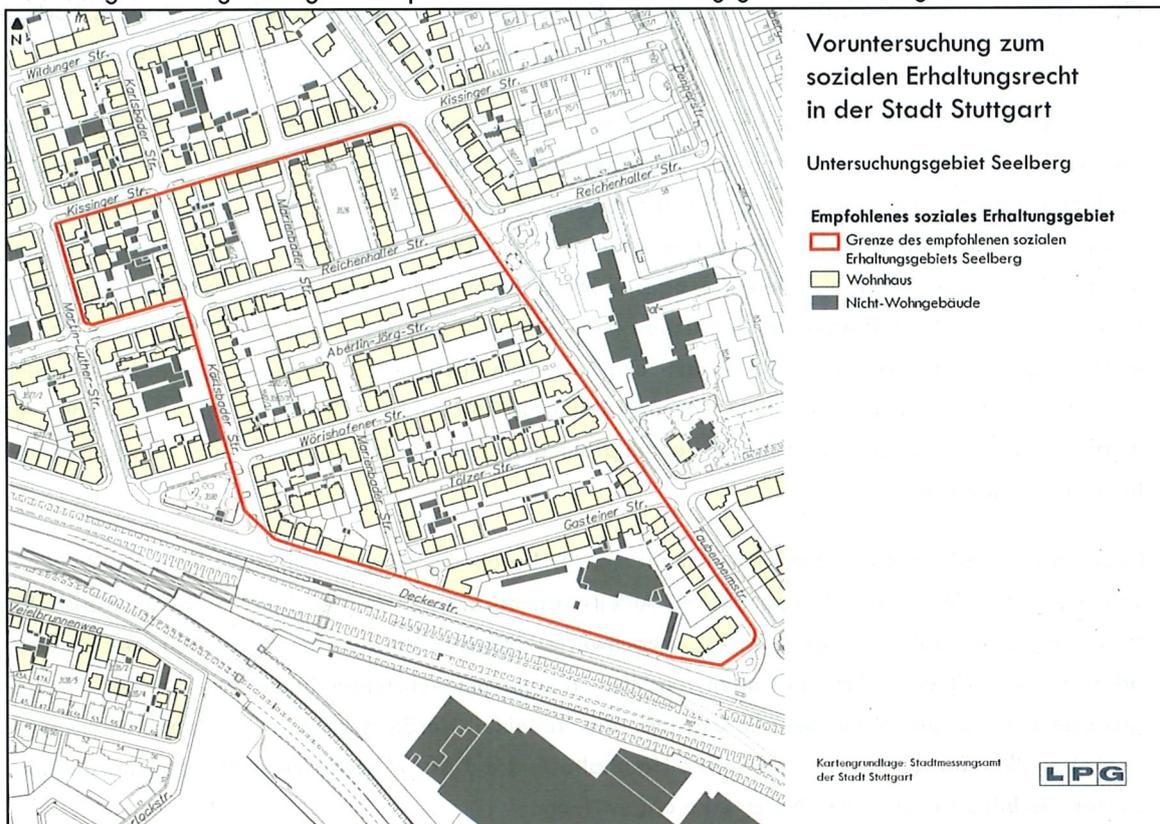
Das Untersuchungsgebiet Seelberg (vgl. Abbildung 2) befindet sich im Stadtbezirk Bad Cannstatt und wurde am 31.12.2019 von 5.753 Einwohnerinnen und Einwohner bewohnt. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet im Norden durch die Waiblinger, Sodener und Wildunger Straße. Im Osten begrenzen die Taubenheimstraße bzw. südöstlich die Dennerstraße das Gebiet. Die südliche Grenze bildet die

### 3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

#### 3.1 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Wie aus der Langfassung des Gutachtens "Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Seelberg" hervorgeht (vgl. hierzu insbesondere die Kapitel 4 bis 7 im Gutachten), sind die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB nur in einem Teilgebiet des Untersuchungsgebiets Seelberg erfüllt. Im Ergebnis der Voruntersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets für das in der Abbildung 3 dargestellte Gebiet empfohlen.

Abbildung 3: Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Seelberg



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.<sup>1</sup> Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters<sup>2</sup>, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

<sup>1</sup> OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

<sup>2</sup> BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

### **3.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbe- reich**

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzungen der Analyseebenen und die möglichen Steuerungswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet.

Tabelle 2: Aufwertungsdruck des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets<sup>4</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kontinuierlicher Anstieg der Angebots- und starker Anstieg der Bestandmieten</li> <li>▪ vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 starker Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm</li> <li>➤ Städtische Vergleichswerte bei den Bestandmieten werden noch unterschritten, dadurch übernimmt das Gebiet eine Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum, es bestehen Mietsteigerungspotenziale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.</li> </ul>
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 48 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen</li> <li>➤ 20 % der Mieterhöhungen führten zu einer Mieterhöhung von mehr als 15 % je qm</li> <li>▪ 30 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren</li> <li>▪ es erfolgten Modernisierungen der Fenster und Badezimmer, der Anbau von Balkonen und energetische Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>➤ Bauanträge belegen rege Bautätigkeit im Hinblick auf den Anbau von Balkonen und den Dachgeschossausbau</li> <li>➤ Aufwertung durch Stadtentwicklungsmaßnahmen im Umfeld möglich (NeckarPark)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.</li> <li>▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>▪ Mieterberatung bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen (vorbehaltlich vorhandener Finanzierung) einsetzen.</li> </ul>
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ leichter Anstieg der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten in den letzten 2 Jahren</li> <li>➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 50 % der Wohnungen noch gegeben</li> <li>▪ Kontinuierliche Verkaufsquote von Eigentumswohnungen, 17 % der Haushalte waren von Eigentümerwechseln betroffen, vor allem in den letzten fünf Jahren</li> <li>➤ durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Wiederverkauf um 52 % gestiegen: mögliche Anreize für Verkäufe oder Umwandlungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands</li> <li>▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung Baden-Württemberg</li> </ul>
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ferienwohnungen oder dauerhaft leerstehenden Wohnungen sind im Gebiet gegenwärtig kein Thema</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungssatzung Stuttgart</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>4</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

### 3.3 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungssatzung und Erhaltungsziele für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Seelberg zu erwarten, die durch eine Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

**Verlust preisgünstigen Wohnraums:** Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Der gründerzeitliche Wohnstandort ist aufgrund seiner Baustruktur und des preisgünstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mieterinnen und Mietern mit preisgünstigem Mietwohnraum in zentraler Lage bei. Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Durch die Nutzung der bestehenden Mietsteigerungspotenziale, die Verbesserung des Ausstattungsstandards der Wohnungen und Gebäude sowie das Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen ist nicht möglich, zudem bestehen stadtweit kaum Alternativen, sodass die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen dazu beiträgt, preisgünstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken.

→ **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür notwendig.

**Verlust der sozialen Mischung im Gebiet.** Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Außerdem bestehen enge soziale Bindungen und gut funktionierende nachbarschaftliche und informelle Netzwerke, die durch die Institutionen vor Ort begünstigt werden und für das Zusammenleben im Gebiet eine hohe Bedeutung einnehmen. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des hohen Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und

und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

Die positiven Anwendungserfahrungen des sozialen Erhaltungsrechts aus anderen deutschen Großstädten belegen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beiträgt. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele vorteilhaft. Die Beauftragung einer externen Mieterberatung wird durch die Gutachter für das Gebiet Seelberg empfohlen.

Im Untersuchungsgebiet überlagern sich teilträumlich die Belange einer städtebaulichen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB mit dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet. Die Regelungsbereiche der städtebaulichen Erhaltungssatzung erweitern das Genehmigungsspektrum des sozialen Erhaltungsrechtes wesentlich. Besondere Bedeutung können die städtebaulichen Belange im Hinblick auf die Themen Anbau von Aufzügen und Balkonen, Veränderung von Grundrissen bzw. der Wohnungsstruktur sowie energetische Sanierung entfalten, die über den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts hinausgehen können. Auf der anderen Seite kann das soziale Erhaltungsrecht vor allem im Hinblick auf Änderungen im Gebäudeinneren und der straßenabgewandten Gebäudeseite sowie zur Nutzung des Vorkaufsrechts und zur Anwendung der Umwandlungsverordnung ergänzende Wirkung entfalten. Somit wird der Wirkungsgrad zur Erreichung der folgenden Ziele in den betroffenen Wohnblöcken erhöht:

- Erhaltung besonders schutzwürdiger Bausubstanz
- Erhaltung des Stadt- und Ortsbilds
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

### 3.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungssatzung

Eine soziale Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 BauGB zeitlich nicht zu fixieren. Sie wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“<sup>6</sup> Nach dem Satzungserlass sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Satzung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.<sup>7</sup> Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft. Die Landeshauptstadt Stuttgart verfährt nach ähnlichem Verfahren im sozialen Erhaltungsgebiet „Nordbahnhof-, Mitternacht- und Rosensteinstraße“.<sup>8</sup> Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form zu überprüfen (sog. Nachuntersuchung).

<sup>6</sup> Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

<sup>7</sup> VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

<sup>8</sup> Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt, GRDRs 23/2020, S. 2.