



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 FRIEDHOFSTRAÙE (KURZFASSUNG)



Auftraggeberin

STUTTGART



Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Graf-Eberhard-Bau
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
M. Sc. Wiebke Köker
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Oliver Frühauf

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Januar 2020

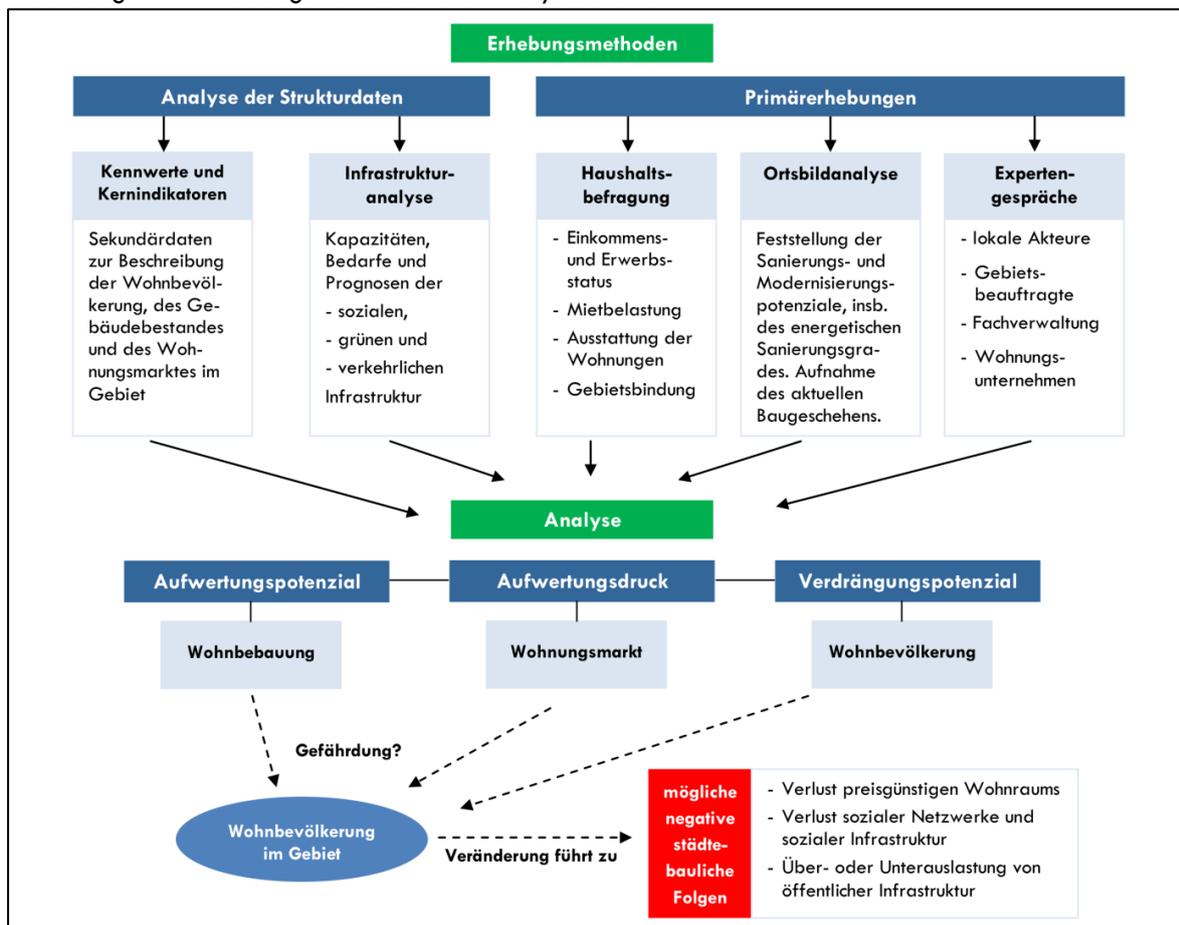
Stand:

Juni 2020

1. Anlass und Methodik

Mit der Voruntersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Friedhofstraße 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

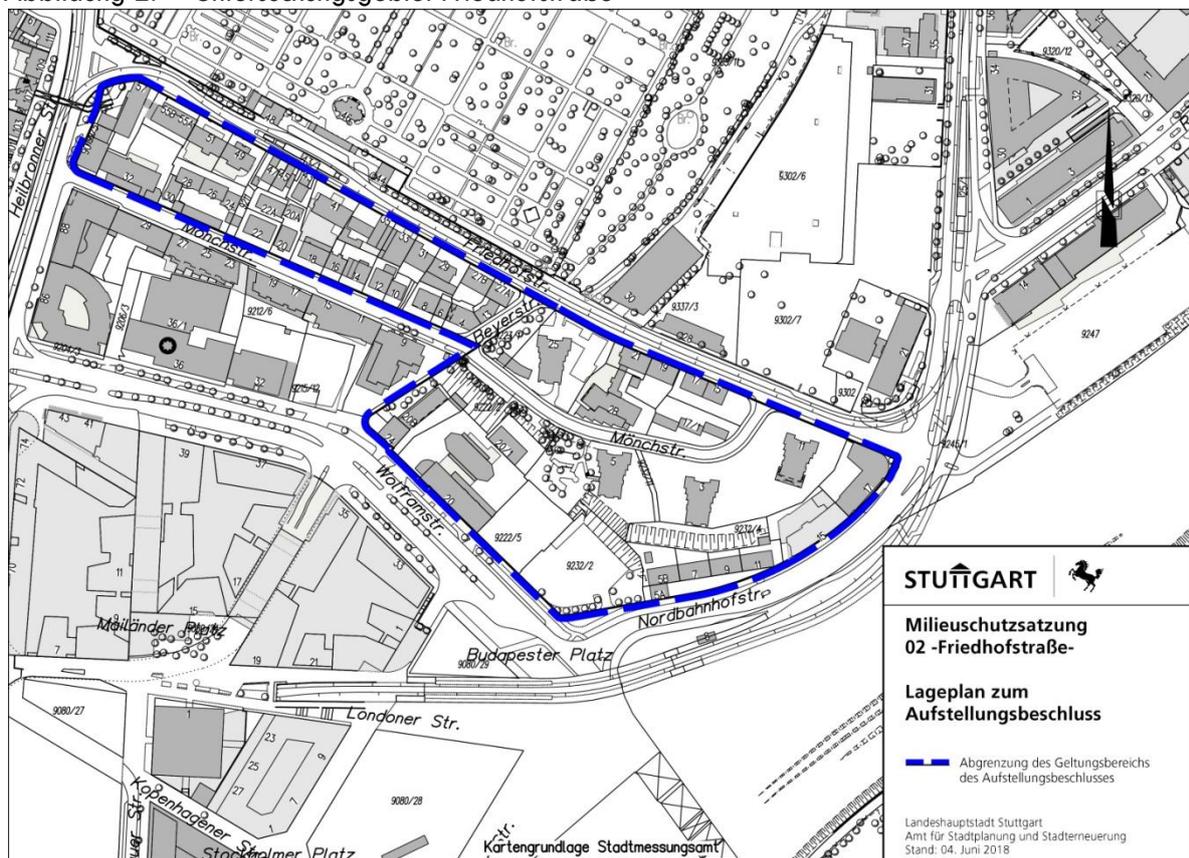
2. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet Friedhofstraße mit 1.143 Einwohnerinnen und Einwohnern befindet sich im Stadtbezirk Stuttgart-Nord südlich des Pragfriedhofs in der Nähe des bereits bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets ‚Nordbahnhofviertel‘. Begrenzt wird das Untersuchungsgebiet durch die Friedhofstraße im Norden, die Heilbronner Straße im Westen, die Mönchstraße bis Beyerstraße, anschließend im Süden durch die Wolframstraße und durch die Nordbahnhofstraße im Osten (vgl. Abbildung 2). Die

Heilbronner Straße ist als Teil der Bundesstraße 27 eine Hauptverkehrsachse, auf der auch eine Stadtbahn-Trasse geführt wird. Die Heilbronner Straße stellt damit eine stadträumliche Barriere nach Westen dar. Auch die Wolfram- und Nordbahnhofstraße sind aufgrund der breiten Straßenquerschnitte und der wenigen Kreuzungsmöglichkeiten Barrieren im Stadtraum. Dies trägt zur isolierten Lage des Untersuchungsgebiets bei. Hinzu kommt der Höhenunterschied von Süd nach Nord. Das Untersuchungsgebiet wird im Westen durch eine dichte, heterogene Bebauungsstruktur geprägt, wohingegen der Osten eine aufgelockerte Bebauung mit Punkthochhäusern und Durchgrünung aufweist. Früher wurde das Quartier insbesondere von Beschäftigten der Eisenbahn bewohnt.

Das Gebiet befindet sich in direkter Nähe zu verschiedenen Stadtentwicklungsprojekten, die sich in der Umsetzung und Planung befinden. Zu nennen sind bspw. das Europaviertel, die Maker City und das Rosensteinviertel. Direkt angrenzend wird das Auto-Staiger-Areal entwickelt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes soll auf der Brachfläche an der Wolframstraße Ecke Nordbahnhofstraße ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit beruhigten Innenhöfen und einem Quartiersplatz am Budapester Platz entstehen.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Friedhofstraße



Quelle: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen

3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

3.1 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Voruntersuchung belegt deutlich, dass für den in der Abbildung 3 dargestellten Gebietsumfang des Untersuchungsgebiets Friedhofstraße die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Es besteht ein großes **bauliches Aufwertungspotenzial** im Hinblick auf die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und für die energetische Modernisierung. Zudem besteht aufgrund des hohen Anteils an kleinen Wohnungen die Möglichkeit zur Veränderung des Wohnungsschlüssels durch Grundrissveränderungen oder die Zusammenlegung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand ist durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen geprägt und es wurde ein sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt.

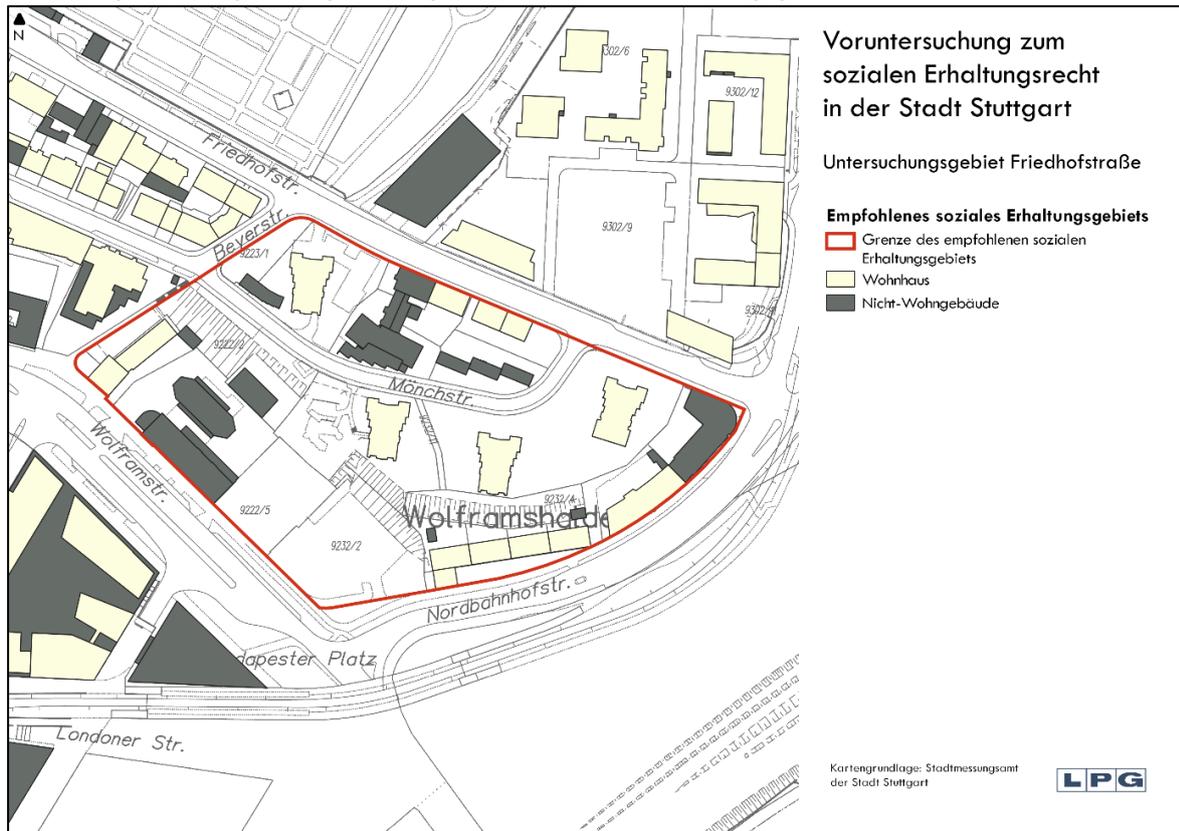
Der Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten trägt zur Verringerung des preisgünstigen Wohnraums bei. Die gegenwärtig in der Durchführung befindlichen und die zu erwartenden Modernisierungen großer Teile des Wohnungsbestandes sowie die Entwicklungsimpulse, die durch Stadtentwicklungsmaßnahmen im Gebiet und angrenzend realisiert werden, belegen einen **wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck**.

Die Wohnbevölkerung ist intensiv mit dem Gebiet verbunden. Das ist auch durch die hohe Passgenauigkeit des Wohnungsangebots im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur begründet. Insbesondere aufgrund der Einkommenssituation und der bereits hohen Warmmietbelastung der Wohnbevölkerung wird ein **hohes Verdrängungspotenzial** festgestellt. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz und in Erwartung der Entwicklungen im Umfeld des Untersuchungsgebiets leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen wird.

Aus dieser Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust preisgünstigen und bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums, der Verlust der sozialen Mischung und nachbarschaftlicher Strukturen und daraus auch eine Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen resultieren.

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.¹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters², der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

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.

¹ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

² BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Tabelle 1: Aufwertungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 63 % der Wohnungen sind kleiner als 60 qm bzw. 65 % der Wohnungen sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße: 87 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand ausschließlich im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ 25 % der Wohnungen bereits in Wohneigentum umgewandelt, Potenzial zur Umwandlung noch für 75 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungszusammenlegungen oder grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ dem Wohnungsabriss oder ▪ der Umwandlung in Wohneigentum.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand durch Wohngebäude der 1950er Jahre geprägt ▪ 45 % der Fassaden in mäßigem Zustand, 53 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial für Instandsetzung und energetische Modernisierung ➤ Potenzial für Dachgeschossausbauten ➤ aktuelle Bautätigkeit lässt weitere Modernisierungen erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungsstand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr geringes Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10 % einfachverglaste Fenster ▪ 56 % der Wohnungen mit Mängeln ▪ nur einzelne Wohnungen mit Ofenheizung ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ Gäste-WC ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ größerer Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnerhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 2: Aufwertungsdruck des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets⁴

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ starker Anstieg der Angebots- und Bestandmieten ▪ vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 starker Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm ➤ Städtische Vergleichswerte bei den Bestandmieten werden noch unterschritten, dadurch übernimmt das Gebiet eine Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum, es bestehen Mietsteigerungspotenziale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 70 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ▪ 42 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren ▪ es erfolgten Instandsetzungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen, z. B. an den Fenstern und der Fassade ➤ wenn die erfolgte Modernisierung eines Wohnhochhauses auf die zwei weiteren zum selben Wohnungsunternehmens gehörigen Hochhäuser übertragen wird, sind weitere 40 % der Wohnungen des Teilgebiets Ost von Modernisierungsmaßnahmen betroffen ➤ Aufwertung durch Stadtentwicklungsmaßnahmen im Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Mieterberatung bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen (vorbehaltlich vorhandener Finanzierung) einsetzen.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Wohnungsumwandlungen im Bestand in den letzten zwölf Jahren, Abgeschlossenheitsbescheinigung für einen Neubau erteilt, der bereits umgewandelt wurde ➤ Potenzial für Umwandlungen ist grundsätzlich gegeben ▪ Zahl der Wohnungsverkäufe unterdurchschnittlich ➤ durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum im Wiederverkauf stark gestiegen; dies kann Anreize für Verkäufe oder Umwandlungen begründen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung Baden-Württemberg
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ je 11 % der Haushalte wissen von Ferienwohnungen oder dauerhaft leer stehende Wohnungen im Gebiet, etwa ein Viertel ist sich darüber unsicher 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungssatzung Stuttgart

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

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

Tabelle 3: Verdrängungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets⁵

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1- und 2-Personen-Haushalte sind die dominierenden Haushaltsgrößen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße: 87 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ■ hoher Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund ■ Veränderungen nach Zuzugsjahr: <ul style="list-style-type: none"> ■ kontinuierlicher Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro ■ kontinuierlicher Anstieg des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von über 5.000 Euro ■ die Zahl der Paare ohne Kind/er (junge Erwachsene) steigt an, der Anteil der Alleinlebenden geht zurück ■ im gesamtstädtischen Vergleich geringes Äquivalenzeinkommen und eine Armutsgefährdungsquote von 18 % ■ hoher Anteil an Haushalten mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ■ 58 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, durchschnittlich beträgt die Warmmietbelastung bereits 35 % ➤ davon sind besonders betroffen: 1-Personen-Haushalte, darunter insbesondere Alleinlebenden im Alter von 65 Jahren und älter, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie Haushalte mit Kindern ➤ erwartete Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen (Wohnungsmarkt, Modernisierungen, äußere Einflussfaktoren) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ■ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bzw. der Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Mietwohnraum ■ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ■ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemographische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werte im Vergleich zum Stadtbezirk und zur Gesamtstadt im Durchschnitt ➤ Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen zwischen 2014 - 2018 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ■ 73 % der Haushalte wohnen bereits seit über fünf Jahren im Gebiet ■ geringe Umzugsneigung ■ zielgruppenspezifische Nachfrage nach Einrichtungen, hoher Bedarf nach kostenlosen und unterstützenden Angeboten ➤ Bedarf für unterstützende Infrastrukturen ist vorhanden, kann nur nicht vollends innerhalb des Gebiets bedient werden 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵ 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 Teilgebiet Ost zu erwarten, die durch eine Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung: Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 qm bzw. mit 1- bis 2,5-Zimmern gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil an Haushalten gemäß der Haushaltsgröße. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung belegt eine sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen sicherzustellen und damit auch negativen Folgen für die Infrastruktur, z. B. Anstieg der Nachfrage nach Kita- oder Schulplätzen, entgegenzuwirken.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots – z. B. des Wohnungsschlüssels mit vielen kleinen Wohnungen – 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 von Rückbau der Wohngebäude.

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. Im Vergleich mit dem stark ansteigenden Angebotsmietniveau nimmt das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Mietwohnraum ein. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig 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, den zu erwartenden Anstieg von Modernisierungen und 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, so dass 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 Funktion des Mietwohnungsquartiers: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das Quartier hat gegenwärtig den Charakter eines Mietwohnungsquartiers. Der Verlust von Mietwohnraum ist möglich, da sehr hohe Potenziale für die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. Im Quartier lebt ein hoher Anteil an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sowie zum Teil sehr hoher Warmmietbelastung. Die Nutzung der Umwandlungspotenziale führt zur Aufwertung von Wohnraum und begründet eine konkrete Verdrängungsgefahr für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die kaum in der Lage sind, die Wohnungen selbst zu übernehmen oder Mietsteigerungen zu finanzieren.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung des Mietwohnungsangebots durch die Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden. Die Untersuchung belegt, dass der Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen höher ist als der Gebietsdurchschnitt bzw. von Mietwohnungen.

Aufwertung des Wohnungsbestands im Zuge der Entwicklungsimpulse in der Umgebung: Die Nähe zu den Stadtentwicklungsprojekten Stuttgart 21, dem Quartier Rosenstein, dem Staiger-Areal und dem Europaviertel trägt dazu bei, dass die Insellage des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets zwischen dem Pragfriedhof und den verschiedenen Verkehrsflächen immer weiter aufgehoben wird und räumliche Bezüge in die neuen Stadträume entstehen. Darüber hinaus soll auch die Brachfläche an der Wolf-ramstraße Ecke Nordbahnhofstraße innerhalb des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets mit Gewerbe und Wohnraum bebaut werden und ein städtebaulicher Missstand behoben werden. Die neue stadträumliche Lagegunst des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets wird eine Aufwertung des privaten Wohnungsbestands oder Anreize für Wohnungsverkäufe und für die Eigentumsbildung verursachen. Ausstrahleffekte, die von den fertiggestellten und in Realisierung befindlichen Wohnungsneubauprojekten auf den Wohnungsbestand ausgehen, können mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedämpft werden. Parallel zur Entwicklung von hochpreisigen Wohnangeboten im Eigentumssegment ist die behutsame Weiterentwicklung des privaten Bestandswohnungsmarkts besonders bedeutsam, um Verdrängungstendenzen in Stuttgart-Nord entgegenzuwirken.

- **Erhaltungsziel:** Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Modernisierung, die durch Entwicklungsimpulse im Umfeld verursacht werden.

Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren möglich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Darüber hinaus müsste

Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren geschaffen werden. Außerdem kann die Verdrängung dieser Haushalte auch zu Problemen bei der Nachfrage nach oder dem Angebot von unterstützenden Infrastrukturen im Umfeld des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets führen, z. B. beim Stadtteil- und Familienzentrum & Mehrgenerationenhaus Nord, den Kitas oder der Schule. Die sozialen Einrichtungen im Stadtteil und der Umgebung sind an den Bedarfen der Wohnbevölkerung ausgerichtet und stellen ein für viele Haushalte unterstützendes Angebot und informelles Netzwerk dar, das die Regelleistungen von Kita und Schule erweitert.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im Stadtteil und der Umgebung.

Insgesamt sind 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 einzuschätzen.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. 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.

3.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist es, in deren Geltungsbereich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung von Wohnraum 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 Erfahrungen aus anderen deutschen Großstädten, die das soziale Erhaltungsrecht anwenden, 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 vorteil-

haft. Die Beauftragung einer externen Mieterberatung wird durch die Gutachter für das Gebiet Friedhofstraße empfohlen.

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.“⁶ 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.⁷ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft. Die Stadt Stuttgart verfährt nach ähnlichem Verfahren im sozialen Erhaltungsgebiet Nordbahnhofviertel.⁸ Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungssatzung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form zu überprüfen (sog. Nachuntersuchung).

⁶ Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁷ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

⁸ Landeshauptstadt Stuttgart, Referat Städtebau, Wohnen und Umwelt, GR Drs 23/2020, S. 2.