

Stuttgart, 11.11.2020

Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- Sozialplan

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	08.12.2020
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	16.12.2020
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	17.02.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	23.02.2021

Beschlussantrag

Dem Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- wird zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung

Mit Beschluss vom 22. Oktober 2020 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- förmlich festgelegt. Die vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen legen dar, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen haben könnten. Um diese nachteiligen Auswirkungen abzuwenden oder zu mildern, wurde der vorliegende gebietsbezogene Sozialplan nach § 180 BauGB erarbeitet. Er bildet die Grundlage, um darauf aufbauend Einzelsozialpläne mit Betroffenen zu entwickeln, wenn ein Sanierungsvorhaben geplant wird. Der Sozialplan stellt eine Handlungsempfehlung dar. Es lassen sich keine Rechtsansprüche daraus ableiten.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten können durch die Unterstützung von Sanierungsbetroffenen im Fall eines Umzugs entstehen. Grundlage hierfür sind die Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Kosten sind zuwendungsfähig und werden von Bund und Land mit 60 % bezuschusst. Die Mittel stehen bereit.

Zusätzliche Kosten können entstehen, wenn Vorkaufsrechte, wie dargestellt in Anlage 1, Nr. 4.5, zur Anwendung kommen. Zudem können zusätzlich Kosten entstehen, wenn Gewerbetreibende oder Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens von Sanierungsmaßnahmen betroffen sind, wie in Anlage 1, Nrn. 3.3.2., 3.3.3. und 3.4.2. dargestellt. Höhe und Ausmaß der Kosten lassen sich erst bei Konkretisierung der jeweiligen Projekte beziffern.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg-

Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg-

Vorbemerkung

Mit Beschluss vom 22. Oktober 2020 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- förmlich festgelegt. Gemäß § 180 BauGB sind Kommunen zur Erstellung eines Sozialplans verpflichtet, um sich mit den voraussichtlich nachteiligen Folgen von Sanierungsmaßnahmen auf die in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auseinanderzusetzen. Zur konkreten Ausgestaltung des Sozialplans gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Die Ausgestaltung des Sozialplans stellt folglich eine selbstaufgelegte Handlungsstrategie dar, aus welcher sich keine Rechtsansprüche ableiten lassen. Die Landeshauptstadt Stuttgart berücksichtigt mit der Vorhaltung einer eigenen Stelle sowie der Ausarbeitung von gebietsspezifischen Sozialplänen die Verpflichtung des BauGB im besonderen Maße.

Auf Basis der Erkenntnisse aus der vorbereitenden Untersuchung, wurde das folgende Maßnahmenpaket erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage, um darauf aufbauend Einzelsozialpläne mit Betroffenen zu entwickeln, wenn ein Sanierungsvorhaben geplant wird.

Der Sozialplan gliedert sich wie folgt:

1. Einführung
2. Nachteilige Folgen von Sanierungsmaßnahmen
 - 2.1. Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter
 - 2.2. Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer
 - 2.3. Auswirkungen auf Gewerbetreibende
 - 2.4. Auswirkungen auf Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens
3. Instrumente der Sozialplanung
 - 3.1. Maßnahmen für Mieterinnen und Mieter
 - 3.2. Maßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer
 - 3.3. Maßnahmen für Gewerbetreibende
 - 3.4. Maßnahmen für Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens
4. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren
5. Fortschreibung des Sozialplans

1. Einführung

Im Sanierungsgebiet Stuttgart 32 -Gaisburg- wurden durch die vorbereitenden Untersuchungen verschiedene Sanierungsmaßnahmen empfohlen, welche zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse beitragen sollen. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Maßnahmen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen vorübergehende oder dauerhafte nachteilige Auswirkungen haben können. Diese sollen, wenn möglich abgewendet oder gemildert werden.

Im Vergleich zu anderen Sanierungsgebieten befindet sich mit 80 % ein recht hoher Anteil der Grundstücke in privatem Besitz. Davon werden etwa 76 % der Grundstücke vermietet oder verpachtet.

Ein geringer Anteil der im Stadtteil wohnenden Bürgerinnen und Bürger ist jünger als 20 Jahre. Ebenso ist die Zahl der im Gebiet lebenden Familien mit Kindern tendenziell eher gering, wohingegen die Zahl der älteren Bürgerinnen und Bürger stetig wächst. Aus diesem Grund ist ein besonderer Fokus auf familienfreundliches und altersgerechtes Wohnen zu legen. Die ortstypischen Eigenschaften und Stärken von Gaisburg gilt es konstruktiv und nachhaltig zu nutzen.

2. Nachteilige Folgen von Sanierungsmaßnahmen

Sanierungsmaßnahmen dienen der Aufwertung festgelegter Gebiete und sind folglich unter objektiven Gesichtspunkten positiv zu werten. Temporär können Sanierungsmaßnahmen zu subjektiv empfundenen Nachteilen führen, welche im weiteren Verlauf betrachtet werden sollen.

2.1. Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
<ul style="list-style-type: none">- Ertüchtigung der Gebäudesubstanzen- Schaffung von zeitgemäßen Wohnverhältnissen	Modernisierung	<ul style="list-style-type: none">- Mietsteigerung- Belastungen durch Baumaßnahmen- Umzüge- Zeitweise Wohnraumverknappung
<ul style="list-style-type: none">- Stärkung der Wohnfunktion- Schaffung alternativer Wohnformen	Nachverdichtung	<ul style="list-style-type: none">- Belastungen durch Baumaßnahmen- Verschlechterte subjektive Wohn- und Lebensqualität
<ul style="list-style-type: none">- Schaffung von Wohnraum- Stärkung der städtebaulichen Struktur- Revitalisierung der Nutzungsmischung	Neuordnung	<ul style="list-style-type: none">- Belastungen durch Baumaßnahmen- Umzüge- Verschlechterte subjektive Wohn- und Lebensqualität
<ul style="list-style-type: none">- Neuordnung der Parkierung	Neuordnung und Begrenzung	<ul style="list-style-type: none">- Wegfall von Nutzungsflächen

2.2. Auswirkungen auf Eigentümerinnen und Eigentümer

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
<ul style="list-style-type: none"> - Ertüchtigung der Gebäudesubstanzen - Schaffung von zeitgemäßen Wohnverhältnissen 	Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> - Mietminderungen durch Mieterinnen und Mieter
<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Wohnfunktion - Schaffung alternativer Wohnformen 	Nachverdichtung	<ul style="list-style-type: none"> - Belastungen durch Baumaßnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Wohnraum - Stärkung der städtebaulichen Struktur - Revitalisierung der Nutzungsmischung 	Neuordnung	<ul style="list-style-type: none"> - Kündigungen von Mietverhältnissen
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der bestehenden sozialen Struktur 	Schaffung von Sozialwohnungen	<ul style="list-style-type: none"> - Kontrollen zur Einhaltung der Gesetzgebung zu Miet- und Pachtverträgen - eingeschränkte Profitmöglichkeiten
<ul style="list-style-type: none"> - Neuordnung der Parkierung 	Neuordnung und Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wegfall von Nutzungsflächen

2.3. Auswirkungen auf Gewerbetreibende

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum 	Umgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - vorrübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Verkehrsbelastung - Verbesserung des Verkehrsflusses 	Neues Verkehrsstrukturkonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Belastungen durch Baumaßnahmen - vorrübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
<ul style="list-style-type: none"> - Neuordnung der Parkierung 	Neuordnung und Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wegfall von Nutzungsflächen

2.4. Auswirkungen auf Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens

Sanierungsziele	Maßnahmen	Potentielle Betroffenheiten
<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Freiraum 	Umgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - vorrübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Verkehrsbelastung - Verbesserung des Verkehrsflusses 	Neues Verkehrsstrukturkonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Belastungen durch Baumaßnahmen - vorrübergehend eingeschränkte Erreichbarkeit von Gewerben
<ul style="list-style-type: none"> - Neuordnung der Parkierung 	Neuordnung und Begrenzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wegfall von Nutzungsflächen

3. Instrumente der Sozialplanung

Die Grundlage für den nachfolgenden Maßnahmenkatalog bilden die §§ 180, 181 BauGB.

3.1. Maßnahmen für Mieterinnen und Mieter

3.1.1. Haushalte, die von privater Modernisierung betroffen sind, werden so früh wie möglich in den Planungsprozess des Sanierungsvorhabens eingebunden. Mittels eines standardisierten Erstkontaktschreibens mit einem Terminvorschlag wird zu den Betroffenen Kontakt aufgenommen. Die Terminwahrnehmung ist freiwillig und dient der Aufklärung über Unterstützungsmöglichkeiten.

3.1.2. Gemeinsam mit den Betroffenen werden individuelle und bedarfsgerechte Einzelsozialpläne entwickelt. Hierbei wird ein besonderes Augenmerk auf die jeweiligen Bedürfnisse und Ressourcen gelegt.

3.1.3. Sanierungsbetroffene können einen Antrag auf finanzielle Unterstützung stellen. Grundlage hierfür bildet die Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart (siehe Anlage 2 zu GRDs 427/2019).

3.1.4 Mieterinnen und Mieter können von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung über den kompletten Prozess hinweg begleitet werden. Diese unterstützt bei allen den Sanierungsprozess betreffenden Belagen.

3.2. Maßnahmen für Eigentümerinnen und Eigentümer

3.2.1 Durch das Einräumen von Belegungsrechten zum Zweck der Wohnraumbereitstellung für Sanierungsbetroffene kann die Fördersumme bei privaten Sanierungsmaßnahmen erhöht werden. Eigentümerinnen und Eigentümer können sich diesbezüglich an die für das Gebiet beauftragte Modernisierungsbetreuung wenden.

3.2.2. Eigentümerinnen und Eigentümer können bei der Vorbereitung geförderter Modernisierung von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung bei der Berechnung des Mietpreises unterstützt werden. Die Höhe dessen orientiert sich am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete der Landeshauptstadt Stuttgart und wird vertraglich festgehalten.

3.2.3. Bei sanierungsbedingten Kündigungen von Mietverhältnissen seitens der Mieterinnen und Mieter können Eigentümerinnen und Eigentümer Unterstützung bei der Neubegegründung von Mietverhältnissen erhalten.

3.3 Maßnahmen für Gewerbetreibende

3.3.1 Gewerbetreibende können von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung über den kompletten Sanierungsprozess hinweg begleitet werden. Hierfür sind maßnahmenbezogene Sozialpläne zu erstellen.

3.3.2. Der Ausgleich von sanierungsbedingten Umsatzeinbußen ist grundsätzlich möglich. Hierfür ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag gemäß §§ 146, 147 BauGB zu erstellen.

3.3.3. Gewerbetreibende können bei vorübergehender oder dauerhafter Standortverlagerung aufgrund von Sanierung finanzielle Unterstützung erhalten. Auch hierfür bedarf es eines Ordnungsmaßnahmenvertrags gemäß §§ 146, 147 BauGB.

3.4. Maßnahmen für Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens

3.4.1. Träger und Einrichtungen des Gemeinwesens können von Seiten der Sozialplanung in der Stadterneuerung über den kompletten Sanierungsprozess hinweg begleitet werden. Hierfür sind maßnahmenbezogene Sozialpläne zu erstellen.

3.4.2. Gewerbetreibende können bei vorübergehender oder dauerhafter Standortverlagerung aufgrund von Sanierung finanzielle Unterstützung erhalten. Hierfür ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag gemäß §§ 146, 147 BauGB zu erstellen.

4. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren

4.1. Die Option auf Modernisierung ohne einen Auszug der Mieterinnen und Mieter ist vorrangig und muss vor jeder öffentlich geförderten Modernisierung geprüft werden. Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten der Modernisierungsbetreuung festzuhalten.

4.2. Eine Förderung von Modernisierungen, die unter Missachtung des gesetzlichen Schutzes von Mieterinnen und Mietern vorbereitet wurden, ist auszuschließen. Der Leerstand von Wohnungen und Gebäuden ist im Erstgespräch zu begründen und ggf. durch Nachweise darzulegen. Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten der Modernisierungsbetreuung festzuhalten.

4.3. Der Betrieb einer Informationsanlaufstelle in Form eines Stadtteilbüros ist nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu prüfen. Eine regelmäßige Bürgersprechstunde der verschiedenen Ansprechpartner (Modernisierungsbetreuung, Sachbearbeiterin bei 61-8 und Sozialplanung in der Stadterneuerung) wird angestrebt.

4.4. Die Schlüsselpersonen aus den vorbereitenden Untersuchungen sowie weitere interessierte Bürgerinnen und Bürger werden regelmäßig zur Mitwirkung eingeladen. Es werden Strukturen geschaffen, die eine transparente Beteiligung ermöglichen.

4.5. Vorkaufsrechte im Sanierungsgebiet werden durch die Stadt regelmäßig geprüft.

4.6. Das Instrument der Belegungsbindung wird durch die Modernisierungsbetreuung aktiv beworben, um vermehrt Belegungsrechte zu generieren.

4.7. Eigentümerinnen und Eigentümer geförderter Objekte müssen als Teil ihrer Modernisierungsvereinbarung Angaben zu den Mietverhältnissen vor und nach der Modernisierung machen. Diese Angaben beinhalten u.a. die Mietverhältnisse sowie Grundmiete und Nebenkosten vor und nach der Modernisierung.

4.8. Die Bestimmungen der gesetzlich zulässigen Umlage von Modernisierungskosten auf Mieterinnen und Mieter sind einzuhalten.

4.9. Bei geförderten privaten Maßnahmen werden finanziellen Unterstützungen für Mieterinnen und Mieter auf Grundlage der Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten der Landeshauptstadt Stuttgart (siehe Anlage 2 zu GR Drs 427/2019) gewährt.

5. Fortschreibung des Sozialplans

5.1. Der vorliegende Sozialplan wird bei Bedarf fortgeschrieben und an die aktuellen Entwicklungen angepasst.