

Landeshauptstadt Stuttgart
Referat Städtebau und Umwelt
Gz: StU
GRDRs 46/2014
Stuttgart, 18.03.2014

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) - Evaluierung

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.03.2014
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	04.04.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	08.04.2014
Gemeinderat	Kenntnisnahme	öffentlich	10.04.2014

Bericht:

Mit Grundsatzbeschluss vom 24. März 2011 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, nach einer Pilotphase von zwei Jahren nach Einführung des neuen Modells dem Gemeinderat einen Evaluierungsbericht vorzulegen.

Auf Grundlage erster Einschätzungen und Ergebnisse soll das Modell dann nach eingehender Diskussion mit der Politik sowie der Immobilien- und Wohnungswirtschaft angepasst und dauerhaft als Instrument einer urbanen, wohnungs- und sozial-politisch bedeutsamen Strategie im Sinne nachhaltiger Innenentwicklung der Stadt etabliert werden.

Dabei ist eine Zielbalance zu beachten, nach der sich Planungsbegünstigte bei der Entwicklung von Vorhaben in rentierlichen Wohnlagen und unter der Voraussetzung neuen Planrechts an einer damit verbundenen angemessenen Kostenaufteilung (auch für Infrastrukturbedarf), an einer sozial integrativen Wohnraumbereitstellung und an der Verwirklichung planerisch angestrebter Bau- und Lebensqualitäten angemessen beteiligen soll. Diese Zielbalance ist die Grundlage für alle Verfahren.

Das SIM ist faktisch ein Erfolgsmodell, da in den bereits in Vorbereitung und Bearbeitung befindlichen mind. 22 Planverfahren über die Quote ausreichend Möglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau gesichert werden konnten. Weitere relevante Areale sind planerisch über die Zeitstufenliste Wohnen erfasst. Nach den Grundsätzen von SIM ist bei jedem Verfahren neues Planrecht erforderlich. Daher können die aus SIM entstehenden geförderten Wohnungen erst in den Jahren 2014 ff. gebaut werden.

Nach jetzigem Sachstand können bei den mehr als 20 Planverfahren etwa 700 bis 900 geförderte Wohnungen erstellt werden. Der nachfolgende Evaluationsbericht geht auf folgende Aspekte ein:

- die Bilanz der Verfahrensanwendung (Regelverfahren, Verfahren mit modifizierten Konditionen),
- den Umfang des geförderten Wohnungsbaus inkl. Potenzialabschätzung,
- die räumlichen Anwendungsbereiche und ihre spezifischen Anforderungen (Gebietskategorien: City und Randgebiete, Konversionsflächen mit Neuplanungen, Nachverdichtungen mit Ersatzwohnungsbau),
- den Anpassungsbedarf bei den Anwendung des Modells (z.B. Zielstellungen für den Wohnungsbau inkl. des Ersatzwohnungsbaus, Erfordernis konsequenter Planrechtschaffung, Qualitätssicherung bei höherer Grundstücksausnutzung, Anwendungsvorbehalt bei sozial vorgeprägten Bereiche und kleinen Vorhaben und Klärung der Anwendung bei Baugemeinschaften),

- den Anpassungsbedarf bei den Konditionen (z. B. ermäßigter Grundstückspreis der Wohnbauförderung, Sicherung des Infrastrukturbeitrags),
- Möglichkeiten der Modelloptimierung (SIM plus, SIM flexibel, SIM Bestand, SIM Stadt) unter Berücksichtigung der Beschlusslage und bereits praktizierter Lösungen sowie
- Möglichkeiten der Akzeptanz-verbesserung und des Interessenausgleichs im Sinne der Zielbalance / Lasten-konkurrenz und des Grundsatzes der Ausgewogen-heit und der Angemessenheit (Gewährleistung von Transparenz und Gleich-behand-lung, Schaffung von Planungssicherheit und Planungskultur, ausreichende Flexibilität bei Einzelfallbetrachtung).

Die dokumentierten Ergebnisse und Erkenntnisse sind Grundlage für die Beratungen der gemeinderätlichen Gremien zur Fortschreibung des SIM (siehe Beschlussvorlage GR Drs 13/2014).

Beteiligte Stellen

Referat WFB_OB/82