



### **Unsere Wohnraumoffensive:**

Wir haben die Verwaltung mit unserer Antragsreihe (I – VII) „Mehr Wohnraum schaffen auf Bestandsflächen aufgefordert, uns 10 Stadtteile mit hohem Nachverdichtungspotential vorzuschlagen und haben ebenfalls Vorschläge für die Innenentwicklung und die Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen gemacht. Zum Beispiel: EnBW-Regional-Zentrum, Hackstraße, Grundstück Ecke Rigaer Straße/ Dorpater Straße, Grundstück in der Schlierseestraße in Hofen, Parkplatz Ecke Kormoranstraße/ Pelikanstraße in Neugereut oder Jägerstraße 56 und 58. Insgesamt haben wir rund 20 GRÜNE Anträge zum Thema „Wohnraum schaffen“ seit Februar 2017 gestellt.

### **Wir gehen nicht auf den Acker!**

Zu unserem großen Bedauern gilt beim Thema Wohnungsbau im Stuttgarter Rat nicht mehr der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Die alte S21-Mehrheit hat sich neu gefunden und fördert Totgesagtes zutage, etwa die Bebauung der wertvollen Ackerflächen des Schafhauses in Mühlhausen oder der Schwellenäcker in Stuttgart Sillenbuch. Wir lehnen die Bebauung der Äcker ab, weil so unwiederbringliche Böden versiegelt werden. So verlieren wir nicht nur Lebensräume für Tiere und Pflanzen, schwächen die regionale Landwirtschaft und gefährden Arbeitsplätze, sondern zerstören auch wertvolle Naherholungsgebiete und Flächen mit stadtklimatischer Ausgleichsfunktion. Und diese – das haben wir in diesem heißen Sommer etwa in Mühlhausen gesehen, als Starkregen den Feuerbach in einem reißenden Strom verwandelte – werden immer wichtiger. Sogar die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2020 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf 30 Hektar pro Tag zu verringern. Neben klimatologischen Argumenten führt das Umweltbundesamt an:

***„Angesichts global begrenzter Landwirtschaftsflächen und fruchtbarer Böden sowie der wachsenden Weltbevölkerung ist der anhaltende Flächenverbrauch mit all seinen negativen Folgen unverantwortlich.“***

Die Grüne Gemeinderatsfraktion rückt nicht von ihrem Kurs der Innen- vor Außenentwicklung nach Stuttgarter Maß ab. Denn dieser hat sich in der Vergangenheit bewährt:

- Eiermann-Campus (1400 Whg)
- Neckarpark (850 Whg)
- Schochareal / Wienerplatz (150)
- Areal früheres Bürgerhospital (600 Whg)
- Fasanenhof (100 Whg)
- Keltersiedlung Zuffenhausen (180 Whg)
- Nordbahnhof / Rosenstein (500 Whg)
- Gelände des früheren Olgaareals (223 Whg)
- Rote Wand am Killesberg (118 Whg)
- Hansa Areal Möhringen (175 Whg)
- Langenäcker-Wiesert in Stammheim (320 Whg)
- Pragsattel/Maybachstraße (600 Whg)
- Böckinger Straße Zuffenhausen (230 Whg)

Das bisher größte neue Wohngebiet, der Neckarpark, sollte nach dem Willen der CDU gar kein Wohngebiet werden. Mit Händen und Füßen hat sie sich gewehrt und sogar den Untergang des Volksfestes prophezeit. Erst 2011 gelang es mit knapper Not den Beschluss herbeiführen. Wir haben erreicht, dass auf 20 Hektar nicht nur 450 Wohnungen, sondern 850 gebaut werden. Jetzt nur durch den Neckar getrennt, spielen diese Überlegungen bei der CDU plötzlich keine Rolle mehr. Bereits 28. März 2017 haben wir uns in einem Antrag demselben Gebiet am Neckarufer vom Leuze bis zu den Otto-Hirsch-Brücken zugewandt und uns mit dem möglichen Potential für Wohnungsbau beschäftigt. Damals gab es kein Interesse von SPD und CDU. Auch auf dem Pragsattel hieß es zunächst: da könne man nicht wohnen. Nun wird das Gebiet urban, dicht, qualitativ, mit dem Killesbergpark als verlängertem Wohnzimmer. Denn, wenn die Aufenthaltsqualität stimmt und es Bäume, Grünflächen, Plätze mit Sitzbänken und Gemeinschaftsräume gibt, dann lässt es sich aufverdichten sehr gut. Nicht umsonst ist der Stuttgarter Westen der beliebteste Stadtbezirk – und der am dichtesten besiedelte.

### **Beurteilung der Wohnraumoffensive von CDU, SPD, Freien Wählern und FDP**

Bisher gibt es nicht viel mehr, als die Forderung 150 Millionen Euro für das Thema Wohnen zu verwenden. Die Mehrheit, die sich für den Einsatz des Geldes ausgesprochen hat, sagt immer noch nicht, welche Flächen sie neu bebauen wollen. Wer suggeriert man könne einfach mit mehr Geld schnell mehr Wohnungen bauen, ohne neue Flächen zu benennen, ist unglaubwürdig. Denn in Stuttgarts engem Kessel ist Geld nicht der Knackpunkt beim Thema Wohnungsbau. Es geht um die Flächen. Diese zu benennen, fällt diesen Parteien sichtlich schwer. Kein Wunder: wer suggeriert man könne einfach mit mehr Geld schnell mehr Wohnungen bauen, wirft den Menschen Sand in die Augen oder hat vor, wieder wertvolle Böden in Bauland umzuwandeln, was auch klimatologisch schwere Folgen mit sich bringen würde.

### **Wohnungspolitik der Stadt Stuttgart**

#### **Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) und die Weiterentwicklung ...**

Jahrelang wurde ein Neubaugebiet nach dem anderen ohne eine einzige Sozialwohnung beschlossen. Erst 2009 bot sich erstmals, mit neuer Mehrheit aus GRÜN-ROT-ROT die Gelegenheit umzusteuern. Im Rathaus wurde ein historischer Beschluss gefasst: Wenn ein neuer Bebauungsplan nötig ist, müssen private Investoren 20 % der Wohnungen mit öffentlichen Fördergeldern erstellen, davon 1/3 Sozialwohnungen (SIM). Das SIM wurde von anderen Parteien diffamiert als Idee aus dem tiefsten Kohlenkeller des Sozialismus. Ein Jahr später gab es plötzlich höchstes Lob von allen Seiten: SIM war ein Erfolgsmodell! Wir GRÜNE im Stuttgarter Rathaus sehen auch, dass eine Weiterentwicklung des SIM sinnvoll sein könnte. Deshalb unterstützen wir den Vorschlag des Oberbürgermeisters Fritz Kuhn, die SIM-Quote von 20 auf 30 % zu erhöhen.

#### **Schaffung von gefördertem Wohnraum**

In den vergangenen 5 Jahren wurden mehr Wohnungen gebaut als zurzeit von OB Schuster (2. Amtsperiode jährlich rund 1460 Wohnungen). OB Kuhn: jährlich rund 2000 Wohnungen. Dies gilt besonders im Bereich des geförderten Wohnungsbaus: pro Jahr werden jetzt rund 300 Sozialwohnungen gebaut oder zur Verfügung gestellt. Zuvor war die Zahl der Sozialwohnungen stark rückläufig.

## **Das Bündnis für Wohnen**

Der Oberbürgermeister hat die Genossenschaften an einen gemeinsamen Tisch gebracht und gut verhandelt: Sie haben aufgehört, ihre vorhandenen Sozialwohnungen abzulösen. Sie bieten der Stadt jedes Jahr 100 ihrer Bestandswohnungen wieder als Sozialwohnungen an. Sie bauen wieder Sozialwohnungen und sie stellen leere Bestandswohnungen als Sozialwohnungen zur Verfügung, damit etwa auf den Wohnbauflächen Schochareal, Neckarpark, Bürgerhospital zwar viele Sozialwohnungen entstehen, aber nicht alle vor Ort so belegt werden, sondern verteilt anderswo in der Stadt.

## **Starke SWSG für Stuttgart**

Der Wohnungsbestand unserer Städtischen Wohnungsgesellschaft steigt seit 2016 kontinuierlich, von 18.000 Wohnungen auf rund 19.500 Wohnungen bis 2021. Mit ihrer enormen Neubau- und Modernisierungstätigkeit ist die SWSG ein Grundpfeiler der städtischen Wohnungspolitik und ein Garant dafür, dass sie zukunftsfähige und bezahlbare Mietwohnungen im Angebot hat. Diesen Kurs unterstützen wir weiterhin!

## **Das nachhaltige Bauflächenmanagement**

Es war unsere Forderung vor 20 Jahren, dass die Stadt Stuttgart die Bauflächenpotentiale frühzeitig identifiziert und mit einem planmäßigen, systematischen Bauflächenmanagement aktiviert. Davon profitieren wir jetzt, denn es ist die verlässliche Grundlage dafür, dass innerhalb der nächsten drei Jahren in 68 konkreten Gebieten ein Wohnbaupotential von rund 6000 Wohnungen zur Verfügung steht. Alle anderen viel höheren Zahlen sind unseriös. Wir stehen für klare Ansagen was geht und was nicht. Und wir stehen dafür, dass die gesetzten Ziele auch erreicht werden. Das ist eine glaubwürdige Politik, die auch verstanden wird

## **Weitere GRÜNE Ideen:**

### **Die gute alte Werkswohnung**

Wir begrüßen es sehr, dass die großen Player am Standort Stuttgart eine große Zahl an Arbeitsplätzen schaffen! Aber das Bauen von Wohnungen kann nicht alleine dem freien Markt oder der Stadt überlassen werden. Zumal die Unternehmen, dies bei der Personalgewinnung noch schmerzlich zu spüren bekommen werden. Wir meinen: es ist nie zu spät, den Gesprächsfaden noch einmal aufzunehmen. Wir wollen erreichen, dass der guten alten Werkswohnung zu neuer Blüte verholfen wird!

### **Aktiv gegen Leerstand– Stadt mietet verlässlich an**

Seit 2016 gilt die Satzung gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum. Durch die Ansprache der EigentümerInnen wurden bisher 42 Wohnungen wieder in die Vermietung gebracht. Diesen Effekt wollen wir verstärken. Deshalb haben wir den Antrag „Stadt mietet verlässlich an“ gestellt. Wohnungseigentümern, die wegen schlechter Erfahrungen eigentlich nicht mehr vermieten wollten, soll das Angebot gemacht werden, dass die Stadt die leerstehenden Wohnungen anmietet. Dies bietet Sicherheit für Vermieter und Wohnungssuchende aus der Dringlichkeitsliste können schneller vermittelt werden und die Personalgewinnung für Mangelberufe wird erleichtert. Ohne, dass neu gebaut werden muss

## **Grundstücke im Erbbaurecht vergeben – Spekulation verhindern**

Damit die Preise im Stadtkern nicht explodieren, ist es gut, dass die Formulierung zum städtebaulichen Wettbewerb Rosenstein hier schon mal vorab Klarheit schafft: „Es ist das Ziel, die Flächen auch weiterhin der Spekulation vorzuenthalten“. Das sehen wir genauso. Wenn sich zeigt, dass die Vergabe dieser städtischen Grundstücke im Erbbaurecht das wirksamste Mittel ist, die Bodenpreise nach unten zu drücken – dann sind wir dafür! Auch die Milieuschutzsatzung am Nordbahnhof wurde aus diesem Grunde festgesetzt: Damit im Zuge der Bebauung Rosenstein die Mieten nicht explodieren. Wenn dieses Instrument bei weiteren Gebieten als sinnvoll erachtet wird, sind wir offen dafür. Ebenfalls bei der Nutzung weiterer städtebaulichen Instrumentarien mit mehr Vorkaufsrechten.

## **Fehlbelegungsabgabe**

Die Fehlbelegungsabgabe wurde 2007 vom Land unter Ministerpräsident Oettinger abgeschafft. Gründe waren ein zu hoher Verwaltungsaufwand im Verhältnis zu den Einnahmen. Dies war allerdings zu einer Zeit von sinkenden Sozialwohnungen und einem langen nicht so hohen Bedarf wie heute. Aber: eine Fehlbelegung bleibt eine Fehlbelegung und damit eine Nutzung durch MieterInnen, die keinen Anspruch mehr auf die Wohnberechtigung in einer geförderten Wohnung hätten. Wenn die Fehlbelegungsabgabe vom Land wieder eingeführt werden würde, müsste darauf geachtet werden, dass dies nicht zulasten des Bestands an geförderten Wohnungen ginge.

## **Kaufangebote mit besonderer Bedeutung**

Wir haben die Verwaltung mit unserem Antrag „Kaufangebote mit besonderer Bedeutung dem Gemeinderat vorlegen!“ aufgefordert, dass künftig alle Kaufangebote für Gebäude oder Grundstücke, die sich an großen Plätzen in Stuttgart befinden, ein Einwicklungspotential bieten und für besondere Bedarfsgruppen geeignet wären, zur Beschlussfassung im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vorgelegt werden.

## **Die Region muss mitmachen – Internationale Bauausstellung als Motor**

Die Schaffung von Wohnraum in unserem dichten Wirtschaftsraum ist auch Aufgabe der Kommunen in der Region. Dort gibt es Vorbehalte gegen verdichtetes Bauen und geförderten Wohnungsbau. Gleichzeitig gibt es Ortskerne, die Belegung vertragen/benötigen. Mit der Internationalen Bauausstellung könnten hier Musterprojekte angestoßen werden zur Aktivierung und zur Nachverdichtung von Flächen für mehr innerörtliches Wohnen. In den vergangenen Haushaltsberatungen beschlossen: regelmäßiger Austausch des Stuttgarter Gemeinderats mit Kolleginnen und Kollegen in den Nachbarkommunen und der Region über gemeinsame Themen