

Antrag vom 21.03.2023	
------------------------------	--

Eingang bei L/OB:

Datum:

Uhrzeit:

Eingang bei 10-2.1:

Datum:

Uhrzeit:

Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei, Fraktionsgemeinschaft PULS
Betreff SIM fortschreiben – mehr sozialen Wohnraum ermöglichen

Seit Juni 2021 gilt die Neufassung der SIM-Regelung (GRDRs 1060/2019). Mehrere Fraktionen hatten im Vorfeld der letzten Fortschreibung den Wunsch geäußert, Anpassungen am SIM-Regelwerk vorzunehmen, damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann, welcher für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar ist. Die Verwaltung hat am 10.10.2022 im UA WA + STA Wohnungsbau die Ergebnisse und weitere notwendige Anpassungen für eine aktuelle SIM-Fortschreibung präsentiert. Angedacht war eine Beschlussfassung über eine neue SIM-Volltextfassung im Dezember 2022.

Im UA WA + STA Wohnungsbau am 27.02.2023 schlug die Verwaltung nun vor, die geplanten SIM-Anpassungen auszusetzen. Dieser Vorschlag entspricht weder der Antragslage noch dem erklärten Willen einer Mehrheit des Gemeinderats, denn eine Fortschreibung mit mehr sozial gefördertem Wohnraum im Sinne des ursprünglichen Verwaltungsvorschlags ist aufgrund der Preisentwicklung auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt sowie den vielen in der nächsten Zeit aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen dringend geboten. Zudem erfordern die aktuellen Baupreissteigerungen sowie die Marktentwicklung auch in Hinblick auf die Wohnungswirtschaft eine Anpassung der Konditionen.

Die Verwaltung wird beauftragt, umgehend eine Beschlussvorlage zur dringend nötigen Fortschreibung von SIM vorzulegen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen:

1. Der Anteil des Sozialen Mietwohnungsbaus im SIM steigt künftig von 20 auf 30 Prozent. Die Erhöhung der Förderquote bei SIM kommt damit vollständig dem sozialen Mietwohnungsbau (SMW) zugute. Der Anteil für die Förderprogramme MME und/oder SEP bleibt wie bislang bei 10%.
Die Verwaltung legt zudem dar, ob und wie der mit GRDRs 146/2021 (Neuausrichtung Bodenpolitik) neu eingeführt preisgedämpfte Mietwohnungsbau (PMW, 10% unter ortsüblichen Vergleichsmiete) in SIM integriert werden kann.
2. Für sozial geförderten Wohnraum (SMW) steht ein sehr attraktives Landesförderprogramm mit Zuschüssen von mittlerweile 4000 EURO/qm für berücksichtigungsfähige Baukosten zur Verfügung, um die günstigeren Mieten zu kompensieren. Vermietet werden kann an alle Wohnungssuchende (sofern keine städtischen Belegungsrechte bestehen), die die Einkommensgrenzen des Landes für einen Wohnberechtigungsschein einhalten. Diese liegt derzeit z.B. bei 1-2 Personenhaushalten bei 52.700 €. Zudem erhält die Planungsbegünstigte im Falle eines Kaufs von Grundstücksanteilen von der Stadt diese mit einer Vergünstigung von 45% des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwerts. Beim Segment Mietwohnungsbau für mittlere Einkommensbezieher*innen erfolgt eine Anrechnung als Last, beim Bau auf städtischen Grundstücken ist im Falle eines Kaufs eine

Ermäßigung des Kaufpreises der von der Stadt zu erwerbenden Grundstücken vorzusehen. Beim Segment preisgedämpfter Mietwohnungsbau sowie beim städtischen Eigentumsprogramm erfolgt eine Anrechnung als Last. Eine Aufteilung unter verschiedenen Planungsbegünstigten ist vertraglich möglich.

3. Werden für Wohnungsbauzwecke städtische Grundstücke oder Grundstücksteile hinzuerworben, so gilt auf diesen Anteilen die Aufteilung des Grundsatzbeschlusses zur Neuausrichtung der Bodenpolitik (GRDrs 146/2021), welcher nur noch einen Anteil von 5 bis 15% an frei finanziertem Wohnungsbau zulässt. Die Förderquote erhöht sich damit von 50% auf 65 bis 80% zuzüglich 10 bis 15% für preisgedämpften Mietwohnungsbau (PMW). Die Förderquote von 65 bis 80% teilt sich in Analogie zum Grundsatzbeschluss (GRDrs 146/2021) auf in 40 bis 60% SMW, 15 bis 25% MME und 10 bis 15% SEP. Die konkrete Festlegung im Einzelfall erfolgt durch den Gemeinderat.
4. Mindestens 25% der Grundstückswertsteigerung verbleiben als Investitionsanreiz bei der Planungsbegünstigten. Sollte der abzuschöpfende Betrag von maximal 75% der Grundstückswertsteigerung nicht ausreichen, um die SIM Regelkonditionen einzuhalten, gelten modifizierten Konditionen mit geringeren Anforderungen. Diese werden durch die Baulandkommission zu SIM besprochen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.
5. Die Bindungsfrist von SIM wird analog zur verlängerten Bindungsfrist im aktuellen Landesförderprogramm von 30 auf 40 Jahre verlängert. Damit orientieren wir uns am Förderprogramm Wohnungsbau BW, das gleichzeitig eine längere Bindung durch eine erhöhte Förderung belohnt. Damit ergibt sich für SMW eine Bindungsfrist von 40 Jahren, für MME eine Bindungsfrist von 20 Jahren, für SEP eine Bindungsfrist von 15 Jahren und für PMW eine Bindungsfrist von 20 Jahren.
6. Als Folge der überproportional gestiegenen Baukosten wird die Kita-Pauschale auf 600.000,- € je Kitagruppe erhöht. Wird die Kindertagesstätte durch die Planungsbegünstigte im SIM-Gebiet realisiert (Regelfall), erhöht sich dadurch die auf die Gewinnabschöpfung anzurechnende Last entsprechend. Dies wahrt in erster Linie die Interessen der Planungsbegünstigten. Wird die Kita außerhalb des Planungsgebiets durch die Stadt oder einen Dritten realisiert, so hat die Planungsbegünstigte die erhöhten Kosten anteilig je Kitagruppe zu zahlen.
7. Bei den Förderprogrammen wird die Berechnungsgrundlage der maximal zulässigen Mieten angepasst und transparenter gestaltet sowie bei MME an die reale Marktsituation angepasst und deutlich angehoben. Bei SMW dürfen während der 40-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 40% unter OVM, maximal jedoch 9,00 €/m² Wohnfläche vermietet werden. Bei MME dürfen während der 20-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 20% unter OVM, maximal jedoch 12,00 €/m² Wohnfläche vermietet werden.
8. In Analogie zur Anwendung der Förderprogramme außerhalb des SIM sollen Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten nun auch im SIM gesondert mit 10% innerhalb des Anteils von 30% für SMW und somit mit maximal 3% berücksichtigt werden. Um eine gelingende Integration zu befördern, wird das Programm Wohnen+ des Sozialamts zur Ausweitung der Garantiemietverträge und Unterstützung bei Auswahl und Begleitung von Mieter*innen und Vermietenden sowie einer Unterstützung beim Sozialmanagement vorgestellt. Zudem wird eine zusätzliche städtische Förderrichtlinie von Kommunikations- bzw. Begegnungsräumen erarbeitet und mit entsprechenden Mitteln hinterlegt. Als Beispiele können das Sozialmanagement der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) sowie auch Quartiersentwicklungen wie am Wiener Platz (Feuerbach) oder das genossenschaftliche Quartier Am Rotweg dienen.

9. Mit besonderer Begründung und nach Zustimmung der Stadt besteht die Möglichkeit einer Ersatzmaßnahme zum Nachweis des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus im Radius von 1.000 m zum Projektgrundstück. Die Förderquote aus Abschnitt I a Nr. 2 erhöht sich dann auf 60%, welche sich unter Berücksichtigung der Schwellenwerte aus Abschnitt I a Nr. 2.3 in 45% SMW, ergänzt um 15% MME und/oder SEP aufteilt. Der Anteil des PMW erhöht sich auf 15%.
10. Die Volltextfassung wird dahingehend präzisiert, dass allen Planungsbegünstigten deutlich gemacht wird, dass in gemischt nutzbaren Gebieten (MK, MI, MU) immer ein Nutzungsanteil von 20% Wohnen zu realisieren ist. Berechnungsgrundlage ist die Bruttogrundfläche aller Vollgeschosse. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets sind hier grundsätzlich nicht zulässig.
11. Als Planungsbegünstigter wird künftig der Eigentümer des Grundstücks definiert, auch wenn Bauherr und Eigentümer nicht identisch sind.

Gez.

Petra Rühle
B'90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

Silvia Fischer
B'90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion

Stefan Conzelmann
SPD-Gemeinderatsfraktion

Jasmin Meergans
SPD-Gemeinderatsfraktion

Johanna Tiarks
Die FrAKTION

Guntrun Müller-Enßlin
Die FrAKTION

Thorsten Puttenat
PULS Fraktionsgemeinschaft

Christoph Ozasek
PULS Fraktionsgemeinschaft