

Sozialplan für das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental-

Vorbemerkung

Mit Beschluss vom 27. September 2018 hat der Stuttgarter Gemeinderat das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental- förmlich festgelegt. Die vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen legen dar, dass vereinzelt 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 erarbeitet. Er bildet die Grundlage, um darauf aufbauend Einzelsozialpläne zu entwickeln, wenn ein Sanierungsvorhaben geplant wird. Der Sozialplan stellt eine Handlungsempfehlung dar. Es lassen sich keine Rechtsansprüche daraus ableiten.

Der Sozialplan gliedert sich in folgende Abschnitte:

1. Nachteilige Auswirkungen von empfohlenen Sanierungsmaßnahmen
2. Instrumente zur Milderung nachteiliger Auswirkungen
 - 2.1. Information bei Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen
 - 2.2. Unterstützung bei einem sanierungsbedingten Umzug
 - 2.3. Bereitstellung von Ersatzwohnraum für Sanierungsbetroffene
 - 2.4. Förderung von Modernisierungen im Rahmen der Sanierung
3. Fortschreibung des Sozialplans und der Einzelsozialpläne

1. Nachteilige Auswirkungen auf Mieter und Pächter

In Kapitel 8 der „Vorbereitenden Untersuchung“ (VU) werden nachteilige Auswirkungen auf Mieter und Pächter aufgrund von Sanierungsmaßnahmen wie folgt dargestellt:

Maßnahme	Mögliche Voraussetzungen und Folgen	Beschreibung und Empfehlung
Neubebauung, bauliche Ergänzungen	<ul style="list-style-type: none">- Abbrüche- Betriebsverlagerungen- Kündigung von Pachtverhältnissen	Ein Großteil der Flächen, die als Neubaupotentiale ausgewiesen wurden, wird derzeit als Betriebsgelände und Kleingärten genutzt. Vereinzelt sind auch Wohngebäude betroffen. Es wird empfohlen die Betroffenen möglichst früh in den Planungsprozess einzubinden um das Ausmaß der Beeinträchtigung zu erheben und gemeinsam Bedarfe und Unterstützungsmöglichkeiten zu entwickeln. Bei erforderlichen Umzügen sollte für einen geeigneten Ersatz im Stadtteil gesorgt werden.
Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none">- Mietsteigerungen	Im Rahmen der geltenden Gesetzgebung können Modernisierungen zu mitunter erheblichen Mietsteigerungen führen. Je nach Ausmaß der Mieterhöhung kann dies Folgen für die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen haben. Es wird empfohlen betroffene Mieter frühzeitig über die Maßnahmen und über ihre Rechte zu informieren und Vermieter bei der Modernisierungsvorbereitung entsprechend zu beraten.

Ein Abgleich des Neuordnungskonzepts aus der VU mit den Daten des städtischen Grundstücks-Informationssystems hat ergeben, dass ca. 37 Wohneinheiten unter die Empfehlung einer Neuordnung (Ersatzbau, bauliche Ergänzungen) fallen oder eine hohe Erfordernis der Modernisierung aufweisen (Dringlichkeitsstufe 4).

Ob die empfohlenen Sanierungsmaßnahmen realisiert werden, hängt von der Mitwirkungsbereitschaft von privaten Eigentümern ab. Aus diesem Grund ist es nicht möglich die konkrete Anzahl an Sanierungsvorhaben mit privater Beteiligung abzusehen.

2. Instrumente zur Milderung nachteiliger Auswirkungen

Um nachteilige Auswirkungen durch öffentlich geförderte Sanierungsvorhaben abzumildern, werden die §§ 180-186 Baugesetzbuch (BauGB) angewandt. Weiterhin werden folgende Instrumente eingesetzt, um betroffene Personen zu unterstützen:

2.1. Information bei Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

- 2.1.1. Sanierungsbetroffene werden so früh wie möglich über Unterstützungsangebote der Sozialplanung informiert. Informationen über die bestehenden Mietverhältnisse werden bereits im ersten Bericht der Modernisierungsbetreuung festgehalten und an die Stadterneuerung weitergegeben.
- 2.1.2. Bei Modernisierungen und Abbrüchen werden Informationsschreiben über Unterstützungsangebote und städtische Ansprechpartner an alle Haushalte im Gebäude verteilt.
- 2.1.3. Bedürfnisse und Anliegen der Betroffenen werden auf freiwilliger Basis in persönlichen Einzelgesprächen (Erörterungen) aufgenommen und dienen als Grundlage zur Ausarbeitung von Einzelsozialplänen (vgl. 3.).
- 2.1.4. Die allgemeine Öffentlichkeit wird bei den Veranstaltungen zur Sanierung, z.B. durch Auslage von Flyern und die Homepage der Stadt Stuttgart informiert.

2.2. Unterstützung bei einem sanierungsbedingten Umzug

- 2.2.1. Sanierungsbetroffene können einen Antrag auf finanzielle Unterstützung für ihren Umzug zu stellen. Grundlage dafür sind die „Richtlinien für Umzugsbeihilfe in Sanierungsgebieten“ der Landeshauptstadt Stuttgart (siehe Anlage 2 zu GRDRs 219/2014).
- 2.2.2. Sanierungsbetroffenen kann ein Informationsschreiben für Wohnungsanbieter ausgestellt werden, um die Chancen bei der Wohnunssuche zu verbessern.

2.3. Bereitstellung von Ersatzwohnraum für Sanierungsbetroffene

- 2.3.1. Das Instrument der Belegungsbindung wird durch die Modernisierungsbetreuer aktiv beworben, um vermehrt Belegungsrechte zu erhalten.
- 2.3.2. Vorkaufsrechte durch die Stadt werden im Sanierungsgebiet vermehrt ausgeübt. Baulücken und mindergenutzte Grundstücke werden damit an Wohnungsbauunternehmen des Bündnisses für Wohnen vergeben mit der Maßgabe 50% der Geschossfläche Wohnen für den geförderten Wohnungsbau herzustellen. Bei entsprechenden Projekten sind neu entstandene Wohnungen vorrangig Sanierungsbetroffenen anzubieten.

2.3.3. Kommunikationskanäle und -plattformen von Modernisierungsbetreuern und Stadtteilmanagement können zur Unterstützung der Wohnungssuche für Sanierungsbedingte genutzt werden. Zusätzlich kann die Sozialplanung der Stadterneuerung E-Mail-Verteiler einrichten, um Informationen über die Wohnungssuche von Sanierungsbedingten oder frei werdende Wohnungen auszutauschen. Kontaktdaten von Eigentümern, die der Stadterneuerung oder Auftragnehmern vorliegen, dürfen dafür verwendet werden.

2.4. Förderung von Modernisierungen im Rahmen der Sanierung

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

2.4.2. Eine Förderung von Modernisierungen, die unter Missachtung des gesetzlichen Schutzes der Mieter vorbereitet wurden, ist auszuschließen. Der Leerstand von Wohnungen und Gebäuden ist im Erstgespräch zu begründen und ggf. durch Nachweise darzulegen (z.B. durch Vorlage von Kündigungsschreiben). Das Ergebnis ist schriftlich in den Berichten der Modernisierungsbetreuer festzuhalten

2.4.3. Eigentümer geförderter Objekte müssen als Teil ihrer Modernisierungsvereinbarung Angaben zu den Mietverhältnissen vor und nach der Modernisierung machen (Anlage 6). Diese Angaben beinhalten u.a. die Mietverhältnisse sowie Grundmiete und Nebenkosten vor und nach der Modernisierung. Die Bestimmungen der gesetzlich zulässigen Umlage von Modernisierungskosten auf Mieter sind einzuhalten.

3. Fortschreibung des Sozialplans, Erstellung von Einzelsozialplänen

3.1.1. Der vorliegende Sozialplan wird bei Bedarf fortgeschrieben und aktuellen Entwicklungen angepasst.

3.1.2. Bei Konkretisierung von Sanierungsmaßnahmen mit negativen Auswirkungen für die Betroffenen werden im Austausch mit den Betroffenen individuelle und bedarfsgerechte Einzelsozialpläne entwickelt.