

Sitzungsvorlage Nr. 285/2018

Planungsausschuss

am 11.07.2018



Verband Region
Stuttgart

20.06.2018 - PLA_2018-07-11_285.docx

423 - PLA-Ö - 285/2018

zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -

Zu Tagesordnungspunkt 5

Bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung – Zwischenbericht zu den bisherigen Aktivitäten des Verbands im Rahmen des „Aktionsprogramm Wohnen“ und künftige Schwerpunktsetzungen

Anlage 1: Auflistung der Anträge der Fraktionen mit Behandlungsvorschlägen der Verwaltung

Anlage 2: Anträge der Fraktionen im Original

1. Aktuelle Lage und wohnungsmarktrelevante Entwicklungen

Baugenehmigungen und Bautätigkeit in der Region Stuttgart hinken der Dynamik bei der Wohnraumnachfrage weiter hinterher. Während sich die Zahl der Genehmigungen im Wohnungsbau im Jahr 2016 noch auf 8.690 belief, sank der Wert 2017 auf 7.639. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Baufertigstellungen: 7.896 fertiggestellten Wohnungen 2016 stehen nur 7.491 gebaute Einheiten im Jahr 2017 gegenüber (alle Zahlen laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg). Damit blieb die Region Stuttgart im vergangenen Jahr hinter dem leicht positiven Landestrend zurück. Vermehrte und beschleunigte Aktivitäten der Kommunen im Zuge des vereinfachten Verfahrens der Wohnbauflächenausweisung mittels des am 13.05.2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB können sich in dieser Statistik indessen noch nicht niederschlagen. Ein für die Septembersitzung des Planungsausschusses vorgesehener Bericht zur Anwendung des § 13b BauGB wird diesen Punkt aufgreifen.

Angesichts dessen, dass im Regionalplan und in den kommunalen Flächennutzungsplänen in der Vergangenheit ausreichend Flächenvorsorge betrieben wurde, muss (trotz eines erhöhten Aktivitätslevels bei den Verfahren nach § 13b BauGB) nach wie vor ein „Umsetzungsproblem“ konstatiert werden (vgl. dazu auch Sitzungsvorlage 218/2017 für den Planungsausschuss am 12.07.2017). Neben der schleppenden Aktivierung von Bauland (Bebauungsplanung, Erschließung und Erteilung von Baurecht) kommt dabei als weiterer Faktor ein Engpass bei den Planungskapazitäten hinzu, die einer raschen Bearbeitung von Bauleitplanverfahren bisweilen im Wege stehen. Eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der in den kommunalen Verwaltungen mit Bau, Wohnungswesen und Verkehr befassten Beschäftigten alleine von 1991 bis 2011 deutschlandweit um gut ein Drittel zurückging und im Anschluss bis 2015 um weitere gut neun Prozent. Auch auf Seiten der Bauunternehmen sind personelle Engpässe festzustellen; infolgedessen bemängelt das DIW einen Auftragsstau. Die anhaltend gute Geschäftslage im Bauhauptgewerbe (siehe hierzu z. B. die Konjunkturberichte der L-Bank unter <https://www.konjunktur-bw.de/aktuelle-berichte/bauhauptgewerbe>) führt offenbar nicht zu einer nennenswerten Aufstockung der Personalbestände, die eine zügigere Umsetzung von Wohnungsbaumaßnahmen ermöglichen könnte.

Derlei – letztlich strukturelle – Faktoren entziehen sich dabei vollständig regionalplanerischem Handeln. Vor dem Hintergrund des (weit verstandenen) Kompetenzbereichs der Regionalplanung können die Herausforderungen für die Region Stuttgart, die bisherigen Aktivitäten der Verbandsverwaltung und die daraus abzuleitenden Erkenntnisse wie folgt umrissen werden.

2. Herausforderungen und bisherige Aktivitäten des Verbands Region Stuttgart

Im Hinblick auf die Wohnraumbereitstellung lassen sich Aspekte der (1) Quantität, (2) Qualität und (3) Allokation unterscheiden: Demnach bedarf es in der Region Stuttgart neuer Wohnungen in (1) ausreichender Menge, (2) bedarfsgerechter Ausführung – u. a.: Preis, Zuschnitt, Kompaktheit – an (3) geeigneten, vor allem verkehrsgünstig gelegenen Standorten. Alle drei miteinander in Beziehung stehenden Dimensionen werden in dem von der Regionalversammlung beschlossenen „Aktionsprogramm Wohnen“ adressiert.

2.1 Quantitative Bedarfsdeckung

2.1.1 Herausforderungen

Untersuchungen zur Quantifizierung des Wohnraumbedarfs in der Region Stuttgart kommen (trotz zum Teil unterschiedlicher methodischer Ansätze) im Kern zum gleichen Ergebnis: Demnach werden die Entwicklungen, die in den vergangenen Jahren zu der aktuellen Wohnraumknappheit geführt haben – vor allem: Wohnraumbedarf für Eigenentwicklung und infolge von Wanderungsgewinnen sowie eine Tendenz zu kleineren Haushalten –, auf absehbare Zeit anhalten. Sofern die Baufertigstellungen in der Region nicht rasch und signifikant steigen, wird es zu einer weiteren Zuspitzung der Versorgungssituation kommen (vgl. in diesem Zusammenhang u. a. die im Rahmen der „Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg“ erstellte Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“). Der Hauptgrund für die unzureichende Bautätigkeit ist dabei aus planerischer Sicht der Mangel an Bauland. Ohne eine ausreichende Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen wird es auf den regionalen Wohnungsmärkten auf absehbare Zeit keine spürbare Trendwende geben.

2.1.2 Regionalplanerische Steuerungsmöglichkeiten und Aktivitäten zur quantitativen Bedarfsdeckung

Zur Unterstützung der Baulandausweisung und -aktivierung setzt der Verband Region Stuttgart die verfügbaren formellen und informellen Instrumente ein.

– **Flächensicherung:**

Mit dem seit 2009 gültigen Regionalplan wurde eine ausreichende Flächenvorsorge für Wohnbauzwecke betrieben. Insgesamt stehen in der Region Stuttgart rund 2.000 Hektar an Wohnbauflächen zur Verfügung, die bereits in Flächennutzungsplänen dargestellt („Flächenreserven“) oder aufgrund der Lage in einem Regionalen Wohnungsbauschwerpunkt regionalplanerisch abgestimmt sind („Flächenpotenziale“). Hinzu kommen Innenentwicklungspotenziale (insbesondere Baulücken). Innerhalb dieses Rahmens bleiben die Schaffung von Baurecht sowie die Umlegung und Erschließung von Bauland indessen Sache der jeweiligen Standortgemeinde.

– **Regionalplananwendung:**

Der Verband Region Stuttgart unterstützt die kommunalen Planungsträger bei der Baulandbereitstellung durch eine „problemsensitive“ Anwendung der einschlägigen regionalplanerischen Vorgaben – insbesondere, wenn es in Bauleitplanverfahren um den Nachweis von Wohnbauflächenbedarfen bzw. die Anrechnung von Baulücken geht (vgl. auch Sitzungsvorlage 218/2017 für den Planungsausschuss am 12.07.2017). Erleichternd wirkt sich weiterhin die Möglichkeit des „vereinfachten Flächentauschs“ aus, der im Zuge der Änderung des „Hinweispapiers“ (Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB) seitens des Landes eingeführt wurde. Damit können Kommunen Flächen, die für Wohnbebauung vorgesehen, aber nicht realisierbar sind, unter vereinfachten Verfahrensbedingungen gegen in Größe und Eignung vergleichbare Flächen andernorts tauschen (vgl. auch Sitzungsvorlage 192/2017 für den Planungsausschuss am 26.04.2017). Vor diesem Hintergrund und angesichts ausreichender Flächenreserven in Flächennutzungsplänen, Flächenpotenzialen in Regionalen Wohnungsbauschwerpunkten sowie zusätzlichen Innenentwicklungspotenzialen erscheint eine Regionalplanfortschreibung weiterhin nicht erforderlich (siehe dazu u. a. auch Sitzungsvorlage 143/2016 für den Planungsausschuss am 19.09.2016).

- Beratung der Träger der Bauleitplanung im Rahmen des gesetzlichen Auftrags:
Die Beratung der kommunalen Akteure in Fragen der Vorbereitung und Durchführung von Bauleitplanverfahren sind Bestandteil des gesetzlich festgelegten Aufgabenportfolios der Regionalplanung. Nicht erst seit den sich abzeichnenden Engpässen auf den regionalen Wohnungsmärkten und noch einmal intensiviert infolge der Verabschiedung des „Aktionsprogramm Wohnen“ im Jahr 2016 ist die Verbandsverwaltung der Region Stuttgart hierzu im engen Austausch mit den Trägern der Bauleitplanung. Dabei wird bei Gemeinden, die mit ihren Planungen im Flächenumfang sogar hinter den Bedarfen für ihre Eigenentwicklung zurückbleiben, auf die Wahrnehmung der ihnen obliegenden Aufgaben hingewirkt.
- Darstellung der regionalen Perspektive und weiterführende Angebote:
Über diese gesetzlich verankerte Beratungsleistung hinaus, ist eine überörtliche Gesamtschau notwendig, um Verständnis für die besondere demografische und strukturelle Situation in der Region Stuttgart herzustellen und die daraus resultierenden (lokalen) Handlungsbedarfe zu verdeutlichen. Der Verband vermittelt diese regionale Perspektive anhand einschlägiger Daten und allgemeinverständlicher Erläuterungen, die sich neben Fachleuten auch an Entscheider und Bürger richten. In Veranstaltungen adressiert die Verbandsverwaltung zudem gezielt akute Themen:
 - (a) Eine bedarfsgerechte Ermittlung von Wohnbauflächen, die den Anforderungen der kommunalen Wohnungsmärkte, aber auch den unterschiedlichen raumordnerischen Funktionen der Städte und Gemeinden Rechnung trägt, war Gegenstand der Fachveranstaltung „Ermittlung und Begründung des Wohnbauflächenbedarfs“, die die Geschäftsstelle am 26.07.2017 gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Stuttgart ausgerichtet hat.
 - (b) Zu den Veranstaltungsinhalten gehörte auch eine eng mit dem Regierungspräsidium abgestimmte Hilfestellung für die Begründung der Wohnbauflächenbedarfe, die zu einer beschleunigten Genehmigung von Flächennutzungsplanänderungen oder -fortschreibungen beitragen können. Diese Inhalte werden fortlaufend auch in die „regulären“ Beratungsgespräche vor Ort eingespeist.
 - (c) Um die Aktivierung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen zu unterstützen, führt der Verband Region Stuttgart am 17.07.2018 eine Fachveranstaltung mit dem Titel „Vom Plan zum Kran – Aktivierungsbausteine bei der Baulandentwicklung“ durch. Gemeinsam mit renommierten Planungsdienstleistern bzw. Erschließungsträgern werden dort konkrete und übertragbare Praxislösungen für Hemmnisse bei der Schaffung von Baurecht vorgestellt. Dabei sollen Themen wie etwa mangelnde Kooperationsbereitschaft von Grundstückseigentümern, fehlende Ausgleichsflächen oder Unsicherheiten im Hinblick auf die Folgekosten neuer Wohnquartiere aufgegriffen werden. Die Veranstaltung setzt damit an den u. a. mittels einer Umfrage unter den Städten und Gemeinden identifizierten Problempunkten an (vgl. dazu Sitzungsvorlage 111/2016 für den Planungsausschuss am 16.03.2016).

2.2 Qualitative Bedarfsdeckung

2.2.1 Herausforderungen

Hinsichtlich Qualität und Beschaffenheit bemisst sich eine bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung vor allem an den folgenden vier Kriterien: (1) Die Angebote müssen bezahlbar sein und sich dabei an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Nachfragegruppen orientieren. Nachfrager sind in der Region Stuttgart zu einer großen Zahl Berufseinsteiger von innerhalb und außerhalb der Region, die im Regelfall über vergleichsweise geringe Einkommen und keine umfangreichen Eigenmittel verfügen. Vor dem Hintergrund des hohen Preisniveaus in der Region Stuttgart bedarf es daher vor allem der Schaffung von Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment. Die Knappheit an preiswertem Wohnraum ist den kommunalen Entscheidungsträgern in aller Regel bekannt. Nichtsdestotrotz werden in der Region Stuttgart, gemessen am Bedarf, nach wie vor zu wenige bezahlbare Wohnungen produziert. Das unzureichende Angebot ist

dabei ein ernstes Entwicklungshemmnis und potenzielles Standortrisiko. Es gilt, eine Situation zu vermeiden, in der Unternehmen freie Stellen nicht mehr besetzen können, weil potenzielle Arbeitnehmer keine geeignete Unterkunft finden. Um den Verkehrsaufwand zu reduzieren und um wohnortabhängige Mobilitätskosten für Bewohner möglichst gering zu halten, ist überdies auf eine standortoptimierte, an der leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur ausgerichtete Ansiedelung neuer, preisgünstiger Wohnungen zu dringen. (2) Angesichts einer zunehmenden Tendenz zu kleineren Haushalten besteht in der Region Stuttgart insbesondere ein Bedarf an kleineren 1-3-Zimmer-Wohnungen. Bei größeren Wohnungen ist laut einer Studie selbst in manchen Teilräumen der Region Stuttgart eine Bedarfsüberdeckung zu erwarten (vgl. Institut der deutschen Wirtschaft Köln, IW-Kurzberichte 44.2017). (3) Wohnraum sollte ferner in einer ortsverträglichen baulichen Dichte errichtet werden, um wertvolle und knappe Freiräume nicht über Gebühr in Anspruch nehmen zu müssen. Die effiziente Ausnutzung von Bauflächen ist zudem Voraussetzung dafür, dass die erforderlichen Mengen an Wohnraum in der bereits hochverdichteten Region Stuttgart auf lange Sicht überhaupt noch bereitgestellt werden können. (4) Nicht zuletzt ist gerade im verdichteten Wohnungsbau auf eine funktional und gestalterisch hochwertige Ausführung zu achten, um attraktives Wohnen zu ermöglichen und um die Akzeptanz für verdichtete Wohnformen zu steigern.

2.2.2 Regionalplanerische Steuerungsmöglichkeiten und Aktivitäten zur qualitativen Bedarfsdeckung

Abgesehen von den Vorgaben des Regionalplans zur Bruttowohndichte sind qualitative Aspekte der Wohnraumbereitstellung den Trägern der Regionalplanung zumeist nur mittels informeller bzw. informatorischer Instrumente zugänglich.

- **Erschwinglichkeit:**
 - (a) Mittels einschlägiger Zahlenwerke (z. B. zu den Nachfragegruppen) und Argumentationsbausteinen verdeutlicht der Verband Region Stuttgart gegenüber Kommunen und Bürgern die Handlungsbedarfe und vermittelt dabei auch die Risiken für den regionalen Wirtschaftsstandort, die sich bei einem Unterbleiben wirksamen Handelns realisieren könnten.
 - (b) Eine für das vierte Quartal 2018 geplante Fachveranstaltung wird die finanzielle Förderung von Wohnraum dezidiert in den Mittelpunkt rücken.
 - (c) Inwieweit das Thema bezahlbarer respektive sozial geförderter Wohnungsbau im Rahmen eines regionalen Monitorings betrachtet werden kann, wird im Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung voraussichtlich noch im Laufe dieses Jahres beraten werden.
- **Bauliche Dichte:**

Über die Anwendung der Dichtevorgaben des Regionalplans hinaus werden den Kommunen (und anderen Akteuren) Angebote unterbreitet, etwa in Form von Veranstaltungen (u. a.: Wohnbau-Forum „Kompakte Vielfalt in der Region Stuttgart“ im Jahr 2017), Ausstellungen („Dichte begreifen“ 2016) und Handreichungen mit gelungenen Beispielen für verdichtete Wohnformen (Broschüre „Vorbildlich wohnen“ aus dem Jahr 2017).
- **Attraktivität des Wohnens:**

Im Rahmen des Programms „Landschaftspark Region Stuttgart“ können auch Maßnahmen zur Freiraumaufwertung verdichteter Wohn- und Gewerbequartiere in das bekannte Wettbewerbsverfahren eingebracht werden. Somit besteht eine Möglichkeit zur finanziellen Förderung von attraktivitätssteigernden Maßnahmen in verdichteten Bereichen.

2.3 Allokation (standortbezogene Steuerung neuer Wohnbauflächen)

2.3.1 Herausforderungen

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum verschärft das Pendlerproblem, wenn selbst mittlere Einkommensgruppen aus dem Kernraum an die Regionsränder (oder darüber hinaus) verdrängt werden und dann weitere Anfahrtswege zur Arbeit und/oder keinen Zugang zum öffentlichen Schienenahverkehr haben. Angesichts des Handlungsdrucks besteht die Gefahr, neue Wohnstandorte nicht ausreichend auf die Mobilitätsanforderungen abzustimmen und dadurch unnötig hohe verkehrliche und ökologische Belastungen herbei-

zuführen. Der Verband Region Stuttgart kann mittels des Regionalverkehrsplans die infrastrukturellen Erfordernisse für eine raumverträgliche Mobilität aufzeigen und als Träger der S-Bahn eigene Mobilitätsangebote bereitstellen. Dies läuft indessen ins Leere, sollte erschwinglicher Wohnraum überwiegend abseits der leistungsfähigen (öffentlichen) Verkehrsinfrastruktur realisiert werden.

2.3.2 Regionalplanerische Steuerungsmöglichkeiten und Aktivitäten zur Standortoptimierung

Einem konsequent an den Achsen des Schienennahverkehrs ausgerichteten Modell entsprechend wurden im Regionalplan Gemeinden definiert, die über die Eigenentwicklung hinaus Wohngebiete bereitstellen sollen (sogenannte Gemeinden im Siedlungsbereich). Zusätzlich wurden für eine verdichtete (und damit eher bezahlbare) Wohnbauentwicklung besonders geeignete Standorte flächenscharf und als verbindliche Zielvorgabe im Regionalplan vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert (sogenannte Regionale Wohnungsbau-schwerpunkte). Diese Flächen befinden sich in besonders günstiger Lage zum schienengebundenen Nahverkehr, so dass Mobilität auch ohne eigenen PKW gewährleistet ist. Ein – bisweilen gefordertes – Abweichen von den bewährten raumordnerischen Zielen und Grundsätzen, um etwa auch Eigenentwicklungsgemeinden mehr Wachstumsmöglichkeiten einzuräumen, erscheint trotz der angespannten Lage auf den regionalen Wohnungsmärkten nicht ratsam, wenn zusätzliche verkehrliche Belastungen vermieden werden sollen. (Allerdings ist es seit Einführung des § 13b BauGB in der Zwischenzeit auch Eigenentwicklungsgemeinden möglich, im Zuge des beschleunigten Verfahrens zusätzlichen Wohnraum im gesetzlich definierten (Flächen-) Umfang von rund 3 Hektar Bruttobauland gleichsam außerhalb der raumordnerischen Leitsätze zu schaffen.)

Laufende Maßnahmen der Verbandsverwaltung respektive zuständigen Gremien im Hinblick auf die standörtliche Optimierung von Wohnbaumaßnahmen sind u. a.:

- die konsequente Anwendung der einschlägigen regionalplanerischen Vorgaben zur achsenorientierten Siedlungsentwicklung;
- die Verdeutlichung und Erläuterung der regionalplanerischen Vorgaben in den regelmäßigen Beratungsgesprächen mit den Städten und Gemeinden, speziell auch in den frühen Planungsphasen;
- eine besonders intensive Ansprache der Belegenheitsgemeinden der verkehrlich günstig gelegenen Regionalen Wohnungsbau-schwerpunkte, der weiterhin gepflegt wird.

3. Resümee der bisherigen Aktivitäten und Schlussfolgerungen für künftige Schwerpunktsetzungen

Aus den oben ausgeführten bisherigen Aktivitäten im Rahmen des „Aktionsprogramm Wohnen“ lassen sich im Wesentlichen folgende Erkenntnisse ableiten.

Mit dem formellen regionalplanerischen Instrumentarium betreibt der Verband Region Stuttgart ausreichend Flächenvorsorgen für Wohnbauzwecke. Innerhalb dieses Rahmens bleiben die Schaffung von Baurecht sowie Umlegung und Erschließung allerdings Sache der jeweiligen Standortgemeinden. Auch die regionalplanerischen Ausweisungen als Vorranggebiete (Regionale Wohnungsbau-schwerpunkte) heben die kommunale Planungshoheit nicht auf: Die Entscheidung über die Mobilisierung der Flächen bleibt bei der jeweiligen Kommune.

Indessen ist festzustellen, dass der traditionelle Mechanismus – Schaffung regionalplanerischer Handlungsspielräume und deren Nutzung durch die Träger der Bauleitplanung – nur noch eingeschränkt funktioniert. Für die Regionalplanung stellt dies einen beachtlichen Paradigmenwechsel dar, beruht doch zumindest das formelle Instrumentarium im Wesentlichen auf der restriktiven Wirkung regionalplanerischer Vorgaben. Allerdings verlieren diese ihre koordinierende Funktion, wenn Gemeinden auf die Ausweisung von Bauland verzichten. Es zeigt sich aktuell, dass Regionalplanung über wirksame Instrumente verfügt, um ungewollte Entwicklungen zu verhindern. Hingegen bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten, um notwendige Entwicklungen anzustoßen.

Anders als die „klassischen“ restriktiven Planungsinstrumente sind die Möglichkeiten der „Regionalentwicklung“ weniger formalisiert, basieren auf einem Konsens mit den Planadressaten und können in der Regel

nicht gegen deren Willen durchgesetzt werden. Angesichts der Gefahren, die der Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum für die soziale wie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Stuttgart perspektivisch darstellt, gewinnen gerade diese informellen Handlungsmöglichkeiten verstärkt an Bedeutung.

Eine zentrale Erkenntnis der bisherigen Anstrengungen der Geschäftsstelle ist, dass in Fragen der Baulandaktivierung gerade in kleinen und mittelgroßen Städten und Gemeinden ein Bedarf an weiterer Beratung besteht – etwa hinsichtlich der Ermittlung und Begründung von Wohnraumbedarfen, in Verfahrensfragen oder bei der Überwindung von Aktivierungshemmnissen. Die bereits aufgenommenen diesbezüglichen Aktivitäten – Beratungsgespräche, Fachveranstaltungen, Bereitstellung von Datengrundlagen etc. (siehe oben) – gilt es daher fortzuführen und auszubauen.

Gleiches gilt für die Unterstützung bei der Umsetzung verdichteter Wohnformen, auch in Klein- und Mittelstädten. Jenseits des formellen Instruments der regionalplanerischen Bruttowohndichte können hier Überzeugungsarbeit und die Vorstellung gelungener Beispiele einen Beitrag leisten. In diesem Zusammenhang sei auf die beim letztjährigen Wohnbau-Forum präsentierte Handreichung „Vorbildlich wohnen“ verwiesen. Auch das Hinwirken auf die Realisierung konkreter Wohnquartiere mit qualitativvoller baulicher Dichte im Rahmen der IBA 2017 StadtRegion Stuttgart ist in diesem Kontext zu sehen.

Jenseits diffiziler planungs-, bau- und umweltrechtlicher Aspekte der Baulandaktivierung ist die fehlende Akzeptanz für Bau- und Infrastrukturmaßnahmen eine der Kernursachen der aktuellen Wohnraumknappheit. Gerade dieser Erschwernis kann nur mit fundierter Überzeugungsarbeit vor Ort begegnet werden – in lokalen Gremien, aber auch gegenüber der Bürgerschaft. Eine integrierte, umfassende Darlegung der regionalen Rahmenbedingungen kann dazu beitragen.

Insgesamt sind die Effekte der Aktivitäten des Verbands Region Stuttgart schon aufgrund der erforderlichen Planungs- und Entwicklungszeiträume nicht in realisierten Wohneinheiten oder Hektar Bauland messbar; dies gilt insbesondere für die Wirksamkeit der weiterführenden informatorischen Ansätze. Indessen weist eine Vielzahl an Indikatoren darauf hin, dass die Beiträge des Verbands seitens der Städte und Gemeinden sowie anderer Akteure angenommen und als hilfreich wahrgenommen werden. Dafür sprechen u. a. die gestiegene Frequenz der Anfragen für fachliche Beratungsgespräche oder Vorstellungen in Gemeinderatsitzungen, die hohen Teilnehmerzahlen bei den Veranstaltungen des Verbands oder die starke Nachfrage nach Handreichungen, einschlägigen Zahlenwerken und Argumentationshilfen zum Thema bedarfsgerechte Wohnraumbereitstellung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Die veränderte Lage auf den regionalen Wohnungsmärkten wurde erkannt. Um die Vielzahl der einschlägigen Anträge der Fraktionen inhaltlich verknüpfen und der komplexen Thematik gerecht werden zu können, wurden die Aktivitäten der Verwaltung im „Aktionsprogramm Wohnen“ gebündelt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 37/2016 für die Regionalversammlung am 20.07.2016). Ein Sachstandsbericht wurde dem Planungsausschuss vorgelegt (siehe Sitzungsvorlage Nr. 218/2017 inklusive Anlage für den Planungsausschuss am 12.07.2017). In der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass die Möglichkeiten des formellen Instrumentariums seitens des Verbands weitgehend ausgereizt werden. Anlass für zusätzliche regionalplanerische Flächenvorsorge besteht momentan nicht. Substanzielle Spielräume verbleiben vor allem hinsichtlich informeller bzw. informatorischer Instrumente und Maßnahmen.

4. Weiteres Vorgehen

Vor dem Hintergrund der in dieser Sitzungsvorlage vorgelegten Zwischenbilanz schlägt die Verwaltung vor, eine Reihe noch offener Anträge der Fraktionen in Gänze oder zu Teilen für erledigt zu erklären. Darunter sind Anträge (oder einzelne Antragspunkte), die seitens der Verwaltung unter expliziter Bezugnahme auf eben diese fraglichen Anträge behandelt wurden. Daneben gibt es einige Anträge, die seitens der Verwaltung im Sinne deren Zielrichtung und intendierter Wirkung bearbeitet wurden und deren Inhalte – wenn gleich ohne explizite Bezugnahme auf die Anträge – bereits vielfach in diversen Sitzungen anhand entsprechender Vorlagen mit mehrheitlicher Zustimmung des Gremiums beraten wurden. Bei einigen wenigen

Anträgen kann zur Diskussion gestellt werden, inwieweit aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen andere Prioritäten gesetzt werden sollten. Alle besagten Anträge werden in Anlage 1 nach Einzelziffern aufgeführt. Jeweils mit aufgeführt werden dabei Bearbeitungsvermerke (ergänzende Hinweise auf entsprechende Aktivitäten bzw. Berichte der Verwaltung) sowie Behandlungsvorschläge, wie aus Sicht der Verwaltung mit den Anträgen bzw. deren Einzelpunkten verfahren werden könnte. Diese Vorschläge werden seitens der Verwaltung dabei ausdrücklich als Debattengrundlage verstanden.

Darüber hinaus schlägt die Verwaltung auf Basis der Evaluation der bisherigen Aktivitäten und vor dem Hintergrund der oben dargelegten Handlungsspielräume für das weitere Vorgehen Folgendes vor:

- (1) Die „problemsensitive“ Handhabung des formellen Instrumentariums (Regionalplananwendung) und die gesetzlich verankerten Beratungsleistungen für Städte und Gemeinden in Fragen der Bauleitplanung werden unvermindert fortgeführt.
- (2) Die langfristig angelegte Interessenvertretung zielt weiterhin darauf ab, die besonderen Belange prosperierender Ballungsräume bei den zuständigen Stellen in Land und Bund zu verankern und Erleichterungen für die Wohnraumbereitstellung einzufordern. In diesem Zusammenhang wird zur Bündelung der Kräfte auch die Netzwerkarbeit mit anderen Regionen mit vergleichbaren Problemstellungen fortgesetzt.
- (3) Neue Impulse können im Rahmen der gegenwärtigen Möglichkeiten und Befugnisse nur durch Aktivitäten informeller bzw. informatorischer Art gesetzt werden. Die oben skizzierten Ansätze werden fortgeführt. Zeitnah anstehende „Meilensteine“ sind die Fachveranstaltung „Vom Plan zum Kran – Aktivierungsbausteine bei der Baulandentwicklung“ am 17.07.2018 sowie die für das vierte Quartal anvisierte Veranstaltung zum geförderten Wohnungsbau. Perspektivisch geht es vor allem um den weiteren (auch konzeptionellen) Ausbau der Kommunenberatung und um die Steigerung von Akzeptanz für Bauvorhaben in Politik und Gesellschaft.

Grundsätzlich gilt: Wohnraumbereitstellung bleibt eine Daueraufgabe, die im Rahmen des planerischen „Alltagshandelns“ bearbeitet und durch zusätzliche Impulse ergänzt wird. Das weitere Vorgehen orientiert sich dabei an den bislang gewonnenen Erkenntnissen und wird in Taktung, Format und inhaltlicher Ausrichtung fortlaufend an die sachlichen Erfordernisse angepasst.

5. Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und stimmt dem unter Punkt 4 vorgeschlagenen weiteren Vorgehen mit den Schwerpunkten (1) Regionalplananwendung und Beratung in Fragen der Bauleitplanung, (2) Interessenvertretung und (3) informatorische Maßnahmen zu.

Mit Blick auf die in dieser Sitzungsvorlage sowie in der Anlage 1 dargelegten Aktivitäten der Geschäftsstelle werden folgende, in Anlage 2 im Original beigefügten Anträge für vollständig erledigt erklärt (in chronologische Reihenfolge nach Antragsdatum, in Klammern Nr. GEMCS-System):

- CDU-Fraktion vom 22.10.2014 (89)
- Fraktion Freie Wähler vom 03.11.2014 (69)
- AfD-Gruppe vom 30.11.2014 (97)
- Fraktion Freie Wähler vom 16.10.2015 (212)
- Fraktion Die Linke vom 17.10.2015 (157)
- CDU-Fraktion vom 19.10.2015 (190)
- CDU-Fraktion vom 19.10.2015 (191)
- Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 19.10.2015 (207)
- Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 19.10.2015 (211)
- FDP-Fraktion vom 20.10.2016 (280)
- SPD-Fraktion vom 24.10.2015 (323)
- Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.10.2016 (350)

Für teilweise erledigt erklärt werden folgende Anträge:

- FDP-Fraktion vom 31.10.2014 (94): erledigt mit Ausnahme der Punkte e) und f)
- FDP-Fraktion vom 16.10.2015 (187): erledigt mit Ausnahme des Punkts 6
- CDU-Fraktion vom 24.10.2015 (332): erledigt mit Ausnahme des Punkts 2