

Stuttgart, 07.09.2015

**Sanierung Vaihingen 3 -Dürtlewang-
Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	29.09.2015
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	06.10.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.10.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	14.10.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	15.10.2015

Beschlußantrag:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürtlewang- beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im Stadtbezirk Vaihingen wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

Vaihingen 3 -Dürtlewang-

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im wesentlichen abgegrenzt:

Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke auf der Nordseite der Osterbronnenstraße, beginnend mit dem Flst. Nr. 1090/1 (Eckgebäude Dürtlewangstraße 42) im Westen und endend mit dem Flst. Nr. 1642 (Parkplatz Ecke Galileistraße) im Osten.

Im Osten durch die östliche Grenze des Flst. Nr. 1749/2 (Galileistraße), beginnend an der Einmündung des Uranuswegs im Norden und endend an der Einmündung des namenlosen Wegeflurstücks 1734/4 im Süden, einschließlich der beiden Flurstücke 1929/1 und 1929/2 (Herschelstraße 1 und 3) auf der Ostseite der

Galileistraße und des südlich daran anschließenden Teils des Flst. Nr. 1862 (Herschelstraße).

Im Süden durch die südlichen Grenzen der Flst. Nr. 1734/4, 1722/3 und 1752/3 (namenlose Wegeverbindung südlich der Garagenzeilen auf der Südseite der Schopenhauerstraße) einschließlich der nördlichen Enden der Flst. Nr. 1735 (Junoweg) und Flst. Nr. 1720 (Jupiterweg), beginnend an der Galileistraße im Osten und endend an der Einmündung des Neptunwegs in die Schopenhauerstraße im Westen sowie der südlichen Grenze des Flst. Nr. 1721 (Schopenhauerstraße) beginnend an der Einmündung des Neptunwegs im Osten und endend an der Dürtlewangstraße im Westen.

Im Westen durch die westliche Grenze des Flst. Nr. 1083 (Dürtlewangstraße), beginnend an der Einmündung der Schopenhauerstraße im Süden und endend auf Höhe der nördlichen Grenze des Flst. Nr. 1090/1 (Eckgebäude Dürtlewangstraße 42).

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 7. Juli 2015. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis 30. September 2030 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (GRDrs 760/2014) ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Gebiet Vaihingen 3 -Dürle-wang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (60 %) aufgenommen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,2 Mio. € entspricht einem Förderrahmen von 2,0 Mio. € (100 %). Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 0,8 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 12,815 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2015 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung-, kassenmäßig bereitgestellt. Das bereits genehmigte Verfahren ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen als Vorbelastung in den Haushalt 2016/2017 aufzunehmen.

Beteiligte Stellen

Referat WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan (Verkleinerung)

Ausführliche Begründung

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom Dezember 2014 (GRDrs 760/2014) wird Bezug genommen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist. In den vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Förderrahmen von 12,815 Mio. € ermittelt. Angepasst an den im März 2015 von Bund und Land bewilligten Förderrahmen in Höhe von 2 Mio. € wird in einem ersten Schritt die reduzierte Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Darstellung im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 7. Juli 2015 vorgeschlagen.

1. Ziele der Sanierung

Allgemeine Ziele der Stadterneuerung sind die Verbesserung, energetische Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestands sowie die Attraktivierung des Wohnumfelds, die Stärkung des bestehenden Zentrums, die Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts sowie Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demographischen Wandel.

Schwerpunkt im Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ ist zusätzlich die Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets.

Für das im Lageplan abgegrenzte Teilgebiet werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Revitalisierung der Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe
- Attraktivierung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes
- Qualitative Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Raum für bürgerschaftliches Engagement schaffen

2. Neuordnungskonzept

Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Revitalisierung der Ladenzeile südlich der Osterbronnenstraße

- Umgestaltung des Dürrolewang-Parks
- Umgestaltung der Osterbronnstraße
- Revitalisierung des mittleren Querwegs
- Stärkung der Wegeverbindung Park / südl. Freizeitbereich
- Fortsetzung Straßenraumgestaltung Galileistraße

3. Bürgerbeteiligung

Zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohnern wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) am 28. Mai 2014 ein Stadtteilspaziergang und am 28. Juli 2014 eine Informationsveranstaltung zu den ersten Ergebnissen der VU durchgeführt. In der gut besuchten Veranstaltung wurden die Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchungen, der weitere zeitliche Ablauf und die weitere Bürgerbeteiligung erläutert. Abschließend konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger ihre Kontaktdaten in Themenlisten eintragen, um gleich von Anfang an bei Planung und Umsetzung von künftigen Stadtsanierungsmaßnahmen mitzuwirken. Analog zu anderen Gebieten im Programm „Soziale Stadt“ soll auch hier ein professionelles Stadtteilmanagement eingerichtet werden, um die Bürgerbeteiligung zu koordinieren.

4. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Mit GRDRs 760/2014 wurde eine Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets entsprechend des Untersuchungsgebiets mit insgesamt ca. 51,7 ha vorgeschlagen. In Bezug auf den bewilligten Förderrahmen wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt ein verkleinertes rund 17,1 ha großes Gebiet förmlich festzulegen.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die als Sanierungsziele dargestellten und beschriebenen Maßnahmen sind mit Blick auf ihre Realisierbarkeit und ihren Einfluss auf den Bodenwert zu bewerten.

Nach Einschätzung des beauftragten Büros lassen die beabsichtigten Maßnahmen im öffentlichen Raum und die dargestellten Modernisierungen eine nachbarschaftsbezogene Wohnlageverbesserung und teilweise auch eine gebietsbezogene Lageverbesserung erwarten.

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird das umfassende Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen. Diese Einschätzungen wurden durch die Prüfung des Stadtmessungsamts bestätigt.

6. Sozialplan

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist zu entwickeln und fortzuführen.

Zur Vermeidung bzw. Milderung nachteiliger Auswirkungen während der Dauer der Sanierung müssen die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse der Betroffenen, ihre Wohnbedürfnisse, soziale Verpflichtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Gleiches gilt bei eventuell notwendigen Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbetroffenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

7. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit dem Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

8. Kosten und Finanzierung

Mit Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrelewang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (60 %) aufgenommen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,2 Mio. € entspricht einem Förderrahmen von 2,0 Mio. € (100 %). Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 0,8 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 12,815 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2015 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung-, kassenmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2015 bis 2020 zum Doppelhaushalt 2016/2017.