

Stuttgart, 29.10.2020

## **Sanierung Stuttgart 24 -Ost- Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	24.11.2020
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	25.11.2020
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.12.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.12.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.12.2020

### **Beschlussantrag**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart beschließt aufgrund von § 162 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung folgende Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost-:

#### **§ 1 Aufhebung**

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost- vom 13. Juli 2006, in Kraft getreten am 10. August 2006, wird aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Wohnen der Landeshauptstadt Stuttgart vom 17. September 2020. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## **Kurzfassung der Begründung**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost- soll aufgehoben werden. Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht.

Der Gemeinderat beschließt die Satzung, durch die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost- aufgehoben wird. Sie ist ortsüblich bekannt zu machen und wird damit rechtsverbindlich.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Das Verfahren wurde 2006 in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SE-Programm) aufgenommen. Nach Beendigung dieses Städtebauförderungsprogramms wurde es im Landessanierungsprogramm fortgesetzt. Der aktuelle Förderrahmen beträgt 4,25 Mio. € (100 %). Dies entspricht Fördermitteln in Höhe von 2,55 Mio. € (60 %).

Der endgültige Förderrahmen wird sich aus der Abrechnung ergeben.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

keine

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Peter Pätzold  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost- (Verkleinerung)

## **Ausführliche Begründung**

Am 13. Juli 2006 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost- beschlossen (GRDRs. 267/2006). Die Satzung wurde im Amtsblatt Nr. 32/33 am 10. August 2006 veröffentlicht.

Das Sanierungsgebiet Stuttgart 24 -Ost- wurde zunächst im Rahmen des Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm gefördert. Nach dessen Beendigung wurde das Verfahren im Landessanierungsprogramm (LSP) fortgesetzt. Der aktuelle Förderrahmen beträgt 4,25 Mio. €.

Über den Stand des Sanierungsverfahrens wurde zuletzt mit der Gemeinderatsdrucksache 537/2016 berichtet. Gegenüber dem Bericht 2016 hat sich erwartungsgemäß relativ wenig geändert. Eine Gebäudemodernisierung ohne Zuschuss wurde vom Eigentümer zurückgestellt, dafür haben vier weitere ihre Gebäude ohne Zuschuss saniert und ein weiterer Eigentümer hat eine umfassende Sanierung unter Einbeziehung von Zuschüssen realisiert. Die bereits angekündigte Fußwegeverbindung Talstraße - Haußmannstraße und die Verbindung Talstraße - Klingenbachanlage wurden umgesetzt. Dazu konnte noch eine Restfläche vor dem Gebäude Rotenbergstraße 184 umgestaltet werden.

### Eckdaten

Größe des Sanierungsgebiets: 16,2 ha

Förderprogramme: Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2015 mit einem Förderrahmen in Höhe von 3.947.885 € (100 %) und weitergeführt im Landessanierungsprogramm mit einem Förderrahmen in Höhe von 302.115 € (100 %).

### Sanierungsziele

- Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung unter Beibehaltung der vorhandenen nichtstörenden gewerblichen Nutzung
- Entschärfung von Nutzungskonflikten zwischen störendem Gewerbe und Wohnen
- Schließung von Baulücken
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude
- Verbesserung des Wohnumfelds durch die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums, die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und die Schaffung neuer Spielflächen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ortsbilds der historisch prägnanten Siedlung „Am Oberen Weg“ und der Siedlung an der Abelsberg- und Rotenbergstraße unter Berücksichtigung der typischen baulichen Gestaltungsmerkmale
- Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche

Bis auf das Sanierungsziel „Verbesserung der Stellplatzsituation“ konnten wesentliche Maßnahmen im Hinblick auf die Sanierungsziele realisiert werden, wie im folgenden erläutert wird:

## Private Maßnahmen

65 Eigentümer wurden durch den Modernisierungsbetreuer Büro ORplan über Modernisierungsmöglichkeiten beraten, dabei wurden mit 16 Eigentümern sogenannte Nullvereinbarungen (Modernisierungsvereinbarungen ohne Zuschuss zur verbesserten steuerlichen Absetzbarkeit) und mit 28 Eigentümern Modernisierungsvereinbarungen mit Zuschuss vereinbart. Dies ist eine außerordentlich große Resonanz im Privatbereich auf das Förderprogramm.

Es wurden insgesamt 14 Gebäude zurückgebaut. Dabei wurden 97 Wohnungen abgerissen und 117 neu geschaffen. Insgesamt ergibt sich somit ein Plus von 20 zusätzlichen Wohnungen.

## Öffentliche Maßnahmen

Folgende Projekte wurden im öffentlichen Raum im Rahmen der Sanierung fertiggestellt:

- Umgestaltung der Talstraße (BA I und II) von der Wangener Straße bis Landhausstraße
- Umgestaltung der Straßen und des Plätzchens der Siedlung „Am Oberen Weg“
- Umgestaltung der Unteren Haußmannstraße
- Erneuerung der Fußwegeverbindung Talstraße - Haußmannstraße
- Erneuerung der Zufahrt Talstraße - Untere Klingenbachanlage
- Neugestaltung der Unteren Klingenbachanlage

Das Areal Talstraße 97 und 99 und weitere Flächen in der Klingenbachanlage wurden im Zuge der Sanierung erworben. Durch Letztere konnte die Klingenbachanlage arrondiert werden. Die Talstraße 97 und 99 wurden in Erbpacht an die SWSG vergeben, die darauf 22 betreute Seniorenwohnungen errichten konnte.

Die Schließung von Baulücken konnte in der Rotenbergstraße 184 sowie der Hausmannstraße 215 erfolgreich umgesetzt werden. Die Entschärfung von Nutzungskonflikten zwischen störendem Gewerbe und Wohnen konnte in der Raitelsbergstraße 29 A erreicht werden.

## Ausgleichsbetrag

Für ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück hat der Eigentümer an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§154 BauGB); dieser entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks. Der Ausgleichsbetrag ist nach Aufhebung der Satzung von den Eigentümern zu entrichten, die zum Zeitpunkt der Aufhebung im Grundbuch eingetragen sind. Der Ausgleichsbetrag kann jedoch auch schon vor diesem Zeitpunkt endgültig abgelöst werden. Von dieser vom damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2015 angebotenen vorzeitigen Ablösung haben 173 Eigentümer Gebrauch gemacht.

## Aufhebung

Der Gemeinderat beschließt die Satzung, durch die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 -Ost- aufgehoben wird. Mit der Aufhebung der Satzung entfällt für Rechtsvorgänge die Anwendung der §§ 144 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) und 145 BauGB (Genehmigungsverfahren).

## Abrechnung

Die eingesetzten Fördermittel im Überblick:

Vorbereitende Untersuchungen	36.000 €
Weitere Vorbereitung	139.000 €
Grunderwerb	711.000 €
Ordnungsmaßnahmen (Straßenumgestaltung, Rückbau, Umzüge, Grün)	2.684.000 €
Baumaßnahmen (privat)	1.497.000 €
Vergütung	<u>249.000 €</u>
Summe der Ausgaben	5.316.000 €

Diesen Ausgaben stehen bereits erzielte Einnahmen aus der freiwilligen vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen von 136.000 € und bislang abgerufenen Finanzhilfen in Höhe von 2,55 Mio. € gegenüber. Weitere gegenzurechnende Einnahmen ergeben sich aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen und aus den noch zu ermittelnden Wertansätzen für städtische Grundstücke, auf denen mit Sanierungsmitteln geförderte Maßnahmen durchgeführt wurden.

Die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart hat innerhalb von 6 Monaten nach Aufhebung der Satzung zu erfolgen.