

Stuttgart, 12.10.2015

**Sanierung Rohracker 1 -Alter Ortskern-
Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	10.11.2015
Bezirksbeirat Hedelfingen	Beratung	öffentlich	10.11.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	17.11.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	18.11.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.11.2015

Beschlußantrag:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung in seiner Sitzung am folgende Satzung über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Rohracker 1 -Alter Ortskern- beschlossen:

**§ 1
Aufhebung**

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Rohracker 1 -Alter Ortskern- vom 31. Juli 2003, in Kraft getreten am 31. Juli 2003 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 31, wird aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 1. Oktober 2015. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 2 beigefügt.

**§ 2
Inkrafttreten**

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

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Rohracker 1 -Alter Ortskern- soll aufgehoben werden. Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht.

Der Beschluss des Gemeinderats, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Rohracker 1 -Alter Ortskern- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Sie ist ortsüblich bekannt zu machen und wird damit rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen

Bei der Sanierung Rohracker 1 -Alter Ortskern- handelt es sich um Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramms (SE-Programm). Der derzeitige Förderrahmen beläuft sich auf 2.666.667 Mio. € (100 %) wovon der Zuschuss des Bundes und des Landes 1.600.000 € (60 %) beträgt. Das Verfahren wurde im Programmjahr 2003 in das SE-Programm aufgenommen.

Aus der Abrechnung wird sich der endgültige Förderrahmen ergeben.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan

Ausführliche Begründung

Am 17. Juli 2003 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Rohracker 1 -Alter Ortskern- beschlossen (GRDrs. Nr. 717/2003). Die Satzung wurde im Amtsblatt Nr. 31 vom 31. Juli 2003 ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtskräftig.

Das Sanierungsverfahren Rohracker 1 -Alter Ortskern- wurde zur Förderung in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SE-Programm) aufgenommen. Der Förderrahmen betrug 2,667 Mio. €.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet ergaben sich folgende Sanierungsziele:

- Erhalt und Verbesserung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur;
- Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz;
- funktionelle und gestalterische Stärkung des Stadtteilzentrums als vielfältig genutzter Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich;
- Existenzsicherung/Verbesserung für Läden, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe;
- Neuordnung der privaten Stellplätze im Anschluss an den öffentlichen Raum, Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze, Verbesserung des Parkplatzangebots;
- Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, Wohnungsneubau;
- Funktionale und räumliche Verknüpfung der verschiedenen Nutzungsschwerpunkte, einkaufen, Kultur, Wohnen, Grün- und Spielflächen;
- Erfassung ortsbildprägender Elemente; Anwendung dieser Gestaltungsstrukturen bei allen Bau- und Erneuerungsmaßnahmen;
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen, Begrünung, Flächenentsiegelung;

Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht, die realisierten Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Modernisierungen

Zur Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung wurden dreizehn mehrheitlich ortsprägende, private Gebäude modernisiert. Dazu zählt auch das Grundstück Tiefenbachstraße 4, mit der so genannten Alte Schule, das ebenfalls einem privaten Eigentümer - dem Förderverein Alte Schule - gehört, jedoch zur Nutzung als Bürgerzentrum dient.

Ferner wurde die stadteigene denkmalgeschützte Alte Kelter denkmalgerecht modernisiert. Der Aufwand hierfür betrug 867.492 € (vgl. Abrechnungsbeschluss GRDrs. 25/2011).

Platz- und Straßenumgestaltungen

Folgende öffentliche Flächen wurden im Rahmen der Sanierung umgestaltet.

1. Kelterplatz mit Gesamtkosten in Höhe von 365.805 €,
2. Der ehemals private Fußweg auf dem Grundstück Rohrackerstraße 257 (Ev. Bernhardskirche) wurde mit einem Aufwand von 30.000 € neu gestaltet und für zunächst zehn Jahre der Öffentlichkeit täglich von 10 Uhr bis 21 Uhr zur Verfügung gestellt.

Baufreimachung u. a. zur Vorbereitung von privaten Neubaumaßnahmen

Im Rahmen der so genannten Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Baugesetzbuch) wurden auf den Grundstücken Rohrackerstraße 279, Sillenbacher Straße 11, 13 und 13 A (Altes Rathaus und Scheuer) und Sillenbacher Straße 12/14 Rückbaumaßnahmen durchgeführt und zu 100 % gefördert.

Die eingesetzten Fördermittel im Überblick:

Weitere Vorbereitung der Sanierung	3.587 €
Grunderwerb	141.181 €
Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche, Umgestaltung Kelterplatz)	427.305 €
Baumaßnahmen (städtisch und privat)	1.870.906 €
Vergütungen	148.949 €
Summe Ausgaben	2.591.928 €

Diesen Ausgaben stehen bereits erzielte Einnahmen aus Grundstücksverkaufserlösen in Höhe von 106.492,00 € gegenüber. Weitere noch gegenzurechnende Einnahmen aus Wertansätzen werden im Rahmen der Abrechnung ermittelt.

Bei den einzelnen Beträgen handelt es sich um vorläufige Zahlen, da noch nicht alle Maßnahmen abgerechnet sind.

Da die Sanierungsmaßnahme Rohracker 1 -Alter Ortskern- gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, sind die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der [§§ 152 - 156a](#) Baugesetzbuch ausgeschlossen, so dass ein Ausgleichsbetrag nicht erhoben wird.

Der Beschluss des Gemeinderats, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Rohracker 1 -Alter Ortskern- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Mit der Aufhebung der Satzung entfällt für Rechtsvorgänge die Anwendung von § 144 Baugesetzbuch (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) und § 145 Baugesetzbuch (Genehmigungsverfahren).

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



Anlage 2 zu GR Drs 880-2015.jpg