

Stuttgart, 16.04.2010

**Sanierung Feuerbach 2 -Ost-  
Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	04.05.2010
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	11.05.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	18.05.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2010

**Beschlußantrag:**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat auf Grund 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 ..... 2010 folgende Satzung über die Aufhebung der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 2 -Ost- beschlossen:

**§ 1  
Aufhebung**

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 2 -Ost- vom 21. Dezember 1995 sowie die Satzung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets vom 29. Juli 1998 werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 01.03.2010. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 2 beigefügt.

**§ 2  
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 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 Feuerbach 2 -Ost- soll aufgehoben werden. Die in der Sanierungssatzung formulierten Ziele

- Standortsicherung für das produzierende Gewerbe, d. h. Vermeidung oder Verminderung von Einschränkungen durch bestehende Wohnnutzung
- Aufwertung des Standortes zur Unterstützung der Bestandssicherung und zur Attraktivitätssteigerung für neue Betriebe mit neuen Arbeitsplätzen
- Verbesserung der städtebaulichen Situation durch stadtgestalterische Maßnahmen

wurden im Wesentlichen erreicht.

Der Beschluss des Gemeinderats, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 2 -Ost- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Sie ist ortsüblich bekannt zu machen und wird damit rechtsverbindlich.

**Finanzielle Auswirkungen**

Der Förderrahmen betrug 11,7 Mio. €. Das Verfahren wurde 1995 in das Landessanierungsprogramm zunächst mit 50 % Anteilsfinanzierung, die 1997 auf 60% erhöht wurde, aufgenommen. Dies entspricht Fördermitteln von 6.314.211 €, welche vollständig ausbezahlt wurden.

**Beteiligte Stellen**

Keine

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1: Ausführliche Begründung  
Anlage 2: Lageplan

### **Ausführliche Begründung:**

Am 21. Dezember 1995 hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 2 -Ost- beschlossen (GRDRs 274/1995). Am 29. Juli 1998 wurde die Satzung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets beschlossen (GRDRs 329/1998).

Das Sanierungsverfahren Feuerbach 2 -Ost- wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 27. Juni 1995 zur Förderung in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (LSP) aufgenommen. Der Förderrahmen wurde mehrfach aufgestockt und betrug zuletzt 11.716.699 €.

### **Sanierungsziele**

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich folgende Sanierungsziele:

- Standortsicherung für das produzierende Gewerbe  
d. h. Verringerung bzw. soweit möglich Behebung der Einschränkungen durch die bestehende Wohnnutzung
- Aufwertung des Standortes d. h. Verbesserung der Grundstückssituation zur Ansiedlung von neuen Betrieben mit neuen Arbeitsplätzen bzw. zur Stärkung Unterstützung des Bestands durch die Ermöglichung von Betriebserweiterungen
- Verbesserung der städtebaulichen Situation durch stadtgesterische Maßnahmen

Diese Sanierungsziele wurden größtenteils realisiert. Hierzu wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme „Rheinstahlhalle“ auf dem städtischen Flst. 2350/1 zum Betrieb des Theaterhauses und „Musik der Jahrhunderte“ (Fertigstellung und Eröffnung - März/April 2003)
- Erwerb der kleinteiligen Wohngrundstücke und Abbruch der aufstehenden Gebäude (Ordnungsmaßnahmen):
  - Magirusstr. 10 A, 12, 17, 19, 21, 25, 30, 34, 19 A, 21 A, 21 B, 23
  - Zimmerstr. 24 und 25, Teilfläche Zimmerstr. 26
  - Heilbronner Str. 299 und 301
  - Heilbronner Str. 321 (Teilfläche), 323, 329,
  - Sieglestr. 50, 54, 56

- Verkauf der o. g. Grundstücke zur Bestandsicherung von bestehenden bzw. zur Ansiedlung neuer Firmen:
  - Magirusstr. 10 A, 12 zur Arrondierung der Betriebsstätte der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Firma
  - Magirusstr. 17, 19, 19 A sowie Heilbronner Str. 331/333 (Altbesitz) zur Arrondierung des Grundstücks mit der Verkaufshalle eines ortsansässigen Fahrzeugproduzenten
  - Magirusstr. 34 als Ergänzung zur Realisierung des Bauvorhabens des Behindertenzentrums auf dem Grundstück Magirusstr. 26, 30
  - Heilbronner Str. 323, 329 sowie Zimmerstr. 24, 25 zum Neubau eines Hotels
  - Sieglestr. 50, 54, 56 als Ergänzungsfläche für den Neubau eines Autoservice-Betriebs auf den Grundstücken Heilbronner Str. 309, 311 u. a.
  - Magirusstr. 21 A, 21 B und 23, an eine ortsansässige Firma zur Erweiterung der Betriebsfläche
  - Heilbronner Str. 299/301 als Ergänzungsfläche an ein Stuttgarter Autohaus
- Umbau und Neugestaltung der Magirusstraße
- Veräußerung des städtischen Quartiers Hohner-, Diesel-, Junghansstraße (ehemalige Rudolf Otto Meyer KG, Heizungsbau) zur Errichtung eines Zentrums für Medien, Kunst und innovative Dienstleistungen (MKI)

## Energiekonzept

Bei allen Grundstücksverkäufen wurde die Umsetzung des städtischen Energiekonzepts vertraglich festgelegt. Das bedeutet, dass die neu erstellten Gebäude mit einem gegenüber der Energieeinsparverordnung (EnEV) erhöhten baulichen Wärmeschutz versehen wurden.

## Mittelbedarf

Die voraussichtlichen zuwendungsfähigen Ausgaben stellen sich wie folgt dar:

Vorbereitende Untersuchungen	----- €
Weitere Vorbereitung	76.600 €
Grunderwerb	9.342.200 €
Ordnungsmaßnahmen	2.004.200 €
Baumaßnahmen (Rheinstahlhalle)	7.136.700 €
Techn. Koordination, Modernisierungsbetreuung, Vergütung	197.300 €
Summe	18.757.000 €

Dem stehen bereits erzielte Einnahmen in Höhe von insgesamt 4.360.200 € bzw. noch gegenzurechnende Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und Wertansätzen gegenüber, die im Rahmen der Abrechnung noch zu ermitteln sind.

## **Ausgleichsbetrag**

Der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten, kann jedoch auch schon vor diesem Zeitpunkt endgültig abgelöst werden.

Die Wertermittlungen für die Wertansätze werden vom Stadtmessungsamt ermittelt. Bis heute wurden durch vorzeitig endgültig abgelöste Ausgleichsbeträge Einnahmen von insgesamt 254.900 € erzielt.

Nach Aufhebung der Satzung wird gemäß § 154 BauGB der Ausgleichsbetrag von den Eigentümern im Sanierungsgebiet erhoben, die zum Zeitpunkt der Aufhebung im Grundbuch eingetragen waren.

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Feuerbach 2 -Ost- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Mit der Aufhebung der Satzung entfällt die Anwendung der §§ 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) und 145 BauGB (Genehmigungsverfahren).

Innerhalb von 6 Monaten nach der Aufhebung der Sanierungssatzung soll die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium erfolgen. Nach Vorlage der vom Regierungspräsidium anerkannten Abrechnung wird im Ausschuss für Umwelt und Technik berichtet werden.