

Stuttgart, 11.04.2014

**Sanierung Feuerbach 7 -Wiener Platz-  
Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach  
§ 142 BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	06.05.2014
Bezirksbeirat Feuerbach	Beschlussfassung	öffentlich	06.05.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	13.05.2014
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	21.05.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.05.2014

**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 .....2014 folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 7 -Wiener Platz- beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebiets**

In Stuttgart-Feuerbach wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

**Feuerbach 7 -Wiener Platz-**

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Norden von der Steiermärker Straße
- im Osten vom Feuerbacher Bahnhof
- im Süden von der Stuttgarter Straße
- im Westen von der Bludenzer Straße

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 21. März 2014. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

## **§ 2 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren, das heißt bis 31. Dezember 2029, 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 vom 02.07.2013 ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) für das Programmjahr 2014 wurde 2013 von der Verwaltung gestellt. Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 3,6 Mio. € (unrentierliche Ausgaben).

Aus dem zwischenzeitlich aufgehobenen Sanierungsgebiet Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße- sollen 250.000 € für die Umgestaltung der Stuttgarter Straße zwischen Tunnelstraße und den Stadtbahngleisen übertragen werden.

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt aktuell noch nicht vor. Es ist zu erwarten, dass bis zur Beschlussfassung der Satzung die Höhe des bewilligten Förderrahmens bekannt ist. Ist dieser geringer als beantragt, müssen bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden.

**Beteiligte Stellen**

Referat WFB

**Vorliegende Anträge/Anfragen**

keine

**Erledigte Anträge/Anfragen**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1: Ausführliche Begründung  
Anlage 2: Lageplan

## **Ausführliche Begründung**

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen vom 02. Juli 2013 (GRDRs 291/2013) wird Bezug genommen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 21. März 2014 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

### **1. Ziele der Sanierung**

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Bewahrung des individuellen Charakters des Gebiets, insbesondere der gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel und Gewerbe;
- Sicherung und Verbesserung der Wohnfunktion durch Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen
- Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Freiräume und der Verkehrssituation
- Stabilisierung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion, der Arbeitsstätten und Betriebe
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z. B. Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungseinrichtungen.
- Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche an Gebäuden und im öffentlichen Raum. Bei den genannten Werbeanlagen ist aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. Inwieweit dies auch auf Werbeanlagen mit geringerer Ansichtsfläche bzw. Werbeanlagen - auch größere - an der Stätte der Leistung zutrifft, wird im Einzelfall zu entscheiden sein. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.

### **2. Neuordnungskonzept**

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

- Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Schoch-Areal
- Neugestaltung der Burgenlandstraße als Achse zwischen Bahnhof und

Versorgungsbereich in Verbindung mit der Neuordnung auf dem Schoch-Areal

- Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes in Verbindung mit Neuordnung Schoch-Areal
- Weiterführung des Radwegs an Stuttgarter Straße
- Modernisierung und städtebauliche Neuordnung der Grundstücke an der Ecke Bludenzer und Stuttgarter Straße
- Modernisierung und Umnutzung des Gebäudes Burgenlandstraße 15
- Modernisierung der bestehenden privaten Bausubstanz/Verbesserung der hygienischen und ökologischen Verhältnisse
- Umgestaltung der Stuttgarter Straße zwischen Tunnelstraße und den Stadtbahngleisen (Restmaßnahme aus Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße-, Realisierung durch Fördermittelumschichtung)

### **3. Bürgerbeteiligung**

Anlass zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen war die Neuordnung auf dem ehemaligen Schoch-Gelände. Bereits vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit intensiver Bürgerbeteiligung der Wettbewerb zur Neuordnung des Areals durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Planung und deren weitere Bearbeitung sind Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen und werden entsprechend fortgeschrieben.

Auch darüber hinaus wurden bzw. werden die Bürgerinnen und Bürger beteiligt:

- Befragung und Informationsveranstaltung im Rahmen der vorbereitende Untersuchungen
- Informationsveranstaltungen für Eigentümer und Bewohner - intensive Mitsprache beim integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept
- Workshops und Begleitgruppen für bedeutende Infrastrukturmaßnahmen

### **4. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**

Für das gesamte Untersuchungsgebiet (rd. 24,4 ha) wurde ein Mittelbedarf von knapp 7,5 Mio. € ermittelt. Es können hier durch den Einsatz von Fördermitteln zur Gestaltung des öffentlichen Raums und von Privatgrundstücken positive Impulse zur Erhaltung und Sicherung der städtebaulichen Funktion des Gebiets erreicht werden.

Es wird aber vorgeschlagen, das Gebiet in zwei Durchführungsabschnitte zu teilen und die Sanierung schrittweise durchzuführen. Der Abschnitt Ost, ca. 7,5 ha wird in einem ersten Schritt förmlich festgelegt, der Abschnitt West (ca. 16,9 ha) dann nachfolgend.

Der ermittelte Förderrahmen für ein Sanierungsgebiet in der empfohlenen Abgrenzung beläuft sich im Abschnitt Ost auf ca. 3,6 Mio. €, darin enthalten sind 2,6 Mio. €

Abbruchkosten für den Gebäudebestand auf dem Schoch-Areal. Der Abschnitt West hat einen Mittelbedarf von ca. 1,6 Mio. €.

## **5. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird vom beauftragten Büro die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen.

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamt bestätigt.

## **6. Sozialplan**

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan ist für die betroffenen im Gebiet wohnenden bzw. arbeitenden Menschen 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 Sanierungsbedingten 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.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass diese Frist in Stuttgart in der Regel eingehalten werden kann. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) für das Programmjahr 2014 wurde 2013 von der Verwaltung gestellt. Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung im Abschnitt Ost ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 3,6 Mio. € (unrentierliche Ausgaben).

Aus dem zwischenzeitlich aufgehobenen Sanierungsgebiet Feuerbach 3 -Stuttgarter

Straße- sollen 250.000 € für die Umgestaltung der Stuttgarter Straße zwischen Tunnelstraße und den Stadtbahngleisen übertragen werden.

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart liegt aktuell noch nicht vor. Es ist zu erwarten, dass bis zur Beschlussfassung der Satzung die Höhe des bewilligten Förderrahmens bekannt ist. Ist dieser geringer als beantragt, müssen bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden. In diesem Fall ist vorgesehen, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

Die Fertigstellung dieser Drucksache erfolgte deshalb bereits vor Bekanntgabe der Programmaufnahmen für das Jahr 2014, weil die im Juli zur Entscheidung anstehende Bewilligung von Fördermitteln zur Altlastenbeseitigung auf dem Schoch-Areal gemäß Nr. 7.3 in Verbindung mit 7.2 der Förderrichtlinien Altlasten (FrAl) an die Bedingung gekoppelt ist, dass die belastete Fläche innerhalb eines geförderten und zum Zeitpunkt der Bewilligung bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine dem Stand der Planung entsprechende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zur Durchführung der Sanierung aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2014 / 2015 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 - Stadterneuerung bereitgestellt.

Die 2016 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2016 / 2017 angemeldet. Die Gesamtfinanzierung erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2015 - 2020.



Anlage 2 zu GR Drs 220-2014.jpg