

Stuttgart, 29.09.2010

**Sanierung Stuttgart 27 -Innenstadt-  
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets  
nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	05.10.2010
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	11.10.2010
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	12.10.2010
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	20.10.2010
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.10.2010

**Beschlußantrag:**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 5 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am ..... 2010 folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 27 -Innenstadt- beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebiets  
und der Durchführungsfrist**

Im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte wird der nachfolgend näher bezeichnete Innenstadtbereich als Sanierungsgebiet

**Stuttgart 27 -Innenstadt-**

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- Im Norden von der Neuen Brücke, der Eichstraße bis zur Rathauspassage, der südöstlichen Begrenzung des Marktplatzes sowie der Marktstraße
- Im Osten von der Eberhardstraße
- Im Süden von der Torstraße und der Eberhardstraße
- Im Westen von einem Teil der Eberhardstraße bis zur Kronprinzstraße und

der Hirschstraße

- Zuzüglich Grundstück Flst. 635/4 Konrad-Adenauer-Straße 2 (Wilhelmspalais).

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. August 2010. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

Die Sanierung soll bis 31. Dezember 2025 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

## **§ 2 Verfahren**

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

## **§3 Genehmigungspflichten**

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

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gem. § 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 11. November 2008 (GRDRs 682/ 2008) ist für oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich. Aufgrund der Satzungsauhebung der Sanierung Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz- (vgl. GRDRs 593/2010) ist der Bereich Wilhelmspalais in diese Satzung einzubeziehen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Entsprechend GRDRs. 307/ 2009 wurde ein Förderantrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) für das Programmjahr 2010 gestellt. Die Aufnahme erfolgte mit einer Bundes- und Landeshilfe von 1 Mio. €, dies entspricht einem Gesamtförderrahmen von 1.666.667 €. Der städtische Anteil beträgt 40 % und damit rund 666.666 Mio. €.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2009 bis 2013 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2010/2011 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit finanziert. Die Gesamtfinanzierung

erfolgt mit der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2015.

Für den Umbau des Wilhelmspalais zum Stadtmuseum soll ein Antrag auf Fördermittelumschichtung aus dem aufzuhebenden Sanierungsgebiet Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz- von voraussichtlich 6,9 Mio. € gestellt 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 (VU) vom 11. November 2008 (GRDrs. 682/ 2008) wird Bezug genommen.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. August 2010 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erforderlich. Das mit der Erweiterung vom 19.07.2007 in die Sanierungssatzung Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz- einbezogene Grundstück Wilhelmspalais (GRDrs 152/2007) soll Bestandteil dieses Sanierungsgebiets werden, da die Satzung Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz- aufgehoben wird (GRDrs 593/2010).

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

- Funktionale und gestalterische Verbesserung im Bereich der Eberhard-/Torstraße (Querspange)
- Stabilisierung und Sicherung der Einzelhandelsfunktion und der gemischten Nutzung zur Vermeidung eines Funktionsverlusts des tradierten Bestandsgebietes im sich weiterentwickelnden innerstädtischen Wettbewerb.

- Sicherung und Stärkung der urbanen Wohnfunktion durch Modernisierung der Bausubstanz sowie Gestaltung privater Frei- und Hofflächen,
- Verbesserung der urbanen Aufenthaltsqualität durch gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und durch teilweise Neuorganisation von Zufahrtswegen zu Parkgaragen, Reduzierung des ruhenden Verkehrs und Verbesserung der Geschäftsvorfelder
- Gestaltung zentraler stadtbildprägender Platzbereiche als Ankerpunkte im städtebaulichen Grundriss der Innenstadt
- Funktionale und gestalterische Vernetzung des Stadtquartiers mit den umliegenden Quartieren
- Aufwertung / Entwicklung quartiersinterner Fußgängerachsen sowie Weiterentwicklung von Sichtbezügen zu wichtigen stadtbildprägenden Gebäuden
- Umgestaltung des Wilhelmspalais zum Stadtmuseum.
- Verhinderung einseitiger und die Qualität der Geschäftslagen beeinträchtigender Nutzungen (z. B. Spielhallen und sonstige Sex- und Vergnügungseinrichtungen)
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche an Gebäuden, da bei diesen Werbeanlagen aufgrund ihrer großen Ansichtsflächen regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwiderlaufen.

## **2. Neuordnungskonzept**

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

- Rückbau und Neugestaltung der Querspange mit Torstraße, Eberhardstraße bis Kronprinzstraße einschließlich Kreuzungsbereich Königsstraße und Marienstraße entsprechend den heutigen und zukünftigen Verkehrsfunktionen sowie stadtegestalterischer Anforderungen insbesondere im Bereich Hegelhaus, Tagblatt-Turm und Quartierseingang an der Steinstraße.
- Modernisierung der bestehenden Bausubstanz, insbesondere zur Erhaltung des historischen Ensembles um den Hans-im-Glück-Brunnen.
- Städtebauliche Neuordnung des Areals der Rathausgarage und Aufwertung des umgebenden öffentlichen Raums unter Berücksichtigung des Pierre-Pflimlin-Platzes.
- Neugestaltung der Neuen Brücke bis zur Schmalen Straße zur Aufwertung der Quartiersanbindung an die Königstraße.
- Neugestaltung der Steinstraße als Verbindung vom Marktplatz zur Eberhardstraße und Wiederherstellung der Sichtbeziehung zum Tagblatt-Turm.
- Städtebauliche Neuordnung des Areals des Parkhauses der Galeria Kaufhof einschließlich der Neugestaltung des umgebenden Straßenraums.
- Modernisierung und städtebauliche Aufwertung des Blocks zwischen Marktplatz und Eberhardstraße und Gestaltung des öffentlichen Raums.
- Modernisierung und Umbau des Wilhelmspalais als künftiges Stadtmuseum.

## **3. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes**

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung haben gezeigt, dass das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet reduziert werden soll. Nicht aufgenommen werden die Baublöcke zwischen Hirsch- und Schmale Straße, der Bereich um die Sporerstraße zwischen Marktplatz und Dorotheenstraße sowie das Rathausgebäude mit Marktplatz. Andererseits wird die westliche Grenze der Abgrenzung bis zur Kronprinzstraße erweitert, um die Umgestaltung der Querspange einheitlich im Zuge der Sanierung zu ermöglichen. Im Bereich der Abgrenzung der Sanierungssatzung (siehe Lageplan Anlage 2) sind Mängel und Missstände festgestellt worden, die eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet notwendig machen. Das Satzungsgebiet folgt damit im Wesentlichen der Abgrenzungsempfehlung des mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Büros.

#### **4. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Die Überprüfung des Stadtmessungsamts, ob das vereinfachte oder umfassende Verfahren anzuwenden ist, ergab, dass das vereinfachte Verfahren zu wählen ist. Dies entspricht dem Vorschlag des mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Büros.

Das Stadtmessungsamt wertet die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Erreichung der in den vorbereitenden Untersuchungen genannten und verfolgten Sanierungsziele nach Einschätzung ihrer Realisierungsmöglichkeit und ihres Einflusses auf den Bodenwert als erhaltend. Ein nachhaltiger Qualitätserhalt der durchschnittlichen Wohnlage in bisher und künftiger unbedeutender Größenordnung sowie der jeweiligen Bürolagen und der als Geschäftslagen kategorisierten Straßen (1a-, 1 b-, 2a- und 2b-Lagen) auf das vorgeschlagene Sanierungsgebiet bezogen, lässt aus Sicht des Stadtmessungsamts keine bzw. allenfalls eine nur geringfügige Bodenwerterhöhung erwarten. Daher kann eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Wohn- und Geschäftslageverbesserungen in weiten Teilen des Sanierungsgebiets ausgeschlossen werden und etwaige Neuordnungsmaßnahmen (Bereich Rathausgarage und Parkhaus Galeria Kaufhof) werden auch bei Ausschluss der Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts des BauGB voraussichtlich nicht erschwert. Folglich liegen aus Sicht des Stadtmessungsamts die Voraussetzungen des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens vor.

#### **5. Sozialplan**

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist ein Sozialplan 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.

## **6. 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.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) wurde 2009 von der Verwaltung gestellt. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26.05.2010 ist das Gebiet mit einer Bundes-/Landesfinanzhilfe von 1,0 Mio. € aufgenommen worden. Der Förderrahmen (100 %) beträgt rd. 1,66 Mio. €. Der Anteil der Landeshauptstadt Stuttgart (40 %) beträgt somit rund 0,66 Mio. €.

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.

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 8,5 Mio. € (unrentierliche Ausgaben). Hierbei nicht enthalten sind die Umgestaltung der so genannten „Querspange“ und der Umbau des Wilhelmpalais zum Stadtmuseum. Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt rd. 1,66 Mio. €. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden müssen. Zum Programmjahr 2011 wird entsprechend GRDRs 339/2010 ein Aufstockungsantrag gestellt. Darüber hinaus wird für die voraussichtlich verbleibenden Fördermittel in Höhe von rd. 6,9 Mio. € aus dem Sanierungsverfahren Stuttgart 25 -Arnulf-Klett-Platz- ein Antrag auf Fördermittelumschichtung für den Umbau des Wilhelmspalais zum Stadtmuseum gestellt werden (GRDRs 593/2010).

In der mittelfristigen Finanzplanung 2009 bis 2013 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2010/2011 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit finanziert. Die Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme erfolgt mit der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2015.