

Stuttgart, 12.09.2007

Sanierung Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Baugesetzbuch

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	25.09.2007
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	04.10.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.10.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat auf Grund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am folgende Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets und der Durchführungsfrist

Im Stadtbezirk Bad Cannstatt wird das Gebiet (nachfolgend näher beschrieben) als Sanierungsgebiet

Bad Cannstatt 20 -Hallschlag-

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

Im Norden durch die Löwentorstraße,

im Osten durch die Bottroper Straße, entlang dem Nastplatz und entlang der Carl-Benz-Schule (Flst. 1000/1),

im Süden entlang der Hartensteinstraße, Rommelstraße (jeweils einschließlich), Altenburger Steige bis zur Kreuzung Auf der Altenburg, Auf der Altenburg bis zur Grenze des Geländes der Altenburgschule,

im Westen entlang der Altenburgschule, der westlichen Grenze des Steigfriedhofs, dem Sparrhärmlingweg bis zur Kreuzung Frankfurter Straße, Flst. 8050/13, Löwentorstraße, entlang der Grenze des Flst. 1340 und entlang der Straße Hallschlag.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 6. Juni 2007. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Sanierung soll bis 31. Dezember 2022 durchgeführt werden. Die Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

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

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Kurzfassung der Begründung

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (GRDrs. 650/2006) haben ergeben, dass als übergeordnetes Planungsziel, die Integration des Stadtteils Hallschlag in den städtischen Verbund Bad Cannstatt/Stuttgart-Nord verfolgt werden soll. Dazu ist die Durchführung eines Sanierungsverfahrens mit folgenden Zielen notwendig und möglich:

- Die Entwicklung einer deutlich breiteren sozialen Mischung mit dem Ziel einer nachhaltigen Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes.
- Eine sozialverträgliche Modernisierung des gesamten Wohnungsbestandes sowie die strukturelle und städtebauliche Aufwertung öffentlicher Plätze und Flächen.
- Die soziale (Re-)Integration von Hilfsempfängern und anderen sozial schwachen Gruppen.
- Die soziale Integration von Migrantinnen, Migranten und ihren Familien.
- Eine sozialverträgliche Absicherung des demografischen Wandels.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets unterscheidet sich im Wesentlichen von der Abgrenzung des VU-Gebiets darin, dass die drei Schulen des Gebiets, Altenburgschule, Steigschule, Carl-Benz-Schule sowie der gesamte Bereich der Reiterkaserne mit einbezogen wurde. Dies ist möglich, da die Schulen während der vorbereitenden Untersuchungen umfassend mit beteiligt waren und für das Gebiet der Reiterkaserne aktuelle hinreichende Beurteilungsunterlagen sowie vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (ADrs. AfB 89/1998) vorliegen. Die Größe orientiert sich am Ziel, tragfähige Strukturen der Bürgerbeteiligung aufzubauen. Der Bereich nördlich der Löwentorstraße wird vorerst nicht mit einbezogen.

Finanzielle Auswirkungen

Das Verfahren wurde in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" mit einer Finanzhilfe von zunächst 2 Mio. im Programmjahr 2007 aufgenommen. Zzgl. der städtischen Komplementärmittel von 40 % (1,34 Mio.) beläuft sich der Förderrahmen auf 3,34 Mio. . Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 9,9 Mio. soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden. Trotz bisher nur anteiliger Bewilligung soll das Sanierungsgebiet insbesondere um die Reiterkaserne vergrößert werden. Dementsprechend wird die Stadt eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abgeben.

Der aus den vorbereitenden Untersuchungen empfohlene Grunderwerb des ehemaligen THW-Geländes (ADrs AfB 89/1998) ist außerplanmäßig zusätzlich zum Förderrahmen von 3,34 Mio. zu finanzieren. Der Grunderwerb wird im Rahmen des Verfahrens Bad Cannstatt 20 -Hallschlag- zur Förderung angemeldet. Die sich hieraus in den Folgejahren ergebenden Einnahmen sind revolvierend einzusetzen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2005-2009 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltjahr 2007 erforderlichen Mittel sind wie folgt bereitzustellen:

1. 4 Mio. Grunderwerb aus allgemeinen Grunderwerbsmittel und
 2. 0,1 Mio. über-/außerplanmäßig aus Zinsmehreinnahmen
- und die Finanzmittel für die Jahre 2008 ff sind im Doppelhaushalt 2008/2009 bereitzustellen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag der SPD-Gemeinderatsfraktion Nr. 218/2007 vom 11. Mai 2007

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

Ausführliche Begründung:

Bezugnehmend auf den Bericht der vorbereitenden Untersuchungen (GRDRs. 650/2006) ist für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 6. Juni 2007 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher und sozialer Missstände und Mängel gem. § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich. Die Notwendigkeiten einer Bündelung und Intensivierung der eingeleiteten Neuordnungsabsichten und das Erfordernis des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts nach BauGB wurde begründet und bestätigt. Im Gebiet verbinden sich städtebauliche Mängel und Konflikte mit sozialstrukturellen Mängeln und Konflikten, die allein durch die bislang eingeleiteten Entwicklungen nicht behoben werden können. Die Mängel in den Wohnungsbeständen, im Wohnumfeld - insbesondere in der Nutzbarkeit und Qualität der Grün- und Freiflächen und in der Infrastruktur - gefährden bereits heute in Teilgebieten Lagequalitäten und Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit. Die sozialstrukturellen Schieflagen sind durch die bisherigen Anstrengungen allenfalls zu halten, jedoch nicht im Sinne einer Reintegration des Stadtteils nachhaltig zu bessern. Deshalb werden besondere Anstrengungen bei der effektiven Vernetzung der vorhandenen Strukturen notwendig.

Ziele der Sanierung:

Die Sanierungsziele im Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" betreffen die Themen Bevölkerungsstruktur, die Wohnsituation, das Wohnumfeld und den Verkehr, die soziale Infrastruktur und Bildung und Ausbildung.

Für das im beiliegenden Lageplan abgegrenzte Teilgebiet können die Sanierungsziele durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Neuordnung von Grundstücksflächen:
Insbesondere Abbruch und Neubau der Wohngebäude Düsseldorfer Straße Mitte/Süd, Darmstätter Straße 1-9, Hallschlag Straße 23, Auf der Steig Mitte/Süd, Dessauer Straße Nord, Sparrhärmlingweg/Frankfurter Straße (ca. 100 Haushalte)
- Neugestaltung von öffentlichen Flächen:
Insbesondere öffentliche Grünflächen, Dessauer Straße Nord/Ost, Auf der Steig 82-84, 89-93, Löwentorstraße, Gemeinschaftsgrünflächen Dessauer Straße West, Lübecker Straße, Am Römerkastell Ost, Düsseldorfer Straße Ost/Süd und Dessauer Straße Ost, Spielflächen Dessauer Straße Nord/Ost, Rostocker Straße 50-53, Dessauer Straße West, Dessauer Straße Ost, Auf der Steig Ost/Süd, Darmstätter Straße, Bottroper Straße
- Neugestaltung von Verkehrsflächen:
Insbesondere die Straßen am Römerkastell und Hallschlag, Bottroper Straße, Düsseldorfer Straße, Auf der Steig, Dessauer Straße, Lübecker Straße, Rostocker Straße, Essener Straße
Radwege mit Anschlüssen und Randbefestigung am Römerkastell und Hallschlag Straße

Gehwege mit Anschlüssen und Randbefestigungen Am Römerkastell, Hallschlag, Bottroper Straße, Düsseldorfer Straße, Auf der Steig, Dessauer Straße, Lübecker Straße, Rostocker Straße, Essener Straße

Platzflächen mit Anschlüssen, Randbefestigungen mit Unterbau, Nastplatz, Hattinger Platz

Öffentliche Stellplätze in Tiefgaragen im Zusammenhang mit der Neubebauung Auf der Steig Mitte/Süd, Auf der Steig Ost, Auf der Steig Mitte/Nord

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
Der modernisierungsbedürftige Wohnungsbestand der SWSG und der Wohnstätten Sindelfingen GmbH soll in mehreren Bauabschnitten umfassend modernisiert und instand gesetzt werden
- Entwicklung einer breiten und tragfähigen Bürgerbeteiligung
Beauftragung eines Stadtteilmanagements,
Aktivierung nachbarschaftlicher Kontakte
Besondere Einbeziehung Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund
Aktive Mitgestaltung der Bewohner bei der Entwicklung ihres Stadtteiles
- Entwicklung einer neuen Identität
Arbeit eines innovativen Stadtteilmanagements
Entwicklung einer Selbsthilfe für die Bewohnerschaft
- effektive Vernetzung vorhandener Strukturen
Entwicklung von Kooperationsmodellen, die größtmögliche Synergien bei einer bereits engagierten Sozialarbeit anstreben
Projektmanagement für soziale, arbeitsmarkt- und wohnungspolitische Vorhaben
Schaffung von Treffpunkten mit Aktivitäten, die auf die Bedürfnisse verschiedener Handlungsfelder abgestimmt sind.
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur, Bildung und Ausbildung
Akquirierung integrierbarer Förderprogramme für nicht investive Maßnahmen, die mit Synergiewirkung zeitgleich eingesetzt werden, insbesondere für Bildung und Qualifikation,

Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets:

Die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets umfasst hauptsächlich den Wohnungsbestand im Bereich der Löwentorstraße, Bottroper Straße, Hallschlag und Am Römerkastell. Abweichend von den vorbereitenden Untersuchungen werden die drei Schulen des Gebiets, Altenburgschule, Steigschule und Carl-Benz-Schule mit einbezogen, damit sie bei der zukünftigen Förderung von nicht investiven Maßnahmen im Modellvorhaben 2008 beteiligt werden können. Auswirkungen auf den berechneten und beantragten Förderrahmen hat dies nicht.

Auf Grund neuer Entwicklungen im Bereich der Reiterkaserne (geplanter Umzug des THW) und der städtebaulichen und kulturellen Rolle des Medienstandortes sollte der gesamte Bereich in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet einbezogen werden, da sich durch die anstehenden Veränderungen positive Impulse für die Entwicklung des Stadtteils Hallschlag ergeben können.

Für den Bereich der Reiterkaserne liegen aktuell hinreichende Beurteilungsunterlagen vor, insbesondere steht die Stadt in engen Kontakt mit den Eigentümern, welche Mitwirkungsbereitschaft bekundet haben. Für den noch zu entwickelnden Bereich des jetzigen THW-Geländes sind auch die Untersuchungen und formulierten Sanierungsziele aus dem Bericht der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (ADrs AfB 89/1998) heranzuziehen. Der Einbezug der Reiterkaserne erfolgt unter dem Vorbehalt, dass Verpflichtungen des Eigentümers MKM Römerkastell GmbH & Co.KG aus dem Städtebaulichen Vertrag den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinien angepasst werden.

Wahl des Sanierungsverfahrens:

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen hat das bearbeitende Büro empfohlen, die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Schwerpunkt bei diesem Verfahren liegt auf dem Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“. Komplizierte Bau-, Nutzungs- und Interessensgemengen bei der Neuordnung sind nicht zu erwarten, weil ein Großteil der Gebäude im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet im Eigentum von zwei Wohnbaugesellschaften und ein Großteil der Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Stuttgart bzw. dieser Wohnbaugesellschaften ist.

Die Sanierung konzentriert sich neben den in den Sanierungszielen ausführlich aufgeführten Maßnahmen auf vorwiegend sozialkulturelle, ökonomische und kulturelle Schwerpunkte.

All diese Maßnahmen lassen keine erhebliche Bodenwertsteigerung erwarten. Sie sind nach Einschätzung ihrer Realisierungsmöglichkeit und ihrer Einflusses auf den Bodenwert als die Lagequalität erhaltend zu werten.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Wohnlageverbesserungen kann daher in weiten Teilen des Sanierungsgebietes ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen des § 142 Abs. 4 zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens

- a) keine Erschwernisse für den Grunderwerb durch überhöhte Preise,
- b) keine Erschwernisse für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen oder fehlende Preisstabilität und
- c) keine Erschwernisse der Finanzierung durch nicht erhebbare Ausgleichsbeträge zu erwarten,

liegen vor.

Die Überprüfung des Stadtmessungsamts ergab daher, dass das vereinfachte Verfahren zu wählen ist.

Sozialplan:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen haben Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen. Nach § 180 BauGB ist die Stadt dazu verpflichtet, nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen zu vermeiden oder zu mildern. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Die Sanierungsbetroffenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien. Zu dem werden den Betroffenen persönliche Hilfestellungen (Berater) zur Verfügung stehen.

Durchführungsfrist:

Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 1. Januar 2007 wurde der § 142 Abs. 3 BauGB um folgende Regelung ergänzt: „Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der Sanierung durchgeführt werden soll; Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

Die Satzung sieht daher in § 1 eine Durchführung der Sanierung innerhalb von 15 Jahren vor. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

Kosten- und Finanzierung:

Eine im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte vorläufige Kostenschätzung ergab für das Untersuchungsgebiet, welches insgesamt 64 ha umfasste, nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von 9,9 Mio. (unrentierliche Ausgaben) in den nächsten 8 Jahren. Ein entsprechender Förderantrag wurde gestellt. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden. Trotz der nur anteiligen Bewilligung soll das Sanierungsgebiet insbesondere um die drei Schulen, Altenburgschule, Steigschule, Carl-Benz-Schule sowie der gesamte Bereich der Reiterkaserne mit einbezogen werden. Dies ist unter anderem sinnvoll für die Beantragung von Fördermitteln aus integrierbaren Förderprogrammen für nicht investive Maßnahmen, bei denen teilweise die Lage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für Einzelprojekte Bedingung ist.

Die neuen Entwicklungen im Bereich der Reiterkaserne könnten positive Impulse für die Gesamtentwicklung des Stadtteils Hallschlag auslösen. Durch die Einbeziehung der Reiterkaserne in ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet kann der Grunderwerb über die Sanierung zwischenfinanziert bzw. gefördert werden. Da diese Kosten im beantragten Gesamtförderrahmen nicht enthalten sind, muss die Stadt eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart abgeben. Damit erklärt die Stadt, dass sie die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfe des Landes und des Bundes aus eigenen Mitteln gewährleistet, um die Gesamtfinanzierung und Zügigkeit der Durchführung der Maßnahme nach dem Baugesetzbuch sicher zu stellen. Diese Erklärung ist für einen künftigen Aufstockungsantrag förderunschädlich.