

Stuttgart, 11.03.2019

Sanierung Plieningen 1 -Schoellstraße- Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	02.04.2019
Bezirksbeirat Plieningen	Beratung	öffentlich	08.04.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.04.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.04.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.04.2019

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 ... folgende Satzung über die Aufhebung der Satzungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Plieningen 1 -Schoellstraße- beschlossen:

§ 1 Aufhebung

Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Plieningen 1 -Schoellstraße- vom 22. Juli 2004, in Kraft getreten am 26. August 2004, und die Satzungen über die drei Erweiterungen des Sanierungsgebiets Plieningen 1 -Schoellstraße- vom 23. November 2006, 2. Oktober 2008 und 10. April 2014, in Kraft getreten am 7. Dezember 2006, 20. Oktober 2008 und 20. Juni 2014, werden aufgehoben.

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 28. Februar 2019. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

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

Kurzfassung der Begründung

Die Satzungen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Plieningen 1 -Schoellstraße- sollen aufgehoben werden. Die Sanierungsziele sind weitgehend erreicht.

Der Gemeinderat beschließt die Satzung, durch die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Plieningen 1 -Schoellstraße- aufgehoben wird. Sie ist ortsüblich bekannt zu machen und wird damit rechtsverbindlich.

Finanzielle Auswirkungen

Das Verfahren wurde 2004 im Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Der aktuelle Förderrahmen beträgt 4,273 Mio. € (100 %). Dies entspricht Fördermitteln in Höhe von 2,564 Mio. € (60 %).

Der endgültige Förderrahmen wird sich aus der Abrechnung ergeben.

Von den Modernisierungskosten des Alten Rathauses (GRDs 592/2016) wurden zudem 1,48 Mio. € (100 %) im Bund-Länder-Programm „Investitionspakt energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur“ (IVP) als förderfähig anerkannt. Der Zuschuss des Bundes belief sich auf 493.334 € und der des Landes auf 394.666 € - zusammen 888.000 €.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan

Ausführliche Begründung

Das Sanierungsgebiet Plieningen 1 -Schoellstraße- wurde 2004 förmlich festgelegt und seither drei Mal erweitert. Über den Stand des Sanierungsverfahrens wurde zuletzt mit der Gemeinderatsdrucksache 234/2016 berichtet.

Gegenüber dem Bericht 2016 hat sich erwartungsgemäß nur wenig geändert. Zwei ange-dachte Gebäudemodernisierungen wurden von den Eigentümern zurückgestellt. Zwei Gebäude an der Filderhauptstraße wurden zu Gunsten einer Neubebauung des Grund-stücks ohne Zuschuss zurückgebaut.

Sanierungsziele

- Stabilisierung bzw. Stärkung der vorhandenen Mischnutzung (Wohnen, Dienstleistung, Handwerk, Kultur und Freizeit)
- Sicherung und Verbesserung der Wohnnutzung im Ortskern durch Modernisierung der privaten Wohngebäude
- Reaktivierung des „Schoell-Areals“
- Neu-/Umgestaltung des Straßenraums

Die Sanierungsziele wurden weitgehend erreicht. Lediglich bei der Stabilisierung der 2004 vorhandenen Mischnutzung haben sich durch die Aufgabe von Ladengeschäften Ände-rungen ergeben, die ähnlich auch in vergleichbaren Stadtteilen festzustellen waren. Durch die zusätzlichen Wohnungen auf dem „Schoell-Areal“ ist die Wohnungsbilanz aller-dings positiv.

Eckdaten

Größe des Sanierungsgebiets: 5,9 ha (ursprünglich 2,9 ha)

Förderprogramm: Landessanierungsprogramm (LSP)

Förderrahmen: rd. 4,27 Mio. €

Die Modernisierung des Alten Rathauses (Goezstraße 1) wurde zusätzlich im Bund-Länder-Programm „Investitionspakt energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur“ (IVP) mit 1,48 Mio. € (100 %) gefördert.

Bewilligungszeitraum derzeit: 1. Januar 2004 bis 30. April 2018

Private Maßnahmen

Das zentrale „Schoell-Areal“ ist durch den Rückbau von zwei Gebäuden, die Modernisie-rung zweier Bestandsgebäude und eine Tiefgarage im Rahmen privater Investitionen wiederbelebt worden - mit erheblichem Sanierungszuschuss für die zu Wohnungen umgenutzten ehemaligen Gewerbegebäude. Dabei sind neben neuen Gewerbeflächen 41 Wohnungen entstanden.

Im Rahmen der städtischen Möglichkeiten wurde die vorhandene Mischnutzung stabili-siert bzw. gestärkt, z. B. durch Kostenübernahme des Abbruchs von Altgebäuden zu Gunsten gestalterisch abgestimmter neuer Häuser (Ordnungsmaßnahmen). Neue Woh-nungen und im Einzelfall neue Dienstleistungsflächen konnten so ermöglicht werden.

Begleitet vom Modernisierungsbetreuer (Planungsgruppe Kugler) und mit Zuschüssen aus dem Sanierungsverfahren konnten die Eigentümer von acht Gebäuden auf dem „Schoell-Areal“, in der Goetzstraße, Filderhauptstraße und Neuhauser Straße sowie am Mönchhof bei der Modernisierung ihrer Häuser unterstützt werden.

Öffentliche Maßnahmen

Das Alte Rathaus (Goetzstraße 1) wurde nach Auslagerung des Heimatmuseums instandgesetzt und modernisiert. Dabei wurden die Räume vom Erdgeschoss bis zum 1. Dachgeschoss neu geordnet. Der Zugang ist jetzt barrierefrei und auch das Obergeschoss mit seinem Sitzungssaal durch den neuen Aufzug gut erreichbar. Mit dem Tag der offenen Tür ging das neue Alte Rathaus am 24. Juni 2012 wieder in Betrieb. Die Zehntscheuer (Mönchhof 7) wurde nach Auszug der Freiwilligen Feuerwehr aufwendig modernisiert und erhielt im Erdgeschoss neben dem neuen Heimatmuseum auch neue Räume für Plieningervereine und Einrichtungen. Die Heizung im großen Saal im Dachgeschoss wurde erneuert. Am „Tag der Städtebauförderung“, dem 9. Mai 2015, wurde das Heimatmuseum in der Zehntscheuer eingeweiht. Beide unter Denkmalschutz stehenden städtischen Gebäude bieten in Plieningen damit viel Raum für Freizeit und Kultur.

Des Weiteren wurden sämtliche Straßen im Sanierungsgebiet mit Ausnahme des Mönchhofs umgestaltet. Wesentlicher Teil dabei war die Herstellung eines Einbahnstraßen-Rings unter Einbeziehung von Filderhauptstraße, Schoellstraße und Turnierstraße. Durch die damit verbundene Reduzierung der Fahrbahnoberflächen konnten Gehwege, Baumbeete und zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Sicherheit der Fußgänger (Neuhauser Straße), Ampelregelungen, Bushaltestellen u.a. wurden weitere ergänzende Maßnahmen zwischen Bezirks- und Stadtverwaltung abgestimmt.

Auch konnte 2017 endlich - nach langem Anlauf - das umstrittene Wartehäuschen für die Fahrgäste der SSB-Busse vor dem Haus Filderhauptstraße 43 in Betrieb genommen werden, sozusagen abschließend zur Umgestaltung der Straßen im Sanierungsgebiet, die 2014 mit der Neuhauser Straße beendet wurde.

Ausgleichsbetrag

Für ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück hat der Eigentümer an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten (§ 154 Baugesetzbuch – BauGB); dieser entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks. Der Ausgleichsbetrag ist nach Aufhebung der Satzung von den Eigentümern zu entrichten, die zum Zeitpunkt der Aufhebung im Grundbuch eingetragen sind. Der Ausgleichsbetrag kann jedoch auch schon vor diesem Zeitpunkt endgültig abgelöst werden. Von dieser vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung interessierten Eigentümern 2014 angebotenen vorzeitigen Ablösung haben viele Eigentümer Gebrauch gemacht.

Aufhebung

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die Festlegung des Sanierungsgebiets Plieningen 1 -Schoellstraße- aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Mit der Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung entfällt für Rechtsvorgänge die Anwendung der §§ 144 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) und 145 BauGB (Genehmigungsverfahren).

Abrechnung

Die eingesetzten Fördermittel im Überblick:

Vorbereitende Untersuchungen	6 T€
Weitere Vorbereitung	55 T€
Ordnungsmaßnahmen (Straßenumgestaltung, Rückbau, Umzüge)	2.137 T€
Baumaßnahmen (städtisch und privat)	2.091 T€
Vergütung	<u>70 T€</u>
Summe der Ausgaben	4.359 T€

Diesen Ausgaben stehen bereits erzielte Einnahmen aus der freiwilligen vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen von 61 T€ gegenüber und bislang abgerufene Finanzhilfen in Höhe von 2,563 Mio. € gegenüber. Weitere gegenzurechnende Einnahmen ergeben sich aus der Erhebung der restlichen Ausgleichsbeträge.

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