

Stuttgart, 03.07.2012

**Sanierung Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	17.07.2012
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	18.07.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	24.07.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	25.07.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.07.2012

Beschlußantrag:

1. Satzung

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 2012 folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebiets**

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

Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach-

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Nordwesten vom Straßenraum der Neckarstraße, beginnend ab Hausnummer 136 bis einschließlich der Kreuzung Werderstraße / Neckarstraße
- im Nordosten von der Werderstraße und der Sickstraße einschließlich der Wohngebäude und der Heilandskirche entlang des Parks der Villa Berg bis

- einschließlich der Kreuzung Ostendstraße
- im Osten vom Straßenraum der Ostendstraße bis zur Hackstraße
- im Süden durch die Hackstraße mit Ausnahme der Areale des Karl-Olga Krankenhauses, der Baumannklinik und des EnBW-Geländes
- im Südosten von der Hackstraße, beginnend ab der Hausnummer 14 über die Nikolausstraße bis hin zur Neckarstraße einschließlich des Areals der Hauswirtschaftlichen Schule Ost und der danebenliegenden Hangbereiche

Maßgebend ist der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 18.05.2012. 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 2027 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.

2. Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Von der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Sanierungsverfahren Stuttgart 29 -Teilbereich Stöckach- entsprechend Anlage 3 wird Kenntnis genommen.

3. Bewilligung des Pilotprojekts im Rahmen des Programms „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“

(Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 13.12.2011, TOP 10a,

mündlicher Bericht; Niederschrifts-Nr. 564)

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 29 -Stöckach / Villa Berg- soll ein vertieftes integriertes Quartierskonzept zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung unterstützt werden.

Das Quartierskonzept wird eine Ausgangsanalyse beinhalten, in der der aktuelle Energieverbrauch festgestellt wird. Gleichzeitig sollen Einsparpotentiale definiert und Möglichkeiten der quartiersbezogenen Energieerzeugung untersucht werden. Daraus werden konkrete Maßnahmen zur Energieeinsparung und -effizienz entwickelt und deren Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht. Außerdem wird ein Zeitplan mit Vorschlägen für die schrittweise Umsetzung erstellt.

4. Mittelbereitstellung:

In der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2016 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2012 / 2013 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt.

Die 2014 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2017.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom 29.11.2011 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.

Finanzielle Auswirkungen

Entsprechend der GRDRs 318/2011 wurde ein Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm für das Programmjahr 2012 gestellt. Das Verfahren wurde mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 16.03.2012 in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) mit einer Bundes-/ Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von 2 Mio. €, der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 0,8 Mio. €.

Für das Pilotprojekt „Energetische Stadtsanierung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden aus Mitteln des Energie- und Klimafonds ein zweckgebundener Zuschuss von 63.000 € (Fördersatz 65 %) bewilligt. Das

beantragte Gesamtbudget der Untersuchung beträgt 97.000 €. Somit ist die Stadt mit einem Eigenanteil 34.000 € beteiligt.

Beteiligte Stellen

Referat WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausführliche Begründung

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom 29. November 2011 (GRDRs 916/2011) wird Bezug genommen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass für das im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 18.05.2012 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:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Ergänzung durch ein Wohnungsangebot für spezielle Nachfragebedarfe, wie zum Beispiel familien- und altengerechte Wohnungen
- Funktionsverbesserung und Gestaltung von Straßen- und Platzräumen, Verbesserung der Parkierungssituation, Verringerung der Belastungen durch den Verkehr
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen unter Beachtung der Anforderungen aus der Energieeinsparung und dem Klimaschutz; Verbesserung der energetischen Gesamtausstattung des Gebiets
- Städtebauliche Verbesserung der Blockinnenbereiche durch partielle Entkernung und Entsiegelung; Neuordnung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen

- Aufwertung von Flächen im öffentlichen Raum zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen
- Verbesserung des Angebots für die Kinderbetreuung
- Verbesserung und Neuschaffung von Grünflächen
- Stützung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier, Stärkung des Stadtteilbewusstseins, Bewohnerbeteiligung
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m² Ansichtsfläche an Gebäuden, da bei den genannten Werbeanlagen aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. 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:

Aufwertung von Platzräumen wie zum Beispiel

- Stöckachplatz
Reduzierung der Verkehrsflächen zugunsten von Aufenthalts- und Verweilflächen für die Bewohner. Die Neubebauung des Areals der Hauswirtschaftlichen Schule Ost kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten.
- Heilandsplatz
Mit der Aufgabe des Kreisverkehrs kann die Fläche der Grüninsel an den Vorbereich der Heilandskirche angebunden werden (siehe Rahmenplan Stöckach). Auch kann der Platz durch eine direkte Fuß- und Radverbindung in die Metzstraße und ggf. einer künftigen Wiederherstellung der Sickstraße auf dem heutigen EnBW-Gelände zusätzlich belebt werden.
- Kreuzungsbereich Neckar-/ Werderstraße
Neugestaltung als markantes Eingangstor in die Hauptversorgungsachse des Stöckachquartiers. Der Vorschlag des Rahmenplans Stöckach für einen Kreisverkehr soll geprüft werden.

Neuordnung von Teilbereichen in einzelnen Baublocks

insbesondere im Areal der Hauswirtschaftlichen Schule Ost und dem angrenzenden Grüngrundstück sowie dem Bereich der Tankstelle und dem Verwaltungsgebäude der evangelischen Heimstiftung. Dabei sollen folgende städtebaulichen Ziele berücksichtigt werden:

- Ausbildung der südlichen Raumkante des Stöckachplatzes, Aufwertung des öffentlichen Raums, Neuordnung der Parkplätze zugunsten von Aufenthaltsflächen und Begrünung,
- Verbesserung der (Nah-)Versorgung des Stadtteils
- Stadtteilverträgliches Nutzungsgemenge
- Tiefgarage mit direkter Anbindung an die Hackstraße
- Öffentliche Grünanlage und fußgängerfreundlicher Wegeverbindung von der Landhausstraße zum Stöckach

Aufwertung von Straßenräumen

- Hauptversorgungsachsen Neckar- und Hackstraße
Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität der Hauptversorgungszonen setzen die Schaffung von mehr Aufenthalts- und Verweilqualität voraus. Dazu bedarf es einer Reduzierung der Fahrverkehrsflächen, der Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer (u. a. Querungshilfen) und gestalterischer Maßnahmen.
- Heinrich-Baumann-Straße
Die Heinrich-Baumann-Straße fungiert als Hauptverbindung in den Unteren Schloßgarten. Durch gestalterische Betonung der Kreuzungsbereiche und des Übergangs über die Neckarstraße sowie Gestaltung des Straßenraums im Bereich zwischen Neckar- und Stöckachstraße soll sie in dieser Funktion gestärkt werden.
- übrige Straßen im Quartier
Sämtliche Straßen im Quartier sind aufgrund ihrer Lage und der dominierenden Wohnnutzung als Wohnstraßen anzusehen. Durch Begrünung und gestalterische Maßnahmen können Verbesserungen erreicht werden. Auf der Grundlage eines Verkehrslenkungs- und Beruhigungskonzepts können ggf. auch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Neubau von Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche,

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Bedarf von Kita-Gruppen und Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder ermittelt. Ebenso besteht ein Defizit an Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Erwachsene.

Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Entsiegelung der privaten Freiflächen

Die Sicherung und Verbesserung der Gebäude- und Wohnungssubstanz dient gleichermaßen der Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion im Quartier und der Bewahrung der stadthistorisch bedeutsamen Gründerzeitarchitektur. Die Entsiegelung von Grundstücksfreiflächen in den Baublocks hat hohe Priorität, ist aber aufgrund des geringen Bestands an verzichtbaren Gebäuden (Schuppen, Lagergebäude) schwer durchsetzbar. Ansatzpunkte und Initiativen von Grundstückseigentümern zur Rückgewinnung von Flächen für eine verbesserte Aufenthaltsqualität sollen deshalb konsequent unterstützt und gefördert werden.

„Städtebaulicher Energienutzungsplan“ auf Quartiersebene

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde in das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierungszuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ aufgenommen. Ziel des durch die KfW-Bank geförderten Projektes ist es, einen „Städtebaulichen Energienutzungsplan“ auf Quartiersebene aufzustellen:

Auf der Grundlage einer Energiebedarfsanalyse werden Ansätze für nachhaltige Versorgungskonzepte entwickelt. Dabei sollen der technische Umsetzungsaufwand, die Wirtschaftlichkeit (Wärmepreis) und die Umweltwirkung (CO₂-Äquivalente) berücksichtigt werden. Die Umsetzung der dabei entwickelten Klimaschutzziele soll durch das Sanierungsverfahren unterstützt werden.

3. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Für das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (rd. 60 ha) wurde ein Mittelbedarf von knapp 10 Mio. € ermittelt. Bewilligt wurden jedoch lediglich Mittel für den Teilbereich Stöckach. Der bewilligte Förderrahmen von 2 Mio. € liegt auch weit unter dem ermittelten Bedarf für diesen Teilbereich.

Weiterhin haben die vorbereitenden Untersuchungen und die derzeit noch unklare Entwicklung im Bereich des EnBW-Areals ergeben, dass es nicht sinnvoll ist, diesen Bereich in die Sanierung einzubeziehen.

Im übrigen Bereich sind Mängel und Missstände erkennbar, die eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet rechtfertigen. Kennzeichnend für diese Bereiche sind die für den Stuttgarter Osten typische Blockbebauung und die heterogene, vom Geschosswohnen dominierte Nutzungsstruktur. Ziel ist eine erhaltende, die heutigen Funktionen sichernde und ergänzende Erneuerung.

Die nunmehr vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit einer Größe von rd. 21 ha bietet die Möglichkeit, die angestrebten Sanierungsmaßnahmen im vorgegebenen Zeitraum zu realisieren.

Eine mögliche Erweiterung um weitere Teilbereiche des ursprünglichen Untersuchungsgebiets ist abhängig von der Entwicklung umsetzungsfähiger Maßnahmen und der Bewilligung von Aufstockungsanträgen.

4. 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 Stadtmessungsamts bestätigt:

„Unter Beachtung der beschriebenen Sanierungsziele (Ziff. 5.5 VU Bericht) und der geplanten Maßnahmen (Ziff. 6 VU Bericht) ist nach Einschätzung deren Realisierungsmöglichkeit und nach Beurteilung ihrer Wirkung zu erwarten, dass die dargestellten und beschriebenen vorhandenen funktionalen und baulichen Mängel sowie die städtebaulichen und stadtgestalterischen Mängel (Ziff. 5.1 bis 5.4) reduziert oder auch beseitigt werden können. Es ist damit zu rechnen, dass zumindest in Teilen des Gebietes Lageverbesserungen (Wohnlage, Geschäftslage) eintreten werden. Folglich sind auch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu ermitteln die zu Ausgleichsbeträgen führen werden. Aus Sicht der Immobilienbewertung ist es daher erforderlich, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften aus dem Zweiten Kapitel, dritter Abschnitt des BauGB anzuwenden.

Einer Durchführung der Sanierung Stuttgart 29 -Stöckach / Villa Berg- im „klassischen Verfahren“ mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften kann aus Sicht des Stadtmessungsamts zugestimmt werden“.

5. Sozialplan

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist 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 2011 von der Verwaltung gestellt. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 16.03.2012 ist das Gebiet mit einer Bundes-/Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € aufgenommen worden. Der Förderrahmen (100 %) beträgt 2 Mio. €. Der Anteil der Landeshauptstadt Stuttgart (40 %) beträgt somit rund 0,8 Mio. €.

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

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung im abgegrenzten Teilbereich ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 4 Mio. € (unrentierliche Ausgaben). Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt 2 Mio. €. Das bedeutet, dass bei der Umsetzung der Sanierungsziele Prioritäten gesetzt werden müssen. Die hier vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt dies. Es ist allerdings geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2016 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die in den Haushaltsjahren 2012 / 2013 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt.

Die 2014 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2017.