

Stuttgart, 02.07.2012

- Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG), Fortschreibung 2012
- Aufhebung der bestehenden Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht in den aufzuhebenden SVG
- Beschluss neuer Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht in den neuen SVG

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	17.07.2012
Bezirksbeirat Botnang	Beratung	öffentlich	17.07.2012
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	24.07.2012
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	25.07.2012
Bezirksbeirat Süd	Beratung	öffentlich	10.09.2012
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	10.09.2012
Bezirksbeirat Mitte	Beratung	öffentlich	10.09.2012
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	10.09.2012
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	18.09.2012
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	18.09.2012
Bezirksbeirat Untertürkheim	Beratung	öffentlich	02.10.2012
Bezirksbeirat Wangen	Beratung	öffentlich	02.10.2012
Bezirksbeirat Obertürkheim	Beratung	öffentlich	02.10.2012
Bezirksbeirat Münster	Beratung	öffentlich	02.10.2012
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung	öffentlich	22.10.2012
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	26.10.2012
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	07.11.2012
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	13.11.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	22.11.2012

Beschlußantrag:

1. Von der Fortschreibung 2012 der Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) wird Kenntnis genommen. Die Fortschreibung erfolgt auf Basis des Ergebnisberichts des Netzwerks für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel & Buff, in Zusammenarbeit mit Explanandum, Gesellschaft für empirische Sozialforschung, Dr. Luley, beide Stuttgart (Anlage 2).
2. Die bestehenden Stadterneuerungsvorranggebiete (Anlage 3) und die zugehörigen Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht werden mittels Aufhebungssatzung (Anlage 4) aufgehoben.
3. Die in Anlage 5 aufgelisteten Gebiete werden als neue Stadterneuerungsvorranggebiete festgelegt. Für diese Gebiete wird jeweils eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht mit dem Satzungstext gemäß

Anlage 6 und einem Abgrenzungsplan gemäß Anlage 7 beschlossen.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) können auch als Sanierungsverdachtsgebiete bezeichnet werden. Ihre Abgrenzungen bilden somit die Richtschnur für die Festlegung künftiger Sanierungsgebiete. Die Abgrenzung der neuen Gebiete erfolgte mittels Auswertung sozioökonomischer und städtebaulicher Untersuchungen der einzelnen Fachämter. Überall dort, wo eine ausgeprägte Überlagerung von Defiziten aus beiden Themengruppen festgestellt wurde, erfolgte eine Begehung, um so neben der Statistik auch die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge in die Abgrenzungen einbeziehen zu können.

Die Fortschreibung der letztmals 1999 neu abgegrenzten SVG ist erforderlich, weil die Beseitigung der Defizite in den bestehenden Gebieten im Rahmen förmlich festgelegter Sanierungsverfahren weitgehend abgeschlossen ist. Eine weitere Fortschreibung aus dem Jahr 2005 hatte lediglich die Entwicklung eines kommunalen Förderinstrumentariums zum Inhalt, welches aufgrund der angespannten Finanzlage nicht umgesetzt werden konnte.

In den SVG bestehen somit auch weiterhin keine gesonderten Fördermöglichkeiten. Für die Eigentümer von Gebäuden in den SVG gelten in dieser Hinsicht die gleichen Rahmenbedingungen wie im übrigen Stadtgebiet. Der einzige Unterschied besteht in einem besonderen Vorkaufsrecht der Stadt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Mit diesem Vorkaufsrecht soll es der Stadt ermöglicht werden, einzelne Grundstücke zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwerben. Die Ausübung ist insbesondere dann geboten, wenn der Verkauf ein künftiges Sanierungsverfahren erschwert oder unmöglich macht.

Wie schon in der Vergangenheit, so wird es auch künftig möglich sein, im Bedarfsfall Sanierungsgebiete außerhalb der SVG festzulegen. Da es sich bei den SVG um eine Stuttgarter Besonderheit handelt und insofern kein höherrangiges Recht zu beachten ist, steht es dem Gemeinderat jederzeit frei, solche Entscheidungen zu treffen.

Die Laufzeit der aktuellen Fortschreibung mit ihren 20 Gebieten ist wiederum auf 10 bis 15 Jahre ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen resultieren aus dieser Vorlage nicht. Sofern im Einzelfall ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll, müssen die Mittel über den Etat des Amts für

Liegenschaften und Wohnen bereitgestellt werden.

Beteiligte Stellen

Referat WFB
Referat SJG
OB/82
Referat RSO

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Fortschreibung 2012 der Stadterneuerungsvorranggebiete, Ergebnisbericht
Anlage 3: Aufzuhebende Stadterneuerungsvorranggebiete (Anlage 1 zur Aufhebungssatzung)
Anlage 4: Satzung zur Aufhebung der bestehenden Vorkaufsrechtssatzungen
Anlage 5: Neu festzulegende Stadterneuerungsvorranggebiete
Anlage 6: Neue Vorkaufsrechtssatzungen
Anlage 7: Abgrenzungspläne zu den neuen Vorkaufsrechtssatzungen (jeweilige Anlage 1 zu den neuen Vorkaufsrechtssatzungen)

Ausführliche Begründung

Vorbemerkung

Seit über 30 Jahren werden die Aktivitäten in der Stadterneuerung durch die Ausweisung von Stadterneuerungsvorranggebieten (SVG) vorausschauend vorbereitet und gelenkt. So wurden bereits 1979 die ersten 31 SVG förmlich festgelegt. Da die Gebietsabgrenzungen aus dem Jahr 1999 bei der letztmaligen Fortschreibung im Jahr 2005 noch aktuell waren, wurde das Augenmerk beim damaligen Untersuchungsauftrag auf die Entwicklung eines kommunalen Förderinstrumentariums gelegt, welches dann aber auf Grund der schwierigen Finanzsituation nicht umgesetzt werden konnte. Nach weiteren fünf Jahren stand nun wieder die Überprüfung und Neufestlegung der SVG-Abgrenzungen an.

Wie schon in der Vergangenheit, so sollen die SVG auch zukünftig den Rahmen für die Ausweisung neuer Sanierungsgebiete vorgeben. Um diesen Rahmen nicht allzu sehr einzuengen, erfolgte auch diesmal wieder eine möglichst großräumige Abgrenzung im Vergleich zu den Abgrenzungen förmlich festgelegter Sanierungsgebiete.

Während in der Vergangenheit die Einstufung als SVG lediglich mittels einer begrenzten Anzahl an Indikatoren bezüglich der Bau- und Sozialstruktur, der Infrastruktur, der Wirtschafts- sowie der Umweltbedingungen festgestellt wurde, erfolgte bei der nun zugrunde liegenden Untersuchung eine umfassendere Defiziterhebung des gesamten Stadtgebiets, um den immer spezifischeren Fachförderprogrammen des Bundes und der EU in Sachen Stadterneuerung gezielt Rechnung tragen zu können.

Mit den verschiedenen Programmmöglichkeiten verfolgen die Fördergeber das Ziel, auf die unterschiedlichen Defizite möglichst passgenau eingehen zu können, um diese effektiv zu beheben. Es war daher notwendig, sich an diese geänderte Förderpraxis des Bundes und der EU anzupassen und das Stadtgebiet auf alle für die spezifischen Förderprogramme relevanten Defizite zu untersuchen.

Die tatsächliche Zuordnung zu einem bestimmten Fachförderprogramm erfolgt jedoch erst im Rahmen der Antragstellung für die aus den SVG zu entwickelnden förmlich festzulegenden Sanierungsverfahren.

Der Auftrag zur Fortschreibung der SVG wurde an das Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel & Buff, in Zusammenarbeit mit der Explanandum, Gesellschaft für empirische Sozialforschung, Dr. Luley, erteilt, welche als Arbeitsgemeinschaft das günstigste Angebot abgegeben hatten.

Fortschreibung 2012, Vorgehensweise und Ergebnis

Der Untersuchungsbericht zur Fortschreibung 2012 gelangt zu dem Ergebnis, dass insgesamt 20 Gebiete einer Festlegung als Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG) bedürfen. Überschneidungen mit den derzeit festgelegten und zur Aufhebung anstehenden SVG liegen insbesondere dort vor, wo seit der letzten Fortschreibung der Gebietskulisse im Jahr 1999 keine förmlich festgelegten Sanierungsverfahren zur Behebung der Defizite durchgeführt wurden. Eine Übersicht zur Überlagerung der Stadterneuerungsvorranggebiete aus dem Jahr 1999 mit den SVG 2012 ist dem Ergebnisbericht (Anlage 2) als Plan 35 beigelegt.

Der Neufestsetzung der SVG liegt ein methodisches Vorgehen zu Grunde, welches insgesamt fünf Arbeitsschritte umfasst und bei dem mit jedem Arbeitsschritt eine exaktere Eingrenzung der letztlich zur Festlegung empfohlenen SVG erfolgt. Dabei wurden im Rahmen der Untersuchung unterschiedliche statistische Indikatoren wie auch eine fachlich planerische Bewertung hinsichtlich der örtlichen Bestandssituation in die Bewertung einbezogen.

- Arbeitsschritt 1:
Lokalisierung möglicher Verdachtsgebiete aus statistischem Blickwinkel
- Arbeitsschritt 2:
Plausibilisierung und Ausschluss möglicher Verdachtsgebiete in Abstimmung mit der Fachverwaltung
- Arbeitsschritt 3:
Herausfiltern von Stadterneuerungsvorranggebieten durch Kurzbegehung
- Arbeitsschritt 4:
Konkretisieren der räumlichen Abgrenzung der Stadterneuerungsvorranggebiete durch ergänzende Begehung
- Arbeitsschritt 5:
Empfehlung zur förmlichen Festlegung der Stadterneuerungsvorranggebiete

Des Weiteren wurde als zusammenfassendes Ergebnis der vorgenannten fünf Arbeitsschritte für jedes der neu festzulegenden SVG ein Gebietssteckbrief mit folgenden Inhalten erstellt:

- Luftbildausschnitt mit Abgrenzung der jeweiligen SVG
- Zuordnung zum Stadtbezirk und Flächengröße
- Erläuterung der stadträumlichen Lage und des Gebietscharakters

- Planausschnitt als Ergebnis der statistischen Betrachtung aus der Überschneidung der Merkmalsgruppen "Städtebau" und "Soziales"
- Darstellung zentraler Mängel und Missstände
- Fotodokumentation zu Mängeln und Missständen
- Darstellung der prioritären Ziele der Stadterneuerung
- Abgrenzung der SVG auf Katastergrundlage (parzellenscharf)

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) soll es der Stadt ermöglicht werden, einzelne Grundstücke innerhalb der neu festzulegenden SVG zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwerben. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts ist insbesondere dann geboten, wenn der Verkauf den im jeweiligen Gebietssteckbrief aufgeführten städtebaulichen Zielen zuwider läuft und somit zu erwarten ist, dass dies die Durchführung eines künftigen Sanierungsverfahrens erschwert oder unmöglich macht.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB bedarf zur Festlegung einer Satzung. Aus diesem Grund muss durch den Gemeinderat für jedes der 20 neuen Stadterneuerungsvorranggebiete ein parzellenscharfer Abgrenzungsplan und eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden (siehe Nr. 3 des Beschlussantrags).

Deshalb müssen auch die bestehenden Stadterneuerungsvorranggebiete aus dem Jahr 1999 einschließlich ihrer zugehörigen Vorkaufsrechtssatzungen durch den Gemeinderat mittels Satzung förmlich aufgehoben werden (siehe Nr. 2 des Beschlussantrags).

Neben dem besonderen Vorkaufsrecht bestehen in den SVG keine gesonderten gesetzlichen Regelungen gegenüber dem sonstigen Stadtgebiet.

Keine gesonderten Fördermöglichkeiten in den SVG

In den SVG besteht kein eigenes Förderszenario. Förderungen sind nur dann möglich, wenn in einzelnen Bereichen der SVG Sanierungsgebiete ausgewiesen werden. Der Versuch, im Rahmen einer Fortschreibung der SVG im Jahr 2005 ein eigenes kommunales Förderszenario zu entwickeln, ist an der seither angespannten Finanzlage gescheitert und wird derzeit nicht weiterverfolgt.

Stadterneuerungsvorranggebiete, förmlich festgelegt am 28. Juli 1999

Bad Cannstatt 13 - An der Wilhelma -	
Bad Cannstatt 14 - Daimlerstraße -	
Bad Cannstatt 15 - Am Römerkastell -	
Feuerbach 5 - Wiener Platz -	
Möhringen 2 - Filderbahnstraße -	
Mühlhausen 2 - Freiberg/Mönchfeld -	
Stammheim 1	
Stuttgart 12 - Schwabstraße -	
Stuttgart 13 - Hölderlinplatz -	
Stuttgart 14 - Fritz-Elsaß-Straße -	
Stuttgart 15 - Stöckach -	
Stuttgart 16 - Hohenheimer Straße -	
Stuttgart 17 - Nordbahnh./Rosensteinstr./Postdörfle	
Stuttgart 18 - Heslach III (Karl-Kloß-Straße) -	
Stuttgart 19 - Österreichischer Platz -	
Stuttgart 20 - Ost -	
Zuffenhausen 5 - Zahn-/Nopperstraße -	
Münster	

Satzung zur Aufhebung von Satzungen über ein besonderes Vorkaufrecht

§ 1

Die Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht in den Gebieten gemäß Auflistung Anlage 1 werden aufgehoben.

§ 2

Diese Aufhebungssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Stadterneuerungsvorranggebiete 2012

SVG Nr.	Verfahrensname	Stadtbezirk
01	Kaltental	Stuttgart-Süd
02	Karl-Kloß-Straße/Böheimstraße	Stuttgart-Süd
03	Tübinger Straße/Hauptstätter Straße	Stuttgart-Süd
04	Leonhardsviertel/Hohenheimer Straße	Stuttgart-Mitte
05	Gablenberg	Stuttgart-Ost
06	Urbanstraße/Neckarstraße	Stgt.Mitte/Ost
07	Nordbahnhof/Bürgerhospital	Stuttgart-Nord
08	Silberburgstraße/Rosenbergstraße	Stuttgart-West
09	Botnang - Franz-Schubert-Straße	Botnang
10	Zuffenhausen - Zahn-Nopper-Straße	Zuffenhausen
11	Zuffenhausen - Südlich Unterländer Straße	Zuffenhausen
12	Feuerbach - Wiener Straße	Feuerbach
13	Bad Cannstatt - Neckarvorstadt/Glockenstr.	Bad Cannstatt
14	Münster	Münster
15	Bad Cannstatt - Gnesener Straße	Bad Cannstatt
16	Bad Cannstatt - Altstadt/Seelberg	Bad Cannstatt
17	Untertürkheim	Untertürkheim
18	Wangen	Wangen

19	Obertürkheim	Obertürkheim
20	Dürtlewang	Vaihingen

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart am folgende Satzung beschlossen:

(Hier ist jeweils der Name des Gebiets laut Anlage 5 einzusetzen).

§ 1

Der Landeshauptstadt Stuttgart steht in dem im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. März 2012 (Anlage 1) näher bezeichneten Gebiet, ein Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Ausübung des Vorkaufsrechts insbesondere beabsichtigt um,

- Streubesitz und kleinparzellierte Grundstücke zu vereinigen und damit mittel- bis langfristig eine Neuordnung zu ermöglichen (Neuordnung)
- innenliegende Grundstücke freizumachen und der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen (Blockentkernung)
- sofort bebaubare, jedoch anderweitig genutzte Grundstücke an geeignete Träger und Privatleute zur Bebauung zu überführen (Baulückenschließung)
- unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche den Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen (Aufwertung bzw. Stabilisierung der Gebietsstruktur).

§ 2

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Lagepläne liegen während der Sprechzeiten in der Planaufgabe des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10, Erdgeschoss, Raum 003, zur Einsichtnahme für jedermann aus.

