

An aerial photograph of a densely populated residential area in Stuttgart, Germany. The neighborhood is characterized by a grid-like street pattern and numerous multi-story apartment buildings with red-tiled roofs. A prominent railway line runs diagonally through the center of the area. To the right, a large river (the Neckar) flows through the landscape, bordered by green fields and some industrial or utility structures. The overall scene is a mix of urban development and natural elements.

**STU**↑**TGART**

Sanierung  
Münster 1

-Ortsmitte-

Bund-Länder-Programm  
Soziale Stadt  
Investitionen im Quartier



Baden-Württemberg

## Das Gebiet Münster 1 -Ortsmitte-

Ursprünglich als Pflegehof („monasterium“ = lat. Kloster) im Mittelalter gegründet, entwickelte sich Münster zunächst als Bauern- und Weingärtnerdorf und zu Beginn des 19. Jahrhunderts als Arbeitervorort. Die historische Bausubstanz ist stark überformt infolge der Bombenschäden im Zweiten Weltkrieg und der Neubebauungen in den Nachkriegsjahren. Im Untersuchungsgebiet dominieren ältere kleinere Wohngebäude mit 2 bis 3 Wohnungen auf kleineren Parzellen und in heterogenen Baustilen sowie ein vergleichsweise enger Straßenraum, zumal mit Ausnahme der Freibergstraße auch keine Durchgangsstraßen vorhanden sind. Charakteristisch für Münster ist die Insellage: So wird Münster eingegrenzt durch die schwer überwindbaren Barrieren der Neckartalstraße und der Bahntrasse Kornwestheim-Untertürkheim.

Am 28. Juli 2015 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik des Stuttgarter Gemeinderats vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch für Münster. Die VU ergab städtebauliche Missstände und Probleme in mehreren Handlungsfeldern.

Am 12. Oktober 2017 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart die förmliche Festlegung der Sanierung Münster 1 -Ortsmitte- beschlossen. Am 9. November 2017 wurde die Satzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig. Das Sanierungsgebiet umfasst aktuell die im Lageplan auf S. 6/7 rot umrandete Fläche (ca. 25 Hektar).

Im Sanierungsgebiet gilt das Besondere Städtebaurecht der §§ 136 ff Baugesetzbuch mit den Genehmigungspflichten gemäß § 144. Es handelt sich um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren.

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage und Luftbild: Stadtmessungsamt; Fotos: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dezember 2018

# Sanierungsziele

Für das im Lageplan abgegrenzte Teilgebiet werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Mängelbeseitigung und Qualitätsverbesserungen im Wohnungsbestand und Wohnumfeld
- Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Stärkung des ÖPNV
- Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Attraktivierung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Verbesserung der Parkierungssituation
- Stärkung und Konzentration der vorhandenen Kleinversorgungszentren



*Spiel- und Freiflächen*



*Straßenumgestaltungen*

## Neuordnungskonzept

Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Modernisierung der Bausubstanz und Anpassung der Wohnungsbestände an heutige Bedürfnisse zur Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion
- städtebauliche und funktionale Aufwertung der Handels- und Gewerbefunktion bei den vorhandenen Versorgungszentren z. B. an der Freibergstraße und im Bereich des Dreiecksplatzes
- Verlagerung der Feuerwehr
- Verbesserung der SpielflächeENZstraße und Schaffung einer Direktverbindung zum Dreiecksplatz Nagold-/Iller-/Elbestraße
- Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Umfeld beim Bahnhof Münster sowie Stärkung der Funktion als Identifikationsort mit wichtigen Stadteingangsfunktionen
- Ertüchtigung und Gestaltung der Straßenräume in der Ortskernlage z. B. Freibergstraße

# Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“

Im April 2017 wurde Münster in das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ aufgenommen und ist mit einem Förderrahmen von 3 Millionen Euro ausgestattet. Davon tragen 60 Prozent der Bund und das Land Baden-Württemberg, 40 Prozent die Landeshauptstadt Stuttgart. Im Verlauf der Sanierung sollen entsprechend den Projektfortschritten weitere Fördermittel beantragt und weitere Flächen einbezogen werden.

Dieses Programm fördert nicht nur die Erneuerung der Bausubstanz, sondern verfolgt ein ganzheitliches Ziel. Die Qualität eines Stadtteils wird von vielen Aspekten des Lebens bestimmt. Deshalb umfasst das Programm wirtschaftliche, ökologische, soziale, kulturelle und städtebauliche Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung.

Dem Bündel an Problemen wird mit einem Bündel an Maßnahmen begegnet. Hierfür stellt das Programm eine Struktur zur Verfügung, die im Wesentlichen folgende drei Elemente umfasst:

## Die Bürgerbeteiligung

Das wichtigste Element überhaupt ist die „Offene Bürgerbeteiligung“. Die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil haben die Möglichkeit, sehr intensiv und wirksam ihre Vorstellungen in den Prozess der Erneuerung ihres Stadtteils einzubringen. Die Themenbereiche und Projektgruppen der Bürgerbeteiligung stehen allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern jeden Alters offen.

## Das Stadtteilmanagement (STM)

Ein professionelles Stadtteilmanagement, kurz STM, ist Ansprechpartner der Bürgerinnen und Bürger mit einem Büro vor Ort. Es dient als Bindeglied zwischen Bürgerinnen und Bürgern und

der Stadtverwaltung sowie Baugenossenschaften, Kirchen und anderen Institutionen. Das STM unterstützt die Bürgerbeteiligung als deren Geschäftsführung und vertritt sie außerdem in der Interdisziplinären Projektgruppe (siehe Abschnitt IPG).

Das STM sorgt so für die Abstimmung der aus der Bürgerbeteiligung hervorgehenden Projektwünsche mit den städtischen Ämtern und politischen Entscheidungsträgern und bereitet damit deren Umsetzung mit vor.

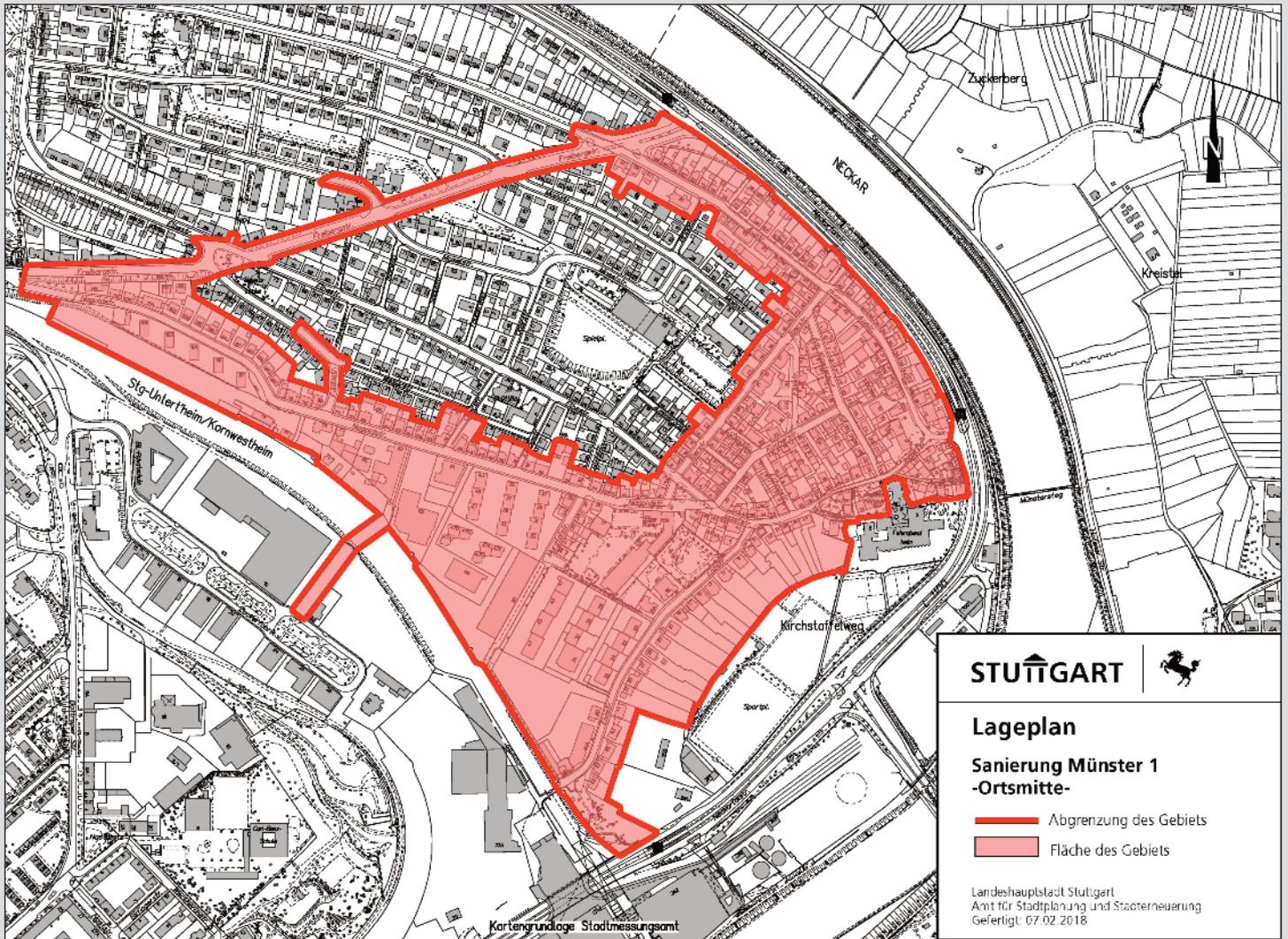
Außerdem moderiert und inspiriert es den gesamten Bürgerbeteiligungsprozess und fördert nachhaltige Strukturen für die Bürgerbeteiligung im Stadtteil, die auch nach dem Abschluss der Sanierung die Entwicklung weiter voranbringen sollen.

## Die interdisziplinäre Projektgruppe (IPG)

Um diese komplexe und umfangreiche Erneuerung zu koordinieren und effektiv zu steuern, wurde im federführenden Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine Interdisziplinäre Projektgruppe, kurz IPG eingerichtet.



*Bürgerbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2016*



Der IPG gehören Experten aus verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung an, die bei den Projekten der „Sozialen Stadt Münster“ zusammenwirken. Dies sind neben der Bezirksvorsteherin Vertreter der Planungsabteilung, der Fachbereiche Jugend, Soziales, Wohnungswesen und der Fachämter Garten-Friedhofs- und Forstamt sowie Tiefbauamt. Hier werden die aus der Bürgerbeteiligung hervorgegangenen Projekte und Planungen beraten und ihre Umsetzung betrieben.

Die Finanzierbarkeit und die Möglichkeiten der Förderung werden geprüft, Planungen werden abgestimmt, Entscheidungen der politischen Gremien werden vorbereitet und zur Abstimmung gegeben.

## Was Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet wissen müssen

- Nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird bei allen Grundstücken im Grundbuch ein sogenannter Sanierungsvermerk eingetragen.
- Veränderungen hinsichtlich des Grundstücks (zum Beispiel Veräußerungen, bauliche Maßnahmen oder Kauf- und Pachtverträge) sind nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig. Außerdem steht der Stadt ein besonderes Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Programm gefördert werden.

## Individuelle Beratungen

Die Stadt hat einen Modernisierungsbetreuer und einen Energieberater beauftragt. Beide unterstützen und beraten die Eigentümer und deren Architekten kostenlos. Sie helfen bei der planerischen, verfahrensrechtlichen und organisatorischen Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben sowie bei damit verbundenen Finanzierungs- und Förderfragen.

## Förderung privater Wohnungsmodernisierung

Vorrangiges Ziel ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bau-substanzen zu verbessern. Die Stadt fördert private Gebäude-modernisierungen auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung, die mit dem Eigentümer abzuschließen ist.

Für eine Förderung gelten folgende Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befinden.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten sollen weniger als 70 Prozent der vergleichbaren Neubaukosten betragen (Ausnahme bei Denkmälern).
- Der Ausstattungsstandard soll sich am sozialen Wohnungsbau orientieren.
- Eine Modernisierungsvereinbarung muss vor Beginn der Maßnahmen und somit vor der Auftragserteilung an Handwerker oder Baufirmen abgeschlossen werden.

Der Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Der Betrag basiert auf der vom Architekten des Eigentümers erstellten Entwurfsplanung und der sich daraus ergebenden Kostenermittlung sowie auf den Stellungnahmen des Modernisierungsbetreibers und des Energieberaters.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der gesonderten Broschüre zur Modernisierungsförderung, die kostenlos beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung erhältlich ist.

Beabsichtigt der Eigentümer, lediglich die steuerlichen Vergünstigungen nach den §§ 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz zu nutzen und keine Fördermittel in Anspruch zu nehmen, so muss auch hier vor Auftragserteilungen an Baufirmen eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen werden. Ob steuerliche Vergünstigungen möglich sind, entscheidet die Finanzbehörde, die für den Eigentümer zuständig ist.

## Soziale Belange

Die Stadt hat bei der Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange. Sie unterstützt Eigentümer, Mieter und Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. So werden bei Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung private und öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen und wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt:

Die Stadt unterstützt die Eigentümer bei der Veräußerung oder bei der Suche nach Ersatzobjekten.

Bei der Planung und Durchführung aller Maßnahmen werden die Belange der Mieter berücksichtigt.

Mieter können Beratung und Unterstützung in Anspruch nehmen, damit nachteilige Auswirkungen von Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Zu den Leistungen gehören unter anderem:

- individuelle Beratung zu ihren Rechten als Mieter
- Vermittlung zwischen Mietern und Eigentümern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Unterstützung bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum
- finanzielle Unterstützung auf Antrag (im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs)

## Interessen der Betriebe

Sollte eine Modernisierung und Standortsicherung eines Betriebs nicht möglich sein, kommt auch eine Verlagerung in Frage.

Die Art der Förderung von Betrieben umfasst je nach Einzelfall:

- Hilfe bei der Suche nach Ersatzstandorten,
- Übernahme der Kosten bei Zwischenumsetzungen,
- Entschädigungen für Verlagerung und bei Betriebsunterbrechung (Härteausgleich),
- teilweise Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit Grunderwerb und Baumaßnahmen an einem neuen Betriebsstandort entstehen.



*Gebäudemodernisierungen*

## Aufgabe der Beteiligten

- Die Eigentümer sind eigenverantwortliche Bauherren und haben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Sie beauftragen einen Architekten ihrer Wahl.
- Dieser Architekt plant, überwacht und rechnet die Baumaßnahme ab.
- Der von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuer berät die Eigentümer und begleitet die Vorhaben. Er beurteilt nach Abschluss der Voruntersuchungen, ob und wie das Vorhaben gefördert werden kann, überwacht die Umsetzung und prüft die Rechnungen. Er ersetzt aber nicht den Architekten der Eigentümer, sondern ist nur beratend tätig.
- Der von der Stadt beauftragte Energieberater unterstützt den Modernisierungsbetreuer in Fragen der Energieeinsparung.



## Informationen

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

### Projektleitung

Landeshauptstadt Stuttgart

### Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

Telefon: 0711 216-20301

Fax: 0711 216-20304

E-Mail: [poststelle.61-8@stuttgart.de](mailto:poststelle.61-8@stuttgart.de)

### Stadtteilmanagement

Weeber + Partner

Andreas Böhler, Simone Gretsche, Daniel Iffert

### Stadtteilbüro

Austraße 12

70376 Stuttgart

E-Mail: [stm-muenster@weeberpartner.de](mailto:stm-muenster@weeberpartner.de)

### Öffnungszeiten

Dienstag 09:30 bis 12:30 Uhr

Donnerstag 16:00 bis 19:00 Uhr

außerhalb der Öffnungszeiten erreichbar unter:

Weeber+Partner

Mühlrain 9

70180 Stuttgart

Telefon: 0711 62009360

Fax: 0711 62009389