

STUÏGART

Sanierung
Stammheim 3

Freihofstraße



Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Stabsabteilung Kommunikation (Team Öffentlichkeitsarbeit); Redaktion: Bettina Ries; Satz und Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Titelfoto: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; Luftaufnahme: Ute Schmidt-Contag

April 2009

Stadterneuerung in Stammheim

Stammheim, der nördlichste Stadtbezirk Stuttgarts, wurde im Jahr 1181 erstmals urkundlich erwähnt. Von der spätgotischen Dorfkirche ist nur der Chor erhalten, Schiff und Turm wurden 1954 neu errichtet. Das 1579 von Heinrich Schickhardt erbaute Schloss ist das älteste und markanteste Gebäude in der Ortsmitte. Heute dient es als Alten- und Pflegeheim.

Vor hundert Jahren, als Stammheim noch ein Dorf war, lebten hier rund 1.400 Menschen. Heute ist es ein beliebter Arbeiterwohnort für die umliegenden Industriestandorte, so dass die Landwirtschaft, früher Hauptertragsquelle, keine entscheidende Rolle mehr spielt. Wohn- und Mischnutzung prägen heute den zentralen Bereich Stammheims, wobei hauptsächlich Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vertreten sind. In den Randbereichen werden die Gebäude vorwiegend für Wohnzwecke genutzt, allerdings findet man auch hier vereinzelt Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Schon zu Beginn der 1980er-Jahre wurden in der Ortsmitte Mängel und Missstände festgestellt. Deshalb legte der Gemeinderat 1985 große Teile Stammheims als Vorranggebiet der Stadterneuerung fest. Dank zweier Sanierungsverfahren konnten im alten Ortskern mehrere, darunter auch denkmalgeschützte Gebäude durchgreifend modernisiert werden. Sie bieten heute hochwertigen Wohnraum und Platz für Gemeinbedarfseinrichtungen (zum Beispiel Schlossscheuer, Heimatmuseum und Bücherei). Die Straßen und Platzbereiche wurden teilweise verkehrsberuhigt und insgesamt attraktiver gestaltet. Hierdurch verbesserte sich das Wohnumfeld im Ortskern spürbar.

Die Ortsumfahrung über die Bundesstraße 27A Mitte der 1990er-Jahre entlastete Stammheim vom Durchgangsverkehr, insbesondere in der Freihofstraße. Der Umbau der Straßenbahnlinie zur Stadtbahn bietet Chancen für weitere positive Veränderungen im Bereich der Freihofstraße, Stammheims verkehrstechnischer und städtebaulicher Hauptachse.

Die Bausubstanz zeigt hier bereits erhebliche Mängel und die Einzelhandelsstruktur hat sich in den letzten Jahren verschlechtert. Im Zuge des Stadtbahnumbaus können öffentliche Räume neu gestaltet und aufgewertet, die Qualität der Wohnungen durch Modernisierungen und Neubauten verbessert und der Gewerbe- und Einzelhandelsstandort gezielt gestärkt werden.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stammheim 3 -Freihofstraße-

Die städtebaulichen Mängel und der Stadtbahnumbau gaben im Jahr 2006 den Ausschlag, für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen veranlassten den Gemeinderat, ein Sanierungsgebiet in dem untersuchten Bereich förmlich festzulegen. Dieses wurde in das Bund-/Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Seit dem 9. April 2009 ist die Sanierungsatzung rechtskräftig. Die Karte in der Mitte der Broschüre zeigt die genaue Abgrenzung des Gebiets.

Sanierungsziele

- Aufwertung des Ortsbildes entlang der Freihofstraße
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Existenzsicherung des örtlichen Einzelhandels
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche (auch außerhalb des derzeit festgelegten Gebiets)
- Erhalt und Sicherung der hauptsächlich durch Wohnen und Einzelhandel geprägten Nutzungsstruktur, indem die Ansiedlung störender Nutzungen verhindert wird.

Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept geht von einer behutsamen Erhaltung und Stärkung der bestehenden baulichen Struktur aus. Folgende Schwerpunkte zeichnen sich ab:

- Sicherung und Verbesserung der Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung oder Neubau; gegebenenfalls Grundstücksarrondierungen entlang der Freihofstraße zur besseren Bebaubarkeit
- Baumpflanzungen entlang der Freihofstraße im Rahmen der Pläne für die U15
- Belegung der Freihofstraße durch attraktive Nutzungsangebote (zum Beispiel durch Sitzbänke und Cafe-Bars mit Außenbewirtschaftung)
- Rückbau verkehrstechnisch überdimensionierter Kreuzungsbereiche (z.B. Freihofstraße/ Korntaler Straße, unter Berücksichtigung einer Neubebauung der Grundstücke Korntaler Straße 31 und 33).
- Platzsituation Tuchbleiche (Gestalterische Aufwertung des Platzes – Vorgaben des Rahmenplans von 1986).
- Punktuelle Belagserneuerung entlang der Freihofstraße und Umgestaltung an den Kreuzungsanschlussbereichen mit dem Ziel einer verkehrsberuhigenden Wirkung
- Akzentuierung und Aufwertung der Ortseinfahrt Heutingsheimer Straße
- Schaffung beziehungsweise Erhaltung von Stellplätzen

Was Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet wissen müssen

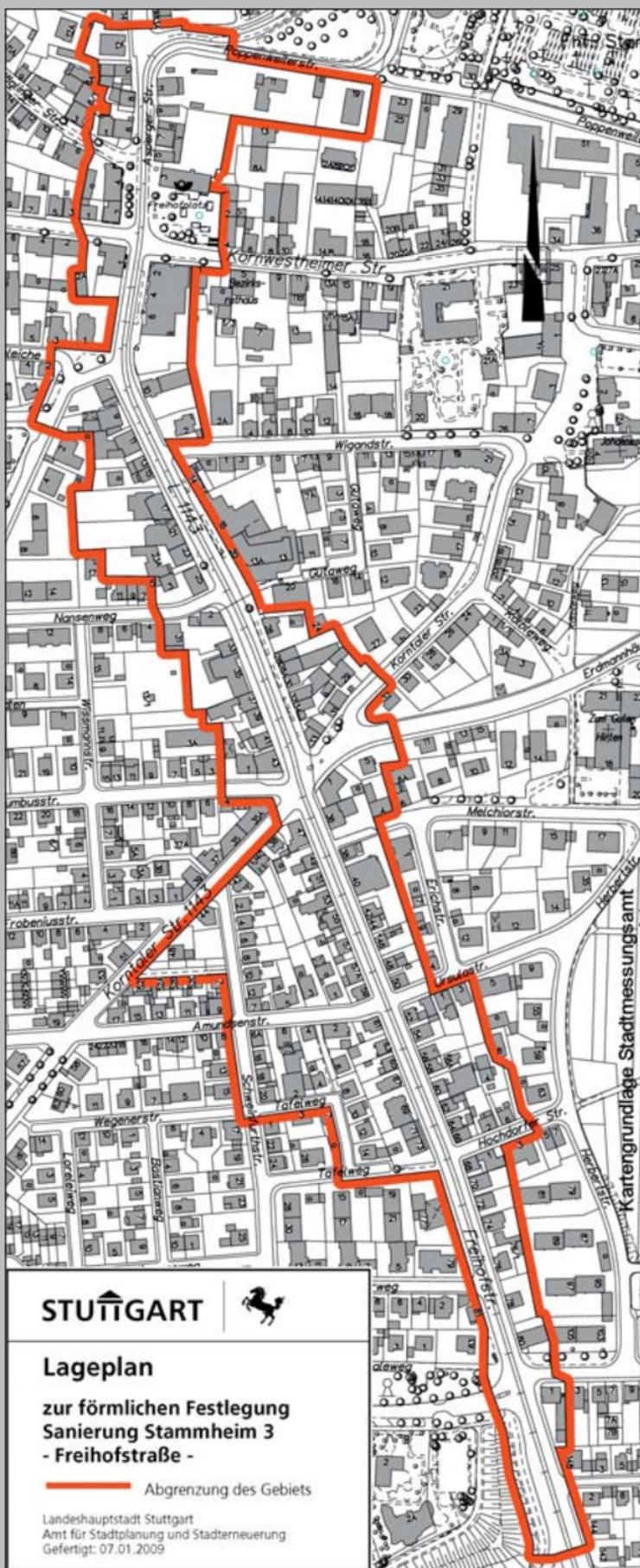
- Nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird bei allen Grundstücken im Grundbuch ein so genannter Sanierungsvermerk eingetragen.
- Veränderungen hinsichtlich des Grundstücks (zum Beispiel Veräußerungen, bauliche Maßnahmen oder Miet- und Pachtverträge) sind nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig. Außerdem steht der Stadt ein besonderes Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Bund-/Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm gefördert werden.
- Die Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 4 im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ein Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB wird daher nicht erhoben

Privatinitiative ist gefragt

Privatinitiative ist ein wichtiger Motor der Stadterneuerung. Deshalb unterstützt die Stadt Eigentümerinnen und Eigentümer bei ihren Vorhaben. Private Maßnahmen, insbesondere Gebäudemodernisierungen und Ordnungsmaßnahmen wie Abbrüche und Betriebsverlagerungen können unter bestimmten Voraussetzungen durch Zuschüsse gefördert werden.

Individuelle Beratung

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



STUTTGART



Lageplan

**zur förmlichen Festlegung
Sanierung Stammheim 3
- Freihofstraße -**

— Abgrenzung des Gebiets

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Gefertigt: 07.01.2009

Kartengrundlage Stadtmessungsamt

Förderung privater Wohnungsmodernisierungen

Vorrangiges Ziel ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz zu verbessern. Die Stadt fördert private Gebäudemodernisierungen auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung, die mit dem Eigentümer abzuschließen ist. Für eine Förderung gelten folgende Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss nach Modernisierung mindestens 30 Jahre betragen.
- 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 Auftragserteilungen an Bauunternehmen abgeschlossen werden.
- Der Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Grundlage sind die in der Regel vom Architekten erstellte Entwurfsplanung einschließlich Kostenermittlung sowie die Stellungnahmen des Modernisierungsbetreibers und des Energieberaters.

Modernisierungsvereinbarung

- Der Eigentümer verpflichtet sich in der Modernisierungsvereinbarung, die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Zeitrahmen vorzunehmen, darüber Buch zu führen und Eigenmittel vor Fördermitteln einzusetzen.

- Der Zuschuss beträgt in der Regel 25 Prozent. Er erhöht sich bei Gebäuden mit städtischem Belegungsrecht um 10 Prozent und bei Kulturdenkmalen um weitere 15 Prozent.
- Erklärt sich der Eigentümer bereit, der Stadt für die modernisierten Wohnungen ein solches zeitlich befristetes Belegungsrecht einzuräumen und für diesen Zeitraum den Mietzins der ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen, so ist dies ebenfalls in der Modernisierungsvereinbarung zu regeln.
- Beabsichtigt ein 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 berücksichtigt bei der Sanierung soziale Belange besonders. Sie unterstützt Betroffene, also Eigentümer, Mieter und Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. So werden bei Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten wie folgt berücksichtigt:

- Die Stadt unterstützt die Eigentümer bei der Veräußerung oder bei der Suche nach Ersatzobjekten.
- Bei allen Maßnahmen sind die Belange der Mieter zu berücksichtigen.
- Die Mieter erhalten Unterstützung bei der Wohnungssuche und für umzugsbedingte Kosten, wenn sie zum Beispiel wegen einer aufwändigen Modernisierung eines Wohngebäudes ihre Wohnung verlassen müssen.

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.

Die Förderobergrenzen richten sich nach dem Wettbewerbsrecht der Europäischen Union.

Aufgabe der Beteiligten

- Die Eigentümer sind eigenverantwortliche Bauherren und haben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Sie beauftragen einen Architekten ihrer Wahl.
- Der Architekt der Bauherren 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 Bauherren, sondern ist nur beratend tätig.

Haben Sie noch Fragen?

Bei allen Maßnahmen, die Sie planen, ist es wichtig, dass diese **vor Beginn** mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt werden. Andernfalls ist eine Förderung aus Sanierungsmitteln nicht möglich. Weitere Auskünfte, auch über den von der Stadt beauftragten **Modernisierungsbe- treuer**, erhalten Sie bei der:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

E-Mail: poststelle.61-8@stuttgart.de

Ihre Ansprechpartner:

Altraut Schiller

Telefon (0711) 2 16-64 99

Fax (0711) 2 16-26 72

speziell für Mieter:

Jochen Timpe, Sozialarbeiter

Telefon (0711) 2 16-38 60

Fax (0711) 2 16-26 72

