

STUTTGART

Sanierung
Stuttgart 24

Ost

Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



Stadterneuerung im Stuttgarter Osten

Große Teile des Stadtbezirk Stuttgart-Ost entstanden während der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts. Die rege Bautätigkeit gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften sorgte dafür, dass Gablenberg, Gaisburg und Berg zusammenwuchsen. Auf Antrag des „Vereins für das Wohl der arbeitenden Klassen“ sollten auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen Wohnkolonien geschaffen werden. Hierzu wurde erstmals für das Gebiet der Kolonie Ostheim und Umgebung ein Stadtbauplan aufgestellt. Nach Ende des Ersten Weltkrieges brachte die große Wohnungsnot einen neuen Schub im gemeinnützigen Siedlungsbau. Aus dieser Zeit stammen unter anderem die Siedlungen Ostenaun, Am Oberen Weg und Raitelsberg, wie sie heute noch erhalten sind. Allerdings besteht die Gefahr, dass das einheitliche Erscheinungsbild, durch welches die Siedlungen seither geprägt wurden, in Folge individueller baulicher Veränderungen mehr und mehr verloren geht.

Insgesamt leidet der Stuttgarter Osten unter einer hohen Verkehrsbelastung: Mehrere wichtige Hauptverkehrsstraßen führen durch Stuttgart-Ost. Nur wenige Eigentümer sind bereit, unter diesen Umständen in die Gebäude entlang der Straßen zu investieren, so dass die Bausubstanz in einigen Bereichen bereits mangelhaft ist. Außerdem fehlen attraktive Frei- und Spielflächen, was die Wohnqualität zusätzlich verschlechtert.

Heute ist der Bezirk an die Grenzen seiner Erweiterungsmöglichkeiten gelangt; der Flächennutzungsplan 2010 vom 27. Juli 2001 weist keine weiteren Bauflächen aus. Daher ist es besonders wichtig, vorhandene Potenziale auszuschöpfen und bestehenden Wohnraum zu

modernisieren beziehungsweise untergenutzte oder brachliegende Flächen zu aktivieren.

Insofern verwundert es nicht, dass Stuttgart-Ost zu den so genannten „Vorranggebieten der Stadterneuerung (SVG)“ gehört, die das Büro ORplan im Oktober 1999 im Auftrag der Stadt für das gesamte Stadtgebiet neu definiert hat. Der Gemeinderat beschloss daher am 13. Juli 2004 Vorbereitende Untersuchungen für ein Teilgebiet des Stadtbezirks Ost, um die für eine Sanierung notwendigen Informationen zu erhalten. Nach Abschluss der Untersuchungen wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 21. Juni 2005 empfohlen, für das in nachstehendem Plan gekennzeichnete Gebiet eine Sanierung durchzuführen.

Das neue, im Rahmen des Bund-/Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramms (SEP) finanzierte Sanierungsgebiet Stuttgart 24 - Ost - umfasst im Wesentlichen den vom Verkehr stark belasteten Bereich entlang der Talstraße, die ehemalige Siedlung am Kanonenweg, heute Siedlung „Am Oberen Weg“ mit einem fast dörflichen Charakter und die Baublöcke entlang der Rotenbergstraße.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 24 - Ost -

Die Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen veranlassten den Gemeinderat, dieses Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Seit dem 10. August 2006 ist die Sanierungssatzung Stuttgart - 24 - Ost rechtsverbindlich. Die Karte in der Mitte der Broschüre zeigt die genaue Abgrenzung des Gebiets.

Sanierungsziele

- Wohnnutzung sichern und stärken, nichtstörendes Gewerbe beibehalten
- Nutzungskonflikte zwischen störendem Gewerbe und Wohnen entschärfen
- Baulücken schließen
- Erhaltenswerte Gebäude modernisieren und instandsetzen
- Das Wohnumfeld verbessern durch die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes, die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und die Schaffung neuer Spielflächen
- Die Stellplatzsituation entschärfen
- Großflächige Fremdwerbung über zwei Quadratmeter Ansichtsfläche vermeiden
- Das Ortsbild der historisch prägnanten Siedlungen „Am Oberen Weg“ und an der Abelsberg- und Rotenbergstraße erhalten beziehungsweise unter Berücksichtigung der typischen baulichen Gestaltungsmerkmale wiederherstellen.

Um diese Ziele zu erreichen, ist folgendes Neuordnungskonzept vorgesehen:

Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept will die bestehende bauliche Struktur des Gebiets erhalten und stärken mit folgenden Schwerpunkten:

- Familienfreundlichen und barrierefreien Wohnraum schaffen
- Störende Gewerbebetriebe verlagern, dabei gewonnene Grundstücke neu ordnen und Baulücken schließen
- Bauwürdige, nicht erhaltenswerte bauliche Anlagen rückbauen und gegebenenfalls durch Neubauten ersetzen
- Gebäude modernisieren und instandsetzen
- Die Talstraße und einmündende Straßen umgestalten, neue Querungsmöglichkeiten schaffen sowie den Kreuzungsbereich und den Stadteingang im Bereich Wangener Straße/Talstraße neu gestalten
- Öffentliche Grünflächen (zum Beispiel die Untere Klingebachanlage) neu gestalten
- Eine Quartiersgarage schaffen.

Was Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet wissen müssen

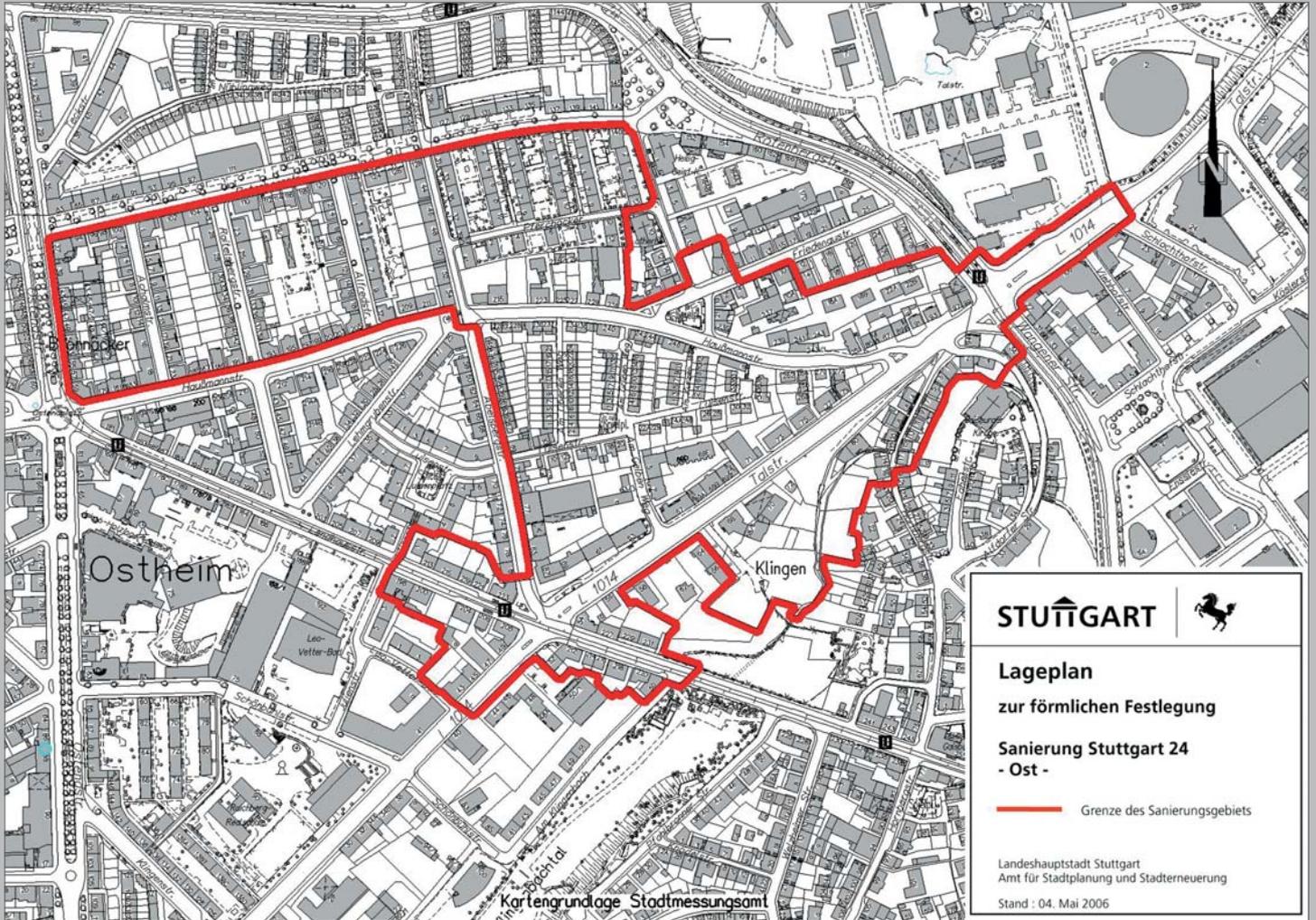
- Nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird bei allen Grundstücken im Grundbuch ein so genannter Sanierungsvermerk eingetragen.
- Veränderungen hinsichtlich des Grundstücks (zum Beispiel Veräußerungen, bauliche Maßnahmen oder Kauf- und Pachtverträge) sind nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig. Außerdem steht der Stadt ein besonderes Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Bund-/Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm gefördert werden.
- Falls sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB. Dieser kann bereits vorzeitig unter Gewährung eines Abschlags von bis zu 20 Prozent (Verfahrensabschlag) bezahlt werden.

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 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 Stuttgart 24
- Ost -

— Grenze des Sanierungsgebiets

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stand : 04. Mai 2006

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. Folgende Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein:

- 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 Baufirmen 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 15 Prozent und bei Kulturdenkmälern um bis zu 10 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.
- In den Siedlungen aus den 1920er Jahren gilt die Erhaltungssatzung und es werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt, die bei der Modernisierung zu höheren Kosten führen können. Wegen des erhöhten finanziellen Aufwands kann der Eigentümer deshalb ebenfalls einen um bis zu 10 Prozent erhöhten Kostenerstattungsbetrag erhalten.
- 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.
- 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.

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.

Bei allen Maßnahmen sind die Belange der Mieter zu berücksichtigen.

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 **Modernisierungsbetreuer**, erhalten Sie bei der:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

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

Ihre Ansprechpartner:

=SfS`-agd/S`

Telefon (0711) 2 16-30 32

Fax (0711) 2 16-26 72

speziell für Mieter:

Jochen Timpe, Sozialarbeiter

Telefon (0711) 2 16-38 60

Fax (0711) 2 16-26 72



Probe-Abo (endet automatisch nach vier Ausgaben)
anfordern unter Telefon 216-37 70 oder
E-Mail: amtsblatt@stuttgart.de
Internet: www.stuttgart.de/amtsblatt

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Stabsabteilung Kommunikation (Team Öffentlichkeitsarbeit); Redaktion: Julia Duwe
Satz und Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Titelfoto: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; Luftaufnahme: Ute Schmidt-Contag
Oktober 2006