



Vorbereitende Untersuchungen nach §141 Baugesetzbuch (BauGB)

Münster 1 -Ortsmitte-



Protokoll der Auftaktveranstaltung am 10.11.2015

1 Anlass

Als Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebietes sollen in der Ortsmitte des Stuttgarter Stadtbezirks Münster von 10/2015 bis 07/2016 Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB durchgeführt werden.

Der Weg zum geplanten Sanierungsgebiet soll gemeinsam mit den Eigentümern, Bewohnern, Gewerbebetreibenden und allen Beteiligten erfolgen.

Die Auftaktveranstaltung soll Informationen über die VU und Hinweise und Anregungen für das künftige Sanierungsverfahren bringen.

2 Auftaktveranstaltung

- Auftaktveranstaltung am 10.11.2015 im Bürgersaal des Kultur- und Sportzentrums Münster (Moselstraße 25)
- Auf den Stühlen liegen Programm und Flyer aus
- Beginn der Veranstaltung um 18:00 Uhr
- Anwesend sind ca. 290 Bürgerinnen und Bürger
- Der Vorschlag seitens der Organisation, aufgrund der beschränkten Sitzplatzkapazitäten eine zweite Veranstaltung anzubieten, wurde seitens der Bürgerschaft nicht angenommen.

3 Einleitung Frau Bezirksvorsteherin Renate Polinski

Nach Begrüßung der zahlreich erschienenen Bürgerinnen und Bürger und Vorstellung der Teilnehmer führt Frau Bezirksvorsteherin Renate Polinski aus, dass die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Stuttgart-Münster eine große Chance für den Stadtbezirk sind. Mit den jetzt beginnenden VU werden erste Schritte zu einem Sanierungsgebiet gemacht, das Vorteile für Eigentümer, Bewohner und Gewerbebetreibende bringt.

Im Hinblick auf die aktuelle Flüchtlingsproblematik betont Frau Polinski, dass die bereits begonnenen Befragungen nicht durchgeführt werden, um freien Wohnraum zu ermitteln wie von verschiedener Seite befürchtet wird, sondern um -wie bei den VU in den Jahrzehnten zuvor- stabile Ergebnisse zu bekommen, auf deren Grundlage die weiteren Planungen zur Optimierung der geplanten Stadterneuerung erfolgen können. Eine Anonymität der Angaben wird dabei selbstverständlich gewährleistet.

Frau Bezirksvorsteherin Polinski erläutert den Ablauf des Abends:

Nach der fachlichen Einführung durch Frau Altraut Schiller vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie Herrn Dr. Johannes Feifel vom Büro Pan Geo Unternehmen für Angewandte Geografie, welches mit den VU beauftragt wurde, besteht für die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Des Weiteren können sich die Anwesenden in Listen für weitere Informationen bzw. Veranstaltungen eintragen.

4 Vortrag von Altraut Schiller (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung)

Frau Schiller, die im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Stuttgart Projektleiterin für VU ist, führt aus, dass der Bereich Münster-Ortsmitte baulich und strukturell in die Jahre gekommen und daher auch in den Fokus für die Durchführung von VU gerückt ist. So wurde dieser Bereich bereits 2012 auch als Stadterneuerungsvorranggebiet (SVG 14) ausgewiesen. Der Bezirksbeirat sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) der Landeshauptstadt Stuttgart haben im Sommer 2015 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend einstimmig beschlossen.

Desweiteren erläutert Frau Schiller

- die Kriterien zur Festlegung von SVG,
- die Ergebnisse und die Fortschreibung aus dem SVG 14,
- beispielhafte zentrale Mängel und Missstände in Münster aus Sicht der Stadtplanung,
- allgemeine prioritäre Ziele der Stadterneuerung,
- den Anlass und das Ziel der VU in Münster,
- die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs
- sowie die Schwerpunkte der VU wie z.B.:
 - bauliche und energetische Modernisierungsrückstände allgemein
 - Einschränkung der Wohnqualität aufgrund dicht bebauter Blockinnenbereiche
 - gestalterische Defizite im Wohnumfeld allgemein
 - Fehl- und Unternutzungen von gewerblich genutzten Gebäuden allgemein
 - und spezielle Maßnahmen wie z.B. den seit Jahren geplanten Steg über die Bahntrasse zum Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik (Bad Cannstatt) oder die Aufwertung des Bahnhofsbereichs

Der Zeithorizont für die Umsetzung der geplanten Stadterneuerung in Münster liegt bei 2017 bis 2027.

In zweiten Teil ihres Vortrages stellt Frau Schiller anhand bereits realisierter Sanierungsprojekte in der Landeshauptstadt Stuttgart die formalen und finanziellen Rahmenbedingungen von Sanierungen (z.B. mögliche Förderungen, mögliche Ausgleichsbeträge) vor.

4.1 Formalien

Die VU analysieren und bewerten integriert und interdisziplinär alle Bereiche der städtebaulichen Situation im Untersuchungsgebiet Münster-Ortsmitte zur Bestimmung des Sanierungsbedarfs. Entsprechend werden bestimmte Handlungsbedarfe (z.B. Verkehr) ggf. vertieft erhoben und untersucht. So gibt es auch während den VU eine konstante Beteiligung der Ämter der Stadt (z.B. Tiefbauamt) sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (z.B. IHK Region Stuttgart, BUND u.a.m.).

Eine Sanierungssatzung hat gewisse einschränkende Auswirkungen. So betrifft der Sanierungseintrag im Grundbuch alle Grundstücke, die im förmlich festgelegten Bereich der Sanierungssatzung liegen (§ 143 BauGB). Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besteht ein Vorkaufrecht durch die Stadt. Für die Ausübung dieses Vorkaufrechts muss jedoch eine besondere Erfordernis vorliegen (wie z.B. Umsetzung eines wesentlichen Sanierungsziels, das ausschließlich über dieses Grundstück möglich ist).

In den §§ 144 und 145 BauGB werden die genehmigungspflichtigen Vorgänge im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (z.B. Veräußerung oder Teilung von Grundstücken; Bauvorhaben) geregelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auch in der Sanierung nach dem gültigem Baurecht und den ggf. dort skizzierten Vorgaben im Bereich Gestaltung. Eine Sanierungssatzung macht keine Gestaltungsvorgaben (wie z.B. der Zaun zu streichen ist).

Ziel der Sanierung ist demnach die Erhaltung, Aufwertung und Verbesserung der Stadtstruktur und des Stadtbildes.

Die Sanierungsziele werden aus den gewonnen Erkenntnissen entwickelt, wobei sinnvoller Weise nur Ziele definiert werden, die realistisch in den 10 Jahren zu erreichen sind und für die es auch den entsprechenden finanziellen Rahmen gibt.

Sanierungen umfassen sowohl private Maßnahmen (z.B. energetische Sanierung von Gebäuden) als auch öffentliche Maßnahmen (z.B. Wohnumfeld). Öffentliche wie private Maßnahmen werden dabei gefördert, allerdings ohne Zwang. So erfolgen beispielsweise trotz Feststellung eines dringenden Renovierungsbedarfs keine Maßnahmen, wenn der Eigentümer dies nicht möchte. Es gibt keine Enteignungen oder Eingriffe in privates Eigentum.

4.2 Förderungen

Im Rahmen einer Sanierung können sowohl private wie auch öffentliche Maßnahmen gefördert werden. Dabei gibt es verschiedene Förderkriterien, die dem Eigentümer in einem individuellen Beratungsgespräch erläutert werden können. Die Fördermöglichkeiten sind ein Angebot an den Eigentümer, welches nicht genutzt werden muss.

Die Entscheidung über eine Sanierung liegt beim Eigentümer. Dieser hat die Möglichkeit, sich kostenlos zur Sanierung wie auch zu Förderungsmöglichkeiten informieren zu lassen.

Attraktiv wird die Förderung auch dadurch, dass eine erhöhte steuerliche Berücksichtigung der Sanierungsmaßnahmen möglich ist.

4.3 Ausgleichsbeträge

Einen weiteren Schwerpunkt des Vortrags von Frau Schiller nahm die Thematik Ausgleichsbeträge ein:

Eine Sanierung wird entweder im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchgeführt. Nur bei letzterem Verfahren werden Eigentümer zur Mitfinanzierung über sogenannte Ausgleichsbeträge herangezogen:

Der Ausgleichsbetrag wird bei der Aufhebung des Sanierungsgebietes (§154 Abs. 3 Satz 1 BauGB) einmalig erhoben und ist entsprechend von den betroffenen Eigentümern zu entrichten. Dies geschieht i.d.R. 10 bis 12 Jahre nach Beginn der Sanierungssatzung.

Ausgleichsbeträge werden jedoch nicht allen Eigentümern per Gießkanne, sondern parzellenscharf nur Eigentümern, deren Grund und Boden über die erfolgte Sanierung nachweislich einen Wertzuwachs erfahren hat, in Rechnung gestellt.

Der Ausgleichsbetrag wird durch den Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Stuttgart ermittelt. Ausgleichsbeträge ergeben sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert des Grundstücks vor der Sanierung (oder ohne Durchführung einer Sanierung) (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert) (§154 Abs.2 BauGB), wobei die allgemeine Bodenwertentwicklung mitberücksichtigt wird. Eine Abschätzung zur Höhe möglicher Ausgleichsbeträge ist zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.

Anhand von aktuellen und mit Münster vergleichbaren Sanierungen (Bad Cannstatt 10 – Teinacher Straße-, Möhringen 1 –Ortsmitte- und Untertürkheim 3 –Ortsmitte-) zeigt Frau Schiller beispielhaft auf, dass bei vielen Eigentümern keine Ausgleichsbeträge und nur in wenigen Einzelfällen Ausgleichsbeträge über 10 € pro m² Grund und Boden angefallen sind. Bei den ausgewählten Beispielen wurden bei Berücksichtigung des jeweiligen Höchstwertes des Ausgleichsbetrages 1,6 % bis 2,6 % des Grundstückswertes nach der Sanierung in Rechnung gestellt. Das bedeutet, dass bei bewilligten Fördermitteln für die Sanierungen i.H.v. ca. 2,5 bis 3,1 Mio. € lediglich ca. 52 bis ca. 155 T€ über Ausgleichsbeträge refinanziert wurden. Dadurch wird deutlich, dass öffentlich geförderte Sanierungen für alle Eigentümer lohnenswert sind, da seitens der Öffentlichen Hand deutlich mehr für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds und des Wohnungsbestands investiert wird als über mögliche Ausgleichsbeträge wieder refinanziert wird.

5 Vortrag von Dr. Johannes Feifel (Pan Geo)

Der geschäftsführende Inhaber des mit den VU beauftragten Büros Pan Geo Dr. Johannes Feifel erläutert den Begriff VU und stellt den Ablauf der städtebaulichen Sanierung vor:

- Voruntersuchung
- Vorbereitende Untersuchungen
- Durchführungsphase
- Abschlussphase

Als rechtliche Grundlagen dienen dabei §§ 136-191 des BauGB.

Die VU sind demnach die zentrale Entscheidungsgrundlage für die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung und auch Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

Desweiteren erläutert Herr Dr. Feifel den Sinn von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sowie die möglichen Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände, welche über Kriterien zu Substanz- wie auch Funktionsmängel beschrieben werden. Insgesamt, so Herr Dr. Feifel, dienen die Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit und daher sollten die VU von den Betroffenen über aktives Engagement bei den Veranstaltungen wie auch den schriftlichen Befragungen von Haushalten, Eigentümern und Unternehmen unterstützt werden. So würde eine rege Beteiligung der Betroffenen auch den Erfolg des Förderantrags unterstützen.

Anfang Oktober 2015 wurde mit den Kartierungen und Anfang November 2015 mit den Befragungen gestartet. Es folgt ein Ausblick auf den weiteren Verlauf nach den VU:

- April/Mai 2016: Vorstellung von ersten, mit den beteiligten Ämtern abgestimmten Ergebnissen (z.B. Entwurf des Sanierungs- und Maßnahmenkonzepts) im Rahmen einer zweiten Bürgerinformationsveranstaltung. Einladung der Bürgerschaft in eine Bürgerwerkstatt zur Diskussion der Ziele und Konkretisierung (Informationen zu Vorteilen der Sanierung)
- Sommer 2016: Bericht über die Ergebnisse der VU (mit u.a. dem abgestimmten Sanierungs- und Maßnahmenkonzept) im Bezirksbeirat und im UTA
- Herbst 2016: Beantragung der Fördermittel für das Programmjahr 2017
- Frühjahr 2017: Bewilligungsbescheid über die Vergabe der Fördermittel
- Frühjahr/Sommer 2017: Sanierungssatzung und erneute Bürgerbeteiligung nach der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets
- Sommer 2017: Angebot weiterer Veranstaltungen für die Bürgerschaft: Erarbeitung einer Prioritätenliste („was brennt am meisten?“) zur Konkretisierung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen

Abschließend appelliert Herr Dr. Feifel nochmals an die Bürgerschaft um rege Mitarbeit (Teilnahme an Befragung, Mitteilung von Anregungen und Ideen per Post oder E-Mail usw.) während der Dauer der VU.

6 Diskussionsrunde



Diskussionsrunde im Anschluss an die Vorträge
(Stehend von links nach rechts: Dr. Johannes Feifel (Pan Geo), Renate Polinski (Bezirksvorsteherin Münster), Altraut Schiller (VU-Projektleiterin Stadt Stuttgart))

Nach den Vorträgen wurden in einer ersten Runde Fragen aus der Bürgerschaft gesammelt und wie folgt beantwortet:

- Bis zum Erlass der Sanierungssatzung müssen Investitionen selbst und/oder über vorhandene sonstige städtische Fördertöpfe finanziert werden. Eine nachträgliche Bewilligung von Sanierungsmitteln für bereits erfolgte Investitionen ist nicht möglich.
- Nach Erlass der Sanierungssatzung gibt es Förderungen nur noch aus dem „Sanierungstopf“. Eine zeitgleiche „Doppelförderung“ gibt es nicht. Im „Sanierungstopf“ ist jedoch i.d.R. eine höhere Förderung für Maßnahmen möglich. Bereits erfolgte städtische Förderungen für abgeschlossene Maßnahmen spielen bei der Bewilligung eines Antrags zur Finanzierung einer neuen Maßnahme aus dem „Sanierungstopf“ keine Rolle, sofern die Förderkriterien insgesamt erfüllt werden.
- Die seitens der Bürgerschaft aufgeworfene Frage zur Möglichkeit des Anschlusses des Sanierungsgebiets an ein Wärmenetz wird verwaltungsintern geprüft.
- Seitens der Bürgerschaft wird die Einbeziehung der Sportplätze an der Neckartalstraße in das Untersuchungsgebiet angeregt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist ein Vorschlag der Verwaltung auf Grundlage des SVG 14, die sich jedoch im Rahmen der VU verändert kann. So können bei der Festlegung des Sanierungsgebiets Bereiche des Untersuchungsgebiets ausgeschlossen, aber auch neue Bereiche, die nicht im Untersuchungsgebiet lagen, eingebunden werden. Ob jedoch die Sportplätze eingebunden werden, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden, wird aber geprüft.
- Die von der Bürgerschaft als störend empfundene Müllverbrennungsanlage liegt nicht im Untersuchungsgebiet, da die Stadt Stuttgart hier keine Einwirkungsmöglichkeiten hat. Ähnliches gilt auch für die Bahntrasse. Grundsätzlich werden nur realistische Sanierungsziele definiert die auch umgesetzt werden können.
- Seitens Frau Schiller wird dargelegt, dass eine wünschenswerte Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes nur im Zusammenspiel mit der Deutschen Bahn AG als Eigentümerin dieser Flächen möglich ist. Unklar sind jedoch die Planungen der Bahn zu den relevanten Flächen. In den nächsten Wochen sind jedoch hierzu Gespräche mit der Bahn vorgesehen.
- Die geplanten Vorhaben der Bahn beim Bahnhof Münster infolge des Projekts Stuttgart 21 müssen von der Bahn selbst finanziert werden. So werden beispielsweise erforderliche Lärmschutzmaßnahmen infolge der Bahn-Vorhaben nicht aus Sanierungsmitteln finanziert.
- Seitens der Bürgerschaft wird betont, dass nach Abschluss der Sanierungen in der Summe keine Parkplätze wegfallen sollen, zumal die privatisierten Parkplätze in der Jagststraße den Parkierungsdruck auf die umliegenden Straßen erhöht haben. Eine Aufwertung des öffentlichen Bereichs (z.B. mehr Grünflächen) soll somit nicht auf Kosten der Parkplätze erfolgen. So wird eine Aufwertung über Bepflanzung mit Bäumen aufgrund der für die Anwohner anfallenden Mehrarbeit (Blätter kehren) eher kritisiert.
- Das Parken von Lkw in der Neckartalstraße wird seitens der Bürgerschaft als Missstand beklagt, jedoch kann die Stadt zur Behebung nur bedingt einwirken.
- Ein Grundstück, welches im Untersuchungsgebiet liegt, kann auf Antrag des Eigentümers erst aus dem Untersuchungsgebiet herausgenommen werden, wenn die Sanierungsziele in diesem Gebiet erreicht sind, was i.d.R. erst nach Abschluss der Sanierung der Fall ist.

- Seitens der Bürgerschaft wird angeregt, dass die Stadt eine Transparenz bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge herstellt. So könnte beispielsweise eine Liste von relevanten Maßnahmen und deren Auswirkungen auf den Bodenwert bei der Bestimmung von Ausgleichsbeträgen vorgestellt werden.
- Bei der Bewilligung von Fördermitteln für private Investitionen gilt das „Windhund“-Prinzip, d.h. dass nach dem Ausschöpfen des bewilligten Fördertopfes i.d.R. keine weiteren Fördermittel mehr zur Verfügung stehen. Eine gewisse Eile ist daher bei der Antragsstellung seitens der privaten Eigentümer geboten.
- Wenn der Steg über die Bahntrasse realisiert werden kann, wird er barrierefrei gestaltet und über die Sanierungsmittel finanziert.
- Das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr ist sanierungsbedürftig und der Standort ist auch problematisch. Ein erforderliches Lärmschutzgutachten wird zurzeit erarbeitet und im Dezember 2015/Januar 2016 dem Bezirksbeirat vorgestellt.

In einer zweiten Runde wurden konkrete Ideen und Anregungen aus der Bürgerschaft zu vorgegebenen Themenkomplexen wie folgt gesammelt:

Themenkomplex VERKEHR:

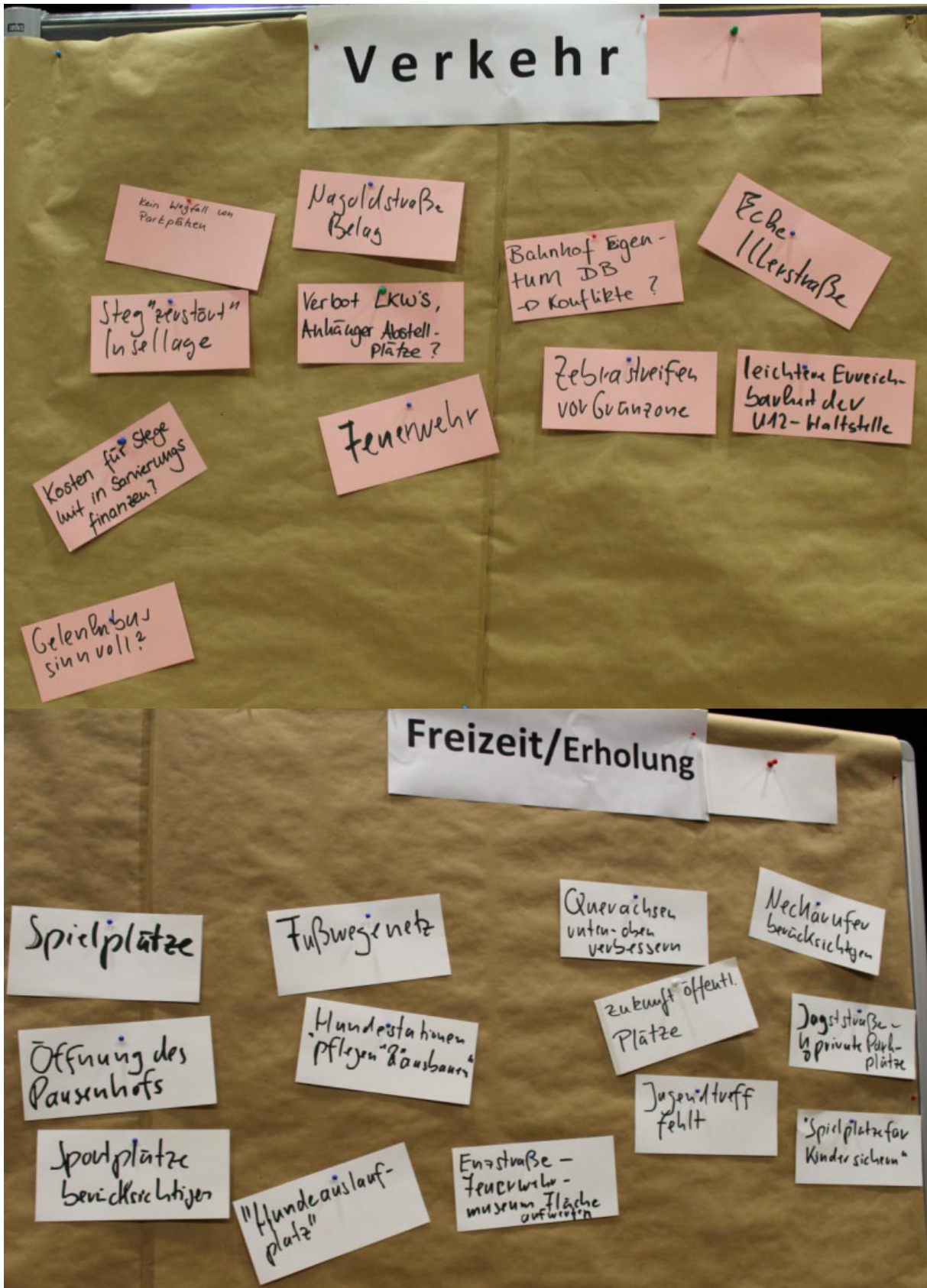
- Fußwege an der Iller- und Neckartalstraße
- Umgestaltung der Ecke Illerstraße
- Kein Wegfall von Parkplätzen
- Überprüfung des geplanten Stegs: Bisherige charmante Insellage von Münster geht verloren
- Finanzierung des Stegs aus Sanierungsmitteln
- Leichtere Erreichbarkeit der künftigen U12 Haltestelle Münster
- Verbesserung des Straßenbelags Nagoldstraße
- Umgestaltung des Bahnhofsbereichs (bedingt möglich, da dieser im Eigentum der Deutschen Bahn AG ist)
- Zebrastreifen vor Grünzone
- Keine Ausweitung von privaten Parkplätzen (à la Jagststraße)
- Standort Feuerwehr

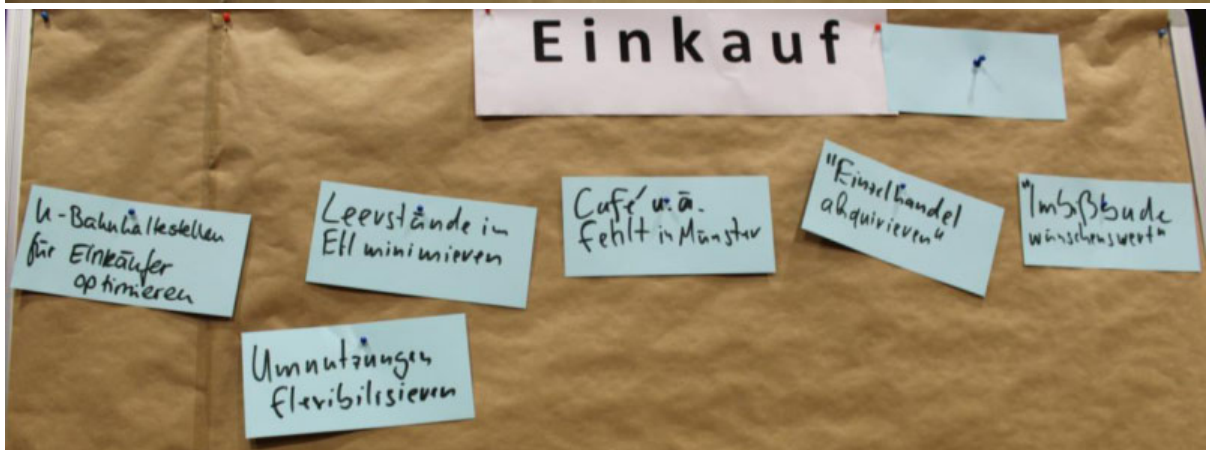
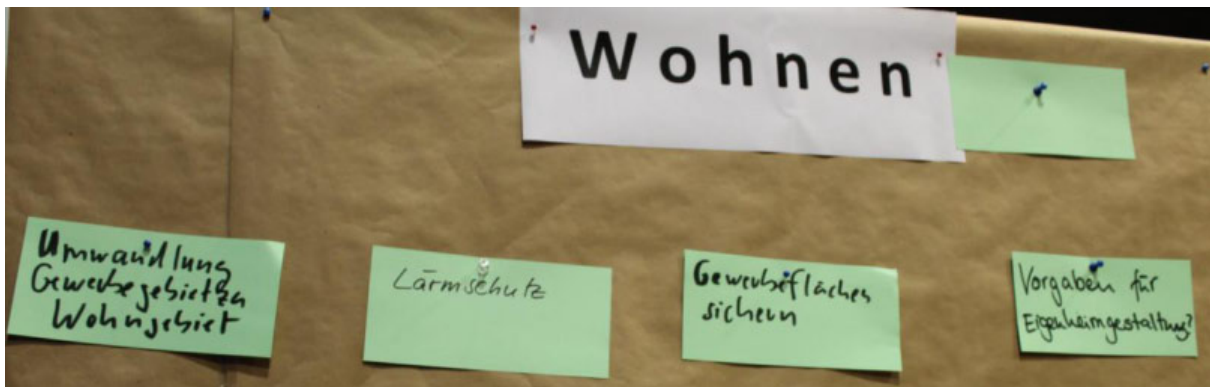
Nachrichtliche Übernahme (keine Umsetzung im Rahmen einer Sanierung möglich):

- ÖPNV der SSB über einfache Busse statt Gelenkbusse
- Verbot von Lkws und Anhänger-Abstellplätzen

Themenkomplex FREIZEIT und ERHOLUNG:

- Spielplätze für Kinder sichern, Möglichkeit für Jugendtreff schaffen
- Optimierung Fußwegenetz mit u.a. Verbesserung der Querachsen „von unten nach oben“
- Neckarufer und Sportplätze mitberücksichtigen
- Verbesserung der öffentlichen Plätze mit u.a. Öffnung des Pausenhofs sowie Aufwertung der Enzstraße (z.B. Aussichtsturm) und des Feuerwehrmuseums
- Verbesserung der Infrastruktur für Hundebesitzer (Auslaufplätze, Hundestationen)





Themenkomplex WOHNEN:

- Sicherung von Gewerbeflächen vs. Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen
- Keine restriktiven Vorgaben für Eigenheimgestaltung
- Lärmschutz

Themenkomplex EINKAUFEN:

- Flexible Handhabungen von beantragten Umnutzungen
- Bestehende und geplante U-Bahnhaltestellen für Einkäufer optimieren
- Neuansiedlung von Einzelhandel
- Imbissbude und Café in Münster wünschenswert
- Leerstände im Einzelhandel minimieren

Themenkomplex SONSTIGES:

- Allgemeine Verschönerung und Wiederaufwertung des Stadtbilds
- Pflege und Re-Aktivierung des historischen städtebaulichen Erbes
- Aussichtsturm Enzstraße
- Weitere Bereitstellung von öffentlichen Mülltonnen

In der Diskussion behandelt:

- Ausgleichsbeträge (z.B. Liste zu Maßnahmen, die zur Wertsteigerung und damit zu Ausgleichsbeträgen führen, Höhe der Ausgleichsbeträge u.a.m.), Förderungsmöglichkeiten und Fördermittel, Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Wärmenetz

Nachrichtliche Übernahme (keine Umsetzung im Rahmen einer Sanierung möglich):

- Minimierung der Konflikte mit der Müllverbrennungsanlage (Kohlenhalde, Emissionen u.a.)

7 Schlussworte

Frau Bezirksvorsteherin Renate Polinski bedankt sich bei der Bürgerschaft für das zahlreiche Erscheinen und die rege Mitarbeit. Sie fasst zusammen, dass die VU eine Chance zur weiteren Aufwertung von Münster sind, wenn diese seitens der Bürgerschaft konstruktiv-kritisch unterstützt und so Sanierungsmittel bewilligt werden:

So kann eine Sanierung seitens der Stadt im öffentlichen Raum erfolgen, jedoch sind auch private Maßnahmen ebenso wichtig, um das Gebiet im Gesamten aufzuwerten. Daher ist u.a. die Mitarbeit von Bürgern, Eigentümern und Gewerbebetreibenden, die Äußerung von Wünschen, Anregungen etc. sowohl bei den VU als auch später bei einer Sanierung wünschenswert und wichtig.

Ende der Veranstaltung: 20:45h

Stuttgart, 18.11.2015

Dr. Johannes Feifel