

STU**T**IGART

Sanierung
Stuttgart 26

Hospitalviertel

Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



Stadterneuerung in der Innenstadt

Seit dem 15. Jahrhundert wurde das Hospitalviertel als Teil der „Neuen Vorstadt“ außerhalb der mittelalterlichen Stadtgrenzen als gehobenes Wohnquartier bebaut. Der damals angelegte Straßengrundriss ist im Wesentlichen bis heute erhalten. Die quadratischen Baufelder, die der Stadtplan aus der Renaissance zeigt, haben Ähnlichkeit mit einem Schachbrett. Eine Ausnahme war der heutige Hospitalhof, der zwei dieser „Schachfelder“ zusammenfasste. Als Dominikanerkloster im ausgehenden 15. Jahrhundert gestiftet, ging er nach der Reformation an das St. Katharina-Hospital über. Das Krankenhaus gab dem Quartier seinen Namen. Es wurde 1820 in Bürgerhospital umbenannt und zog 1894 in einen Neubau an der Tunzhofer Straße. Der zentral gelegene Hospitalhof bietet heute wieder Raum für kirchliche Zwecke und Bildungsangebote.

Die alten Gebäude im Quartier wurden im Krieg weitgehend zerstört, nur vereinzelt sind Baudenkmale vorhanden. Große Bürogebäude dominieren das Bild. Sie stammen überwiegend aus den letzten 50 Jahren und sind in ihrem Erscheinungsbild häufig nicht mehr zeitgemäß. Nur noch zehn Prozent der Fläche werden für Wohnungen genutzt. Haushalte mit Kindern gibt es nur vereinzelt, obwohl das Quartier im Innern als ruhig empfunden wird, alle Schularten vorhanden sind und die Anbindung an den ÖPNV keine Wünsche offen lässt. Dennoch kommt es vor allem an der Theodor-Heuss-Straße (City-Ring), der Fritz-Elsas-Straße und der Schlossstraße zu erheblichen Belastungen durch den Straßenverkehr. Auch wirkt es störend auf das Wohnen, dass Quartiersfremde abends nach Parkplätzen suchen, wenn sie das kulturelle und gastronomische Angebot der Innenstadt nutzen. Hier will das Sanierungsprogramm durch verschiedene Maßnahmen die Situation für die Anwohner erleichtern und verbessern.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 26 Hospitalviertel

Am 12. Juli 2005 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 26 Hospitalviertel. Die Ergebnisse veranlassten den Gemeinderat, es als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Seit dem 9. August 2007 ist die Sanierungssatzung rechtskräftig. Die Karte in der Mitte dieses Faltblatts zeigt die räumliche Abgrenzung. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Bund-/Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramms (SEP).

Sanierungsziele

- Erhalt und Verbesserung der bestehenden Siedlungsstruktur des Hospitalviertels
- Steigerung der Gestaltungsqualität von Gebäuden und Straßenräumen
- Aufwertung von öffentlichen und privaten Freiflächen
- Entlastung von quartiersfremdem Parkdruck
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Modernisierung von Wohnungen
- Umnutzung nicht mehr zeitgemäßer Gewerbe- und Büroflächen zu Gunsten des Wohnens

Neuordnungskonzept

Grundlage für die Sanierung ist das Neuordnungskonzept. Mit diesem Konzept soll im Rahmen der vorhandenen Nutzungsstrukturen die bauliche Qualität aufgewertet und die Wohnfunktion im Gebiet gestärkt werden. Es setzt folgende Schwerpunkte:

- Umgestaltung von Hospitalplatz, Büchsen-, Gymnasium- und Hohe Straße
- Baumpflanzungen
- Aufwertung der Blockinnenbereiche
- Aufwertung des Freibereichs beim Jugendhaus als öffentliche Grün- und Spielfläche
- Förderung privater Modernisierungen, insbesondere der Umwandlung von nicht mehr zeitgemäßen Büro- in Wohnflächen

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.
- 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 Eigentümer bei ihren Vorhaben. 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. 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 Wohnungsmodernisierungen

Vorrangiges Ziel ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanzen 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 innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.
- 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.

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.

Erklärt sich der Eigentümer bereit, der Stadt für die modernisierten Wohnungen ein zeitlich befristetes Belegungsrecht einzuräumen und für diesen Zeitraum den Mietzins der ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen, so ist dies ebenfalls in der Modernisierungsvereinbarung festzulegen.

Der Regelzuschuss beträgt 25 Prozent. Er kann sich bei Gebäuden mit städtischem Belegungsrecht auf 35, bei Kulturdenkmälern auf bis zu 50 Prozent erhöhen.

Beabsichtigt ein Eigentümer lediglich die steuerlichen Vergünstigungen nach § 7h oder § 10f Einkommensteuergesetz (EStG) zu nutzen und keine Fördermittel in Anspruch zu nehmen, so muss vor Beginn der Maßnahme dennoch 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.
- 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.

Haben Sie noch Fragen?

Bei allen Maßnahmen, die Sie planen, ist es wichtig, dass Sie diese vor Beginn mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abstimmen. 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:
Werner Geilsdörfer
Telefon (0711) 216 - 66 79
Fax (0711) 216 - 26 72

speziell für Mieter:
Jochen Timpe
Telefon (0711) 216 - 38 60
Fax (0711) 216 - 26 72

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
in Verbindung mit der Stabsabteilung Kommunikation (Team Öffentlichkeitsarbeit); Grafik: Uwe Schumann; Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Luftbild: Ute Schmidt-Contag; Titelfoto: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Januar 2008

AMTSBLATT

STUTTGART



Das Gelbe von Stuttgart für 50 Cent*

*pro Woche im Abo

Für nur 25,80 Euro im Jahr, einschließlich Zustellung, haben Sie jeden Donnerstag das Gelbe von Stuttgart im Briefkasten: Neues aus der Kommunalpolitik und aktuelle Informationen der Stadtverwaltung aus erster Hand. Dazu gibt es Ausflüge in die Stadtgeschichte und einen umfangreichen Service-Teil mit Terminen, Adressen, Informationen und ausführlichen Veranstaltungshinweisen.

Testen Sie das Amtsblatt erst einmal unverbindlich und bestellen Sie unser kostenloses Probeabo (es endet automatisch nach vier Ausgaben) unter Telefon 216-37 70, Fax 216-77 05 oder E-Mail: amtsblatt@stuttgart.de.

Weitere Informationen gibt es im Internet:
www.stuttgart.de/amtsblatt