

Stuttgart, 13.06.2013

## **Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	02.07.2013
Bezirksbeirat West	Beratung	öffentlich	02.07.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.07.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	17.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	18.07.2013

### **Beschlussantrag**

#### **1. Satzung**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am            folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 28 -Bismarckstraße- beschlossen:

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets**

In Stuttgart-West wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet

#### **Stuttgart 28 -Bismarckstraße-**

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Grundstücke Schloßstraße 75 bis 89, die nördliche Grenze des Grundstücks Bismarckstraße 3 und Hasenbergstraße 60, die nördliche Grenze des Straßenraums der Bismarckstraße, die nördliche und westliche

- Grenze des Grundstücks Bebelstraße 9, die nördliche Grenze der Grundstücke Elisabethenstraße 26 und 28 und des Grundstücks Schwabstraße 50
- im Osten durch die östliche Grenze der Johannesstraße, Abschnitt Schloß- bis einschließlich Ludwigstraße
  - im Süden durch die südliche Grenze der Ludwigstraße im Abschnitt mit den Kreuzungen der Johannesstraße und Senefelderstraße, die westliche Grenze der Senefelderstraße einschließlich der Kreuzung mit der Ludwigstraße, die südliche Grenze des Grundstücks Bismarckstraße 3 und Hasenbergstraße 60, die östliche Grenze der Hasenbergstraße im Abschnitt Bismarckstraße bis Ludwigstraße, die südliche Grenze der Ludwigstraße im Abschnitt Hasenbergstraße bis einschließlich Kreuzung mit der Vogelsangstraße, die südliche Grenze der Vogelsangstraße im Abschnitt zwischen Ludwigstraße und Bismarckplatz und durch die südliche Grenze des Bismarckplatzes
  - im Westen durch die westliche Grenze des Bismarckplatzes

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 07.05.2013. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

## **§ 2 Durchführungsfrist**

Die Sanierung soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis 31. Dezember 2028 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

## **§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

## **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## **2. Mittelbereitstellung**

In der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2016 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2013 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt.

Die 2014 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018.

## **Kurzfassung der Begründung**

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom 08.06.2011 ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Das Verfahren wurde mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26.03.2013 in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) mit einer Bundes-/ Landesfinanzhilfe von 1,7 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen. Dies entspricht einem Förderrahmen von rund 2,833 Mio. €, der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 1,133 Mio. €.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan

## **Ausführliche Begründung**

Auf den Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen vom 08.06.2011 (GRDRs 392/2011) wird Bezug genommen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass für das im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 07.05.2013 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

### **1. Ziele der Sanierung**

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Funktionsverbesserung und Gestaltung von Straßen- und Platzräumen
- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Ergänzung durch ein Wohnungsangebot für spezielle Nachfragebedarfe, z. B. familien- und seniorengerechte Wohnungen
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen unter Beachtung der Anforderungen aus der Energieeinsparung und dem Klimaschutz, dies ggf. unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Aspekte
- Städtebauliche Verbesserung der Blockinnenbereiche; Neuordnung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen; Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum zur Erhaltung und Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen
- Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots
- Verbesserung der Parkierungssituation, insbesondere für die Quartiersbewohner und Betriebe
- Verbesserung von Grünflächen und begrünten Freiflächen, Lösung von Konflikten zwischen einzelnen Nutzergruppen
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche an Gebäuden, da bei den genannten Werbeanlagen aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwiderlaufen. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.
- Unterbindung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die in Größe, Form und Gestaltung die Außenwirkung von Gebäuden und das Straßenbild beeinträchtigen und somit den Sanierungszielen entgegenstehen. Maßgeblich sind dabei die von den betroffenen Fassaden vorgegebenen Gestaltungsprinzipien, die daraus resultierende Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des umgebenden städtischen Raums. Dabei ist die Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

### **2. Neuordnungskonzept**

Um die Sanierungsziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

Umnutzung und denkmalgerechte Modernisierung des Gebäudes Bismarckstr. 3 (Gesundheitsamt) für Nutzungen des Gemeinwesens, insbesondere Tagesbetreuungsplätze für Kinder mit zugehörigen Außenanlagen

Aufwertung der Elisabethenanlage, Lösung von Nutzungskonflikten

Ertüchtigung des Gebäudes Bismarckstraße 31 (Villa Elisa) für eine nachhaltige Nutzung, Rückbau des Nebengebäudes

Aufwertung des Bismarckplatzes als Aufenthaltsfläche und Quartierszentrum

Entwicklung von langfristigen Perspektiven für das Grundstück Bebelstraße 9 (Tankstelle)

Verbesserung des Nutzungsgemenges von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Freiflächen in den Blockinnenbereichen

Denkmalgerechte Umgestaltung der Johannesstraße: Fortsetzung der für den Abschnitt Gutenberg-/Ludwigstraße modellhaft vorgesehenen Umgestaltung bis zur Schloßstraße

Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden und Freiflächen

### **3. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets**

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen betrug ca. 26,5 ha. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde vom beauftragten Büro empfohlen, Teile des Untersuchungsgebiets mit einer Fläche von rd. 20 ha als Sanierungsgebiet festzulegen. Der ermittelte Förderrahmen für Sanierungsmaßnahmen im vorgeschlagenen Gebiet beläuft sich auf rd. 10 Mio. €. Der zum Programmjahr 2013 gestellte Förderantrag wurde mit einem Förderrahmen von 2,833 Mio. € bewilligt. Daher wird vorgeschlagen, als ersten Schritt ein Teilgebiet mit rd. 9,3 ha als Sanierungsgebiet festzulegen. Mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln können in diesem Bereich wesentliche Sanierungsmaßnahmen im vorgegebenen Zeitraum realisiert werden.

Eine mögliche Erweiterung um Bereiche des zur Festlegung vorgeschlagenen ursprünglichen Untersuchungsgebiets hängt von der Entwicklung realisierbarer Maßnahmen und von der Bewilligung zusätzlicher Finanzmittel seitens der Fördermittelgeber ab.

### **4. Wahl des Sanierungsverfahrens**

Auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird vom beauftragten Büro die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren mit Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften empfohlen.

Diese Einschätzung wurde durch die Prüfung des Stadtmessungsamts bestätigt:

„Sofern die im Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden, ist nach unserer Einschätzung zumindest in Teilbereichen eine Wohnlageverbesserung mit Auswirkungen auf die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erwarten. Aus Sicht von 62-3 ist daher die Durchführung im „klassischen Verfahren“ mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) erforderlich.“

## **5. Sozialplan**

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Ein Sozialplan für die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter ist zu entwickeln und fortzuführen.

Zur Vermeidung bzw. Milderung nachteiliger Auswirkungen während der Dauer der Sanierung müssen die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse der Betroffenen, ihre Wohnbedürfnisse, soziale Beziehungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden. Die Stadt wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten erforderlichenfalls Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen bzw. bei dessen Beschaffung behilflich sein. Entsprechendes gilt bei eventuell notwendigen Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbetroffenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

## **6. Durchführungsfrist**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Die Frist ist mit dem Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Frist von 15 Jahren in Stuttgart in der Regel eingehalten werden kann. Bei Bedarf kann die Frist jedoch, wie gesetzlich vorgesehen, durch Beschluss verlängert werden.

## **7. Kosten und Finanzierung**

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung - Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) wurde 2012 von der Verwaltung gestellt. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26.03.2013 ist das Gebiet mit einer Bundes-/Landesfinanzhilfe von 1,7 Mio. € aufgenommen worden. Der Förderrahmen (100 %) beträgt rd. 2,833 Mio. €. Der Anteil der Landeshauptstadt Stuttgart (40 %) beträgt somit rund 1,133 Mio. €.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Diese wird dem Gemeinderat separat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die überschlägige Kostenschätzung aus den vorbereitenden Untersuchungen für die Durchführung der Sanierung im abgegrenzten Teilbereich ergab nach Abzug von sanierungsbedingten Einnahmen einen Mittelbedarf von rd. 3 Mio. € (unrentierliche Ausgaben). Der nunmehr bewilligte Förderrahmen beträgt rd. 2,833 Mio. €. Bei der Umsetzung der Sanierungsziele müssen Prioritäten gesetzt werden. Es ist geplant, zu einem späteren Zeitpunkt einen Antrag auf Erweiterung um weitere Bereiche des zur Festlegung vorgesehenen ursprünglichen Untersuchungsgebiets und der Bewilligung zusätzlicher Finanzmittel seitens der Fördermittelgeber zu stellen.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2016 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2013 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung- kassenmäßig bereitgestellt.

Die 2014 ff benötigten Finanzmittel werden für den Doppelhaushalt 2014/2015 angemeldet. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2013 bis 2018.