

STUTTGART

Sanierung
Stuttgart 31

-Kaltental-



Das Sanierungsgebiet

Kaltental wurde als Bursiedlung schon um 1125 urkundlich erwähnt und ist somit einer der ältesten Stadtteile Stuttgarts. Umgeben von Wald und Wiesen versteckt sich an den beiden steilen Hängen oberhalb des Nesenbachtals ein idyllischer Wohnort. Die einstigen dörflichen Strukturen sind noch erkennbar, auch wenn heute anstelle des Nesenbachs die viel befahrene Böblinger Straße den Stadtteil durchtrennt.

Die wachsende Popularität des Stadtteils vor allem bei jungen Familien bringt die vorhandene Infrastruktur an ihre Grenzen – so sind die meisten Fußwegeverbindungen im Gebiet nicht barrierefrei, und die steilen Hänge machen Wege beschwerlich. Die Einkaufsmöglichkeiten könnten besser sein. Spielplätze und andere Aufenthaltsbereiche sind in die Jahre gekommen. Ein Schwerpunkt der Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental- wird auf der Umgestaltung der Böblinger Straße liegen. Ziel ist es, die Ortsmitte zu stärken und die Trennwirkung der Straße zu überwinden.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich entlang der Böblinger Straße von der Polizeisiedlung im Norden bis zur Auffahrt Richtung Vaihingen im Süden. Auf dem katholischen Berg reicht es bis zur Engelboldstraße, auf dem evangelischen Berg bilden Schliffkopf- und Fuchswaldstraße die westliche Begrenzung. Hinzu kommt der Grünbereich um den Spielplatz in der Freudenstädter Straße. Die Karte in der Mitte dieser Broschüre zeigt das Sanierungsgebiet.



Die Ortsmitte soll schöner werden

Förmliche Festlegung

Im Oktober 2016 beschloss der Gemeinderat vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 31 -Kaltental-, am 27. September 2018 folgte der Beschluss zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet. Am 08. November 2018 trat die Sanierungssatzung mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Durch die Aufnahme des 44 ha grossen Gebiets in das Landes-sanierungsprogramm bieten sich in den kommenden Jahren viele Chancen zur Verbesserung für Kaltental. Um die Sanierungsziele erfolgreich umzusetzen, ist es wichtig, dass sich die Bürgerinnen und Bürger für ihren Stadtteil engagieren. Hierzu wird es vielfältige Beteiligungsmöglichkeiten geben.

Sanierungsziele

Die vorrangige Aufgabe der Sanierung besteht darin, Kaltental als Wohngebiet zu stärken und Gebäude zu modernisieren. Außerdem sollen gewerblich genutzte Flächen neu geordnet, öffentliche Räume aufgewertet und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen oder kulturelle Gebäude gesichert und ausgebaut werden.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind

- die Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Ortsbild durch Erhalt positiver ortstypischer Merkmale und Aufwertung städtebaulicher Raumkanten, insbesondere entlang der Böblinger Straße
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch neu gestaltete Platz- und Freiflächen,
- die Stärkung der Wohnfunktion, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch z.B. Nutzung von Baulücken und minder-genutzten Flächen
- die Modernisierung der privaten Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten und Berücksichtigung von Aspekten der Ortsbildpflege und der Stadtgestaltung
- die Barrierefreiheit - Überwindung trennender Strukturen durch Schaffung möglichst barrierefreier Wegeverbindungen

- die Ertüchtigung von Straßen, Gehwegen und Überquerungsbereichen
- die Sicherung und Stärkung des ÖPNV und des Radverkehrs
- die Stärkung der Nahversorgung durch Ausbau bzw. Sicherung des bestehenden Angebots
- die Stärkung der kommunalen Infrastrukturen durch Ausbau und Sicherung des bestehenden Angebots bzw. Schaffung von neuen Einrichtungen



Die Fußwegeverbindungen sollen verbessert werden

Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

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

Böblinger Straße

- Entschärfung der Kreuzungsbereiche an den Ortseingängen durch Kreisverkehre
- Minderung der Barrierewirkung von Straße und Stadtbahntrasse durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten
- Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität zentraler öffentlicher Räume

Nahversorgung

- Neuordnung von Grundstücken zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes entlang der Böblinger Straße

Barrierefreiheit

- Prüfung der baulichen oder organisatorischen Maßnahmen, die geeignet sind, die beiden Wohnbereiche des Stadtteils mit den Infrastrukturen entlang der Tallängsachse barrierefrei zu verbinden
- Herstellung möglichst barrierefreier Wegeverbindungen innerhalb des Stadtteils

AWS-Fläche

- Prüfung verschiedener Nutzungen (auch in Kombination): Parkanlage mit Aufenthaltsbereichen und Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche sowie Zweckbauten der öffentlichen Hand (z.B. Jugendhaus, Stadtteil- und Familienzentrum oder Schulerweiterung)

Schule

- Aufwertung des Umfelds nach Abschluss der Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Schule, insbesondere der Straßenabschnitt der Fuchswaldstraße vor der Schule mit der kleinen Freifläche
- Aufwertung der Grünfläche hinter der Schule mit der Wegeverbindung zur Fußgängerbrücke

Anna-Scheufele-Platz

- Gestaltung eines attraktiven Orts für die Kaltentaler zum Verweilen und Zusammenkommen

Kreuzung Schwarzwald-/Fuchswaldstraße

- Steigerung der Aufenthaltsqualität (Stellplatz für Büchermobil oder mobile Verkaufsstände)
- Stärkung des räumlichen Bezugs zum Spielplatz Schliffkopfstraße

Alte Meierei

- Erwerb des Grundstücks und Entwicklung einer Gemeinbedarfseinrichtung

Spielplatz Freudenstädter Straße

- Sanierung des Spiel- und Bolzplatzes Freudenstädter Straße
- Entwicklung als Treffpunkt für Kinder- und Jugendliche für den gesamten Stadtteil
- Angebot von altersdifferenzierten Spiel-, Sport- und Bewegungsmöglichkeiten und Treffpunkten

Polizeisiedlung

- Qualitative Verbesserung der Zugänge zu den Grundstücken der Polizeisiedlung
- Verbesserung der Möglichkeit zur Querung der Böblinger Straße

Unterstützung privater Modernisierungen

- Anreize zur energetischen Sanierung für Eigentümerinnen und Eigentümer schaffen




Das Umfeld der Schule soll aufgewertet werden



STUTTGART 

Lageplan
zur förmlichen Festlegung
Sanierung Stuttgart 31
-Kaltental-

-  Abgrenzung des Gebiets
- Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Kartengrundlage: Stadtmessungsamt

Was Sie wissen müssen, wenn Sie Eigentum im Stadtteil besitzen

- Nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird bei allen Grundstücken im Grundbuch ein sogenannter **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.
- Falls sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanierung einen **Ausgleichsbetrag** gemäß § 154 BauGB. Dieser kann in bestimmten Fällen vorzeitig unter Gewährung eines Abschlags bezahlt werden. Näheres finden Sie unter: www.stuttgart.de/sanierungsgebiete/ausgleichsbetrag
- **Private Vorhaben** können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Landessanierungsprogramm gefördert werden. Informationen hierzu finden Sie in der Modernisierungsbroschüre der Stadt, die Sie kostenlos beim Amt für Stadtplanung und Wohnen erhalten, oder unter: www.stuttgart.de/sanierungsgebiete/modernisierungsfoerderung

Förderung privater Modernisierungen

Vorrangiges Ziel ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanzen zu verbessern. Für eine Sanierungsförderung gelten folgende Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.
- Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sollen weniger als 70 Prozent der vergleichbaren Neubaukosten betragen (Ausnahmen bei Denkmälern).

- Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung den heute gängigen technischen Standards und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.
- Eine Modernisierungsvereinbarung muss vor Beginn der Maßnahmen und somit vor Auftragserteilung an Handwerker oder Baufirmen abgeschlossen werden.

Individuelle Beratung

Die Stadt hat eine Modernisierungsbetreuerin und einen Energieberater beauftragt. Beide unterstützen und beraten die Eigentümerinnen und Eigentümer und deren Architektinnen und Architekten kostenlos. Sie helfen bei der planerischen und organisatorischen Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben sowie bei den damit verbundenen Finanzierungs- und Förderfragen.



*Ein Beispiel
(vorher- nachher)
für eine gelungene
Modernisierung*

Aufgaben der Beteiligten

- Wer Grundeigentum besitzt hat eigenverantwortlich die Bauherrschaft zu übernehmen und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Hierzu gehört auch die Beauftragung einer Architektin/eines Architekten.
- Diese oder dieser plant, überwacht und rechnet die Baumaßnahme ab.
- Die von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuerin berät die Eigentümer und begleitet die Vorhaben. Sie beurteilt nach Abschluss der Voruntersuchungen, ob und wie das Vorhaben gefördert werden kann, überwacht die Umsetzung und prüft die Rechnungen. Sie ersetzt aber nicht die Architektinnen oder die Architekten der Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern ist nur beratend tätig.
- Der von der Stadt beauftragte Energieberater unterstützt die Modernisierungsbetreuerin in Fragen der Energieeinsparung.

Modernisierungsvereinbarung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten 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 Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Der Betrag basiert auf der von der Architektin oder dem Architekten der Eigentümerin oder des Eigentümers erstellten Entwurfsplanung und der sich daraus ergebenden Kostenermittlung sowie auf den Stellungnahmen der Modernisierungsbetreuerin und des Energieberaters.

Die Basisförderung beträgt 25 Prozent. Eine höhere Förderung ist möglich, wenn

- es sich bei dem zu fördernden Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt,
- besondere Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt werden oder
- der Stadt ein zeitlich befristetes Belegungsrecht eingeräumt wird.

Beabsichtigt die Eigentümerin oder der 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 Auftragserteilung 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 legt bei der Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange. Sie unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. So werden bei der Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung private und öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen und wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt.

Die Betroffenen können persönliche Beratung und Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung in Anspruch nehmen. Zu den Leistungen gehören:

- Vermittlung zwischen den Parteien mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Hilfe bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum
- Für Mieterinnen und Mieter auf Antrag finanzielle Unterstützung im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs

Interessen der Betriebe

Sollte eine Modernisierung und Standortsicherung eines Betriebs nicht möglich sein, kommt auch eine Verlagerung in Frage. Die Unterstützung der Betriebe 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.

Was Sie als Bewohnerin oder Bewohner im Sanierungsgebiet wissen müssen

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger in Kaltental haben die Möglichkeit, bei der Erneuerung ihres Stadtteils ihre Vorstellungen einzubringen und an Projekten teilzunehmen. Ziel ist es, in Projektgruppen die Planungsvorschläge der Verwaltung konstruktiv und kritisch zu begleiten sowie eigene Vorstellungen und Ideen einzubringen. Sie können als Einzelperson teilnehmen oder als Vertreterin oder Vertreter einer Gruppe oder Vereinigung, zum Beispiel des Jugendrats. Die Themenbereiche und Projektgruppen der Bürgerbeteiligung stehen allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern offen.

Koordinierungsgruppe

Bereits seit den vorbereitenden Untersuchungen gibt es eine Steuerungsgruppe aus Interessensgruppen und Vereinen. Diese bleibt weiterhin bestehen und wählt unter anderem aus, für welche bürgergetragenen Projekte Mittel aus dem sogenannten Verfügungsfonds bereitgestellt werden. Der Verfügungsfonds ist ein kleines Finanzbudget für Nachbarschaftsfeste, urbanes Gärtnern oder ähnliches. Außerdem soll sie die Arbeitsgruppen unterstützen, die sich im Rahmen der Sanierung zu verschiedenen Themen wie Verkehr, öffentlicher Raum oder Freiräume bilden.

Stadtteilassistentenz

Die Stadt hat ein Fachbüro als Ansprechstelle für Bürgerinnen und Bürger beauftragt. Es führt Veranstaltungen durch und organisiert, moderiert und betreut Projektgruppen. Diese sogenannte Stadtteilassistentenz dient als Bindeglied zwischen der Bürgerschaft und der Stadtverwaltung. Die Stadtteilassistentenz sorgt für die Abstimmung der Projekte innerhalb der Projektgruppen und gibt die Ergebnisse an die Stadtverwaltung weiter. Außerdem moderiert und fördert die Stadtteilassistentenz den gesamten Verlauf der Bürgerbeteiligung. So sollen nachhaltige ehrenamtliche Strukturen im Stadtteil entstehen, die auch nach Abschluss der Sanierung weiter Bestand haben.

Haben Sie noch Fragen?

Bei allen Maßnahmen, die Sie planen, ist es wichtig, dass Sie diese **vor Beginn** mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen 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 Wohnen

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

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

Ihre Ansprechpartnerinnen sind

für das Sanierungsgebiet:

Altraut Schiller

Telefon 0711 216-20322

E-Mail: altraut.schiller@stuttgart.de

Speziell für Mieter/innen und Pächter/innen:

Nicole Schubert und Lisa Killgus

Telefon 0711 216-20320/-20307

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

Stadtteilassistentenz:

STEG Stadtentwicklung GmbH

Kristin Seifert

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Telefon 0711 21068-106

E-Mail: kristin.seifert@steg.de