

Stuttgart, 02.07.2007

## **Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel- Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	10.07.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2007
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	18.07.2007
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### **Beschlussantrag**

1. 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 ..... 2007 folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 26 -Hospitalviertel- beschlossen:

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets und der Durchführungsfrist**

- (1) Im Stadtbezirk Stuttgart-Mitte wird das Hospitalviertel (nachfolgend näher beschrieben) als Sanierungsgebiet

#### **Stuttgart 26 -Hospitalviertel-**

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Südwesten durch die Fritz-Elsas-Straße (einschließlich)
- im Südosten durch die Theodor-Heuss-Straße (einschließlich)
- im Nordosten durch die B27 bzw. die Kienestrasse
- im Norden durch die Schloßstraße (einschließlich).

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. April 2007. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

- (2) Die Sanierung soll bis 31. Dezember 2022 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

## **§ 2 Verfahren**

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

## **§ 3 Genehmigungspflichten**

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

## **§ 4 Inkrafttreten**

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

2. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden.
3. Von der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Sanierungsverfahren Stuttgart 26 -Hospitalviertel- entsprechend Anlage 2 wird Kenntnis genommen.
4. Im Vermögenshaushalt 2007 wird bei AHSt. 2.6150.9521.000 - VKZ 0760 Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel-, Umgestaltung von Plätzen eine außerplanmäßige Ausgabe von 500.000 €, bei AHSt. 2.6150.9620.000 - VKZ 0760 - Umgestaltung von Spielplätzen von 180.000 € und bei AHSt. 2.6150.9698.000 - VKZ 0760 - Sanierungskosten - von 30.000 € zugelassen.
5. Im Vermögenshaushalt 2007 werden die Mehrausgaben von 680.000 € bei AHSt. 2.6100.9699.000 - 0101 - Stadtentwicklungspauschale - gedeckt. Die Mehrausgaben von 30.000 € werden bei AHSt. 1.9140.8500.000 - Deckungsreserve - gedeckt.

### **Kurzfassung der Begründung**

Auf Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vom April 2006 (GRDrs 353/2006) ist für oben genannten Bereich zu Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich.

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Entsprechend GRDRs 395/2006 wurde ein Förderantrag zur Aufnahme in das Bundes-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) für das Programmjahr 2007 gestellt. Die Aufnahme erfolgte mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 2 Mio. ; dies entspricht einem Gesamtförderrahmen von 3,333 Mio. . Der städtische Anteil beträgt 40 % und damit rund 1,333 Mio. .

In der mehrjährigen Finanzplanung sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2007 benötigten Mittel werden außerplanmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung erfolgt mit der mittelfristigen Finanzplanung 2007 bis 2011.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

Anlage 1: Ausführliche Begründung  
Anlage 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht  
Anlage 3: Lageplan

## **Ausführliche Begründung**

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom April 2006 (GRDRs 353/2006) wird Bezug genommen.

Aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ist für das im Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 3. April 2007 begrenzte Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich.

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

- Erhalt und Verbesserung der Siedlungsstruktur des Hospitalviertels;
- Gestalterische Aufwertung der Bausubstanz;
- Sicherung und Entwicklung einer hohen Gestaltungsqualität von Gebäuden und Straßenräumen;
- Aufwertung des Gebietes als vielfältig genutzter Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbe-  
reich;
- Funktionale und räumliche Verknüpfung der verschiedenen Nutzungsschwerpunkte  
Einkaufen, Kultur, Wohnen, Grün- und Spielflächen;
- Erhöhung der Attraktivität des Wohnumfeldes für Bewohner und Besucher durch Auf-  
wertung des öffentlichen Raumes (veränderte Nutzung des bestehenden Parkplatzan-  
gebots, Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der Wegeverbindungen, Schaffung  
von Verweilorten, Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer etc.);
- Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen;
- Neuordnung der privaten Stellplätze im Anschluss an den öffentlichen Raum, Flä-  
chenentsiegelung in den Blockinnenbereichen, ggf. Schaffung zusätzlicher öffentlicher  
Stellplätze, beispielsweise in Tiefgaragen;
- Schaffung von Parkierungsmöglichkeiten, auch im privaten Bereich, um den Wegfall  
von Stellplätzen im öffentlichen Raum durch Straßenraumbegrünung auszugleichen;
- Sicherung und Verbesserung der Wohnnutzung;
- Wohnungsinstandsetzung und Modernisierung, Umnutzungen zu Gunsten von Wohn-  
nutzung;
- Schaffung eines breiteren Wohnungsspektrums für verschiedene Bewohnergruppen;
- Mobilisierung von Wohnungsbaureserven;
- Sicherung und Entwicklung der bestehenden Nutzungen, um einem Absinken des  
Wohn- und Geschäftsniveaus in diesem Bereich vorzubeugen.

Zur Erreichung dieser Ziele ist folgendes Neuordnungskonzept vorgesehen:

### **2. Neuordnungskonzept**

Das Neuordnungskonzept geht von einer behutsamen Erhaltung und Stärkung der beste-  
henden baulichen Struktur des Gebiets aus. Es zeichnen sich folgende Schwerpunkte der  
Neuordnung ab:

#### **a) Verkehrsverhältnisse**

In den Abendstunden sollte eine bevorrechtigte Parkmöglichkeit für Bewohner ge-  
schaffen werden, um den Parksuchverkehr im Gebiet einzuschränken.

b) Umgestaltung Hospitalplatz, Büchsenstraße, Hohe Straße, Gymnasiumstraße

Die Büchsenstraße soll als wichtige Fußwegeverbindung zwischen Innenstadt und Liederhalle für den Fußgänger und Radverkehr attraktiver gemacht werden. Teile der Büchsenstraße sind als Fußgängerzone vorgesehen, der Hospitalplatz soll künftig weniger durch Stellplätze dominiert werden und stattdessen mehr Aufenthaltsqualität bieten. In der Gymnasiumstraße sowie einem Abschnitt der Hohe Straße sollen Bäume gepflanzt werden.

c) Neugestaltung Fußgängerbereiche an der Theodor-Heuss-Straße. Aufgrund des geringeren Förderrahmens (3,333 Mio. statt 4,395 Mio. ) kann diese Maßnahme einstweilen nicht im Rahmen der Sanierung finanziert werden.

d) Neuschaffung eines weiteren Fußgängerüberwegs über die Theodor-Heuss-Straße im Bereich der Gymnasiumstraße. Aufgrund des geringeren Förderrahmens (3,333 Mio. statt 4,395 Mio. ) kann diese Maßnahme einstweilen nicht im Rahmen der Sanierung finanziert werden.

e) Baumpflanzungen

Zur Aufwertung geeigneter Straßenabschnitte sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen.

f) Freibereich beim Jugendhaus

Aufwertung des Freibereichs als öffentliche Grün- und Spielfläche.

g) Aufwertung der Blockinnenbereiche

Bei Aufwertung der Blockinnenbereiche sollen die Eigentümer dabei unterstützt werden, unter bzw. fehlgenutzte Rückgebäude abzurechen und die Flächen gestalterisch aufzuwerten.

h) Gebäudemodernisierungen

Modernisierung und Sanierung der privaten und städtischen Gebäude, insbesondere des Jugendhauses. Vor allem energetische und gestalterische Verbesserungen an der bestehenden Bausubstanz sollen vordringlich unterstützt werden. Aufgrund des geringen Förderrahmens (3,333 Mio. statt 4,395 Mio. ) mussten die für diesen Bereich vorgesehenen finanziellen Mittel erheblich gekürzt werden.

i) Zusammenlegung von kleinen Wohneinheiten und Schaffung von familienfreundlichem und barrierefreiem Wohnraum.

j) Umnutzungen

Umnutzungen sollen durch Unterstützung bei der Verlagerung sowie bei notwendigen Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen von umfassenden Modernisierungen erleichtert werden.

k) Neuordnungskonzept für das Grundstück vor dem Wirtschaftsministerium.

- l) Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.

Durch die Unterbindung großflächiger Fremdwerbung, die nichtansässigen Betrieben dient, soll der beschriebenen städtebaulichen Konzeption Rechnung getragen werden. Daher ist es erforderlich, ortsfremde Werbeanlagen im öffentlichen Raum zu unterbinden. Bei den genannten Werbeanlagen ist aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. Inwieweit dies auch auf Werbeanlagen mit geringerer Ansichtsfläche zutrifft, wird im Einzelfall zu entscheiden sein. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.

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

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sowie eine Ortsbegehung haben gezeigt, dass der Abgrenzungsempfehlung des mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Büros entsprochen werden sollte. In dem Untersuchungsgebiet sind Mängel und Missstände festgestellt worden, die eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet notwendig machen.

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

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen hat das bearbeitende Büro empfohlen, die Sanierung im klassischen Verfahren durchzuführen. Zwischenzeitlich wurde vom Stadtmessungsamt, Abteilung Grundstücksbewertung, nochmals differenziert die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156 a BauGB) geprüft. Die als Sanierungsziele dargestellten und zu erwartenden Maßnahmen sind nach Einschätzung ihrer Realisierungsmöglichkeit und ihres Einflusses auf den Bodenwert als Lagequalität erhaltend zu werten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung von vereinzelt Gebäudesanierungen und Gebäudeumnutzungen (von Büroraum in Wohnungen). Ein auf das Sanierungsgebiet bezogener nachhaltiger Erhalt der durchschnittlichen Lage (Wohnlage, Geschäftslage) lässt aus Sicht des Stadtmessungsamts keine bzw. allenfalls eine nur sehr geringfügige Bodenwerterhöhung erwarten.

Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch Geschäftslageverbesserungen bzw. Wohnlageverbesserungen kann daher in weiten Teilen des Sanierungsgebiets ausgeschlossen werden. Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht vorgesehen; folglich liegen die Voraussetzungen des § 142 Abs. 4 zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens (s. Bielenberg/Koopmann/Krauberger § 142 Rn. 40) vor. Durch das vereinfachte Verfahren sind

- a) keine Erschwernisse für den Grunderwerb durch überhöhte Preise,
- b) keine Erschwernisse für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen oder fehlende Preisstabilität und
- c) keine Erschwernisse der Finanzierung durch nicht erhebbare Ausgleichsbeträge zu erwarten.

Die Überprüfung des Stadtmessungsamts, ob das vereinfachte oder umfassende Verfahren anzuwenden ist, ergab daher, dass das vereinfachte Verfahren zu wählen ist.

## 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 Verpflichtungen 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. Gleiches gilt bei eventuell notwendigen Betriebsverlagerungen. Die Sanierungsbetroffenen erhalten Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien.

## 6. Durchführungsfrist

Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 wurde der § 142 Abs. 3 BauGB um folgende Regelung ergänzt: „Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.“

## 7. Kosten und Finanzierung

Ein Förderantrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) 2007 wurde von der Verwaltung gestellt. Entsprechend dem Brief des Wirtschaftsministeriums vom 27. März 2007 ist das Gebiet mit einer Bundes- /Landesfinanzhilfe von 2,0 Mio. aufgenommen.

Der Gesamtförderrahmen beträgt damit rund 3,333 Mio. .

Durch die Aufnahme des Sanierungsgebiets in das SEP ergibt sich bei einem Anteil der Landeshauptstadt von 40 % ein Kostenanteil von rund 1,333 Mio. .

Gemäß § 149 BauGB hat die Gemeinde eine dem Stand der Planung entsprechende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zur Durchführung der Sanierung aufzustellen. Die Aufstellung der in Anlage 2 beigefügten KuF orientiert sich am bewilligten Förderrahmen, der mit 3,333 Mio. geringer ausfiel als beantragt (4,395 Mio. ).

In der mittelfristigen Finanzplanung 2005 bis 2009 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die für 2007 vorgesehenen Mittel aus der Stadtentwicklungspauschale AHSt. 2.6100.9699.000 VKZ 0101 von 500.000 für die Umgestaltung der Büchsenstraße sowie des Hospitalplatzes werden in den Unterabschnitt der Sanierung umgesetzt. Dies entspricht jedoch einer Änderung der bisherigen Planungen für diesen Bereich, da statt der bisher vorgesehenen 200 /m<sup>2</sup> (GRDrs. 417/2006) nun nur noch die gemäß Städtebauförderungsrichtlinie als maximale Obergrenze festgelegten 150 /m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden dürfen. Die für 2007 in der Stadtentwicklungspauschale AHSt. 2.6100.9699.000 VKZ 0101 vorgesehenen 180.000 für die Aufwertung des Freibereichs des Jugendhaus Mitte werden ebenfalls in den Unterabschnitt der Sanierung außerplanmäßig umgesetzt.

Für die weitere Vorbereitung der Sanierung werden bei AHSt. 2.6150.9699.000 VKZ 0760 Sanierung Stuttgart 26 -Hospitalviertel-, Sanierungskosten, 30.000 außerplanmäßig aus der Deckungsreserve zur Verfügung gestellt.

Die Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme erfolgt mit der mittelfristigen Finanzplanung 2007 bis 2011.