

STUTTGART

Sanierung  
Zuffenhausen 8

**Unterländer Straße**



# Stadterneuerung in Zuffenhausen

Die Siedlungsgeschichte von Zuffenhausen geht bis in die Römerzeit zurück, als sich hier zwei wichtige Handelsstraßen kreuzten. Seit der Eröffnung der Bahnlinie Stuttgart-Ludwigsburg und der ersten Industrieansiedlung im Jahr 1846 entwickelte sich der bis dahin landwirtschaftlich geprägte Ort rasant zu einer Arbeiterwohngemeinde. Ende des 19. Jahrhunderts waren in Zuffenhausen bereits 36 Firmen ansässig. Die stetig wachsende Bevölkerungszahl hatte eine rege Bautätigkeit zur Folge. Diese Wohnungsbauten aus der Zeit um 1900 prägen trotz der starken kriegsbedingten Zerstörungen noch immer den Bereich um die Unterländer Straße.

Heute ist der Stadtteil Zuffenhausen ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit rund 28.000 Arbeitsplätzen, gleichzeitig aber auch ein zentraler Wohnstandort, der über ein lebendiges Einzelhandelszentrum entlang der Unterländer Straße verfügt. Insgesamt leidet Zuffenhausen jedoch unter der hohen Verkehrsbelastung, nicht nur durch die Schienen der Bahntrasse und der B10/B27, sondern auch wegen des Verkehrs im Gebiet, vor allem in der Unterländer Straße.

Nachdem 1979 weite Teile von Zuffenhausen als Vorranggebiet der Stadterneuerung festgelegt worden waren, verbesserten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen das Wohnumfeld. Dies gilt insbesondere für den alten Ortskern mit der denkmalgeschützten Zehntscheuer und das ehemalige Kreidler-Areal, auf dem neue Wohnungen gebaut wurden. Auf dem Gelände der ehemaligen Grenadierkaserne entstand das Neubaugebiet Im Raiser und in Rot läuft seit 2003 die Stadterneuerung mit großer Bürgerbeteiligung im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“. Das neue Bürgerhaus hat sich seit der Eröffnung 2007 zu einem wichtigen Veranstaltungsort entwickelt.

Dennoch besteht weiter Handlungsbedarf für die Stadterneuerung, da die Bausubstanz in einigen Bereichen bereits

mangelhaft ist und sich die Einzelhandelsstruktur verschlechtert hat. Außerdem fehlen attraktive Frei- und Spielflächen.

Der Stadtbahnumbau bietet nun die Chance, die öffentlichen Räume neu zu gestalten, die Wohnqualität sowie die Bedingungen für den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort nachhaltig zu verbessern.

## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Zuffenhausen 8 -Unterländer Straße-

Die städtebaulichen Mängel und der Stadtbahnumbau gaben im Jahr 2006 den Ausschlag für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen veranlassten den Gemeinderat, ein Sanierungsgebiet in dem untersuchten Bereich förmlich festzulegen. Dieses wurde in das Bund-/Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Seit dem 9. April 2009 ist die Sanierungsatzung rechtskräftig. Die Karte in der Mitte der Broschüre zeigt die genaue Abgrenzung des Gebiets.

## Sanierungsziele

### **Durch die Sanierung soll**

- die Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung des Straßenraums nach der Umstellung der Straßenbahnlinie 15 auf Stadtbahnbetrieb verbessert,
- die hauptsächlich durch Wohnen und Einzelhandel geprägte Nutzungsstruktur erhalten und gesichert,
- das Umfeld der neuen Stadtbahnhaltestelle in der Ludwigsburger Straße aufgewertet und
- Wohnraum modernisiert werden.

# Neuordnungskonzept

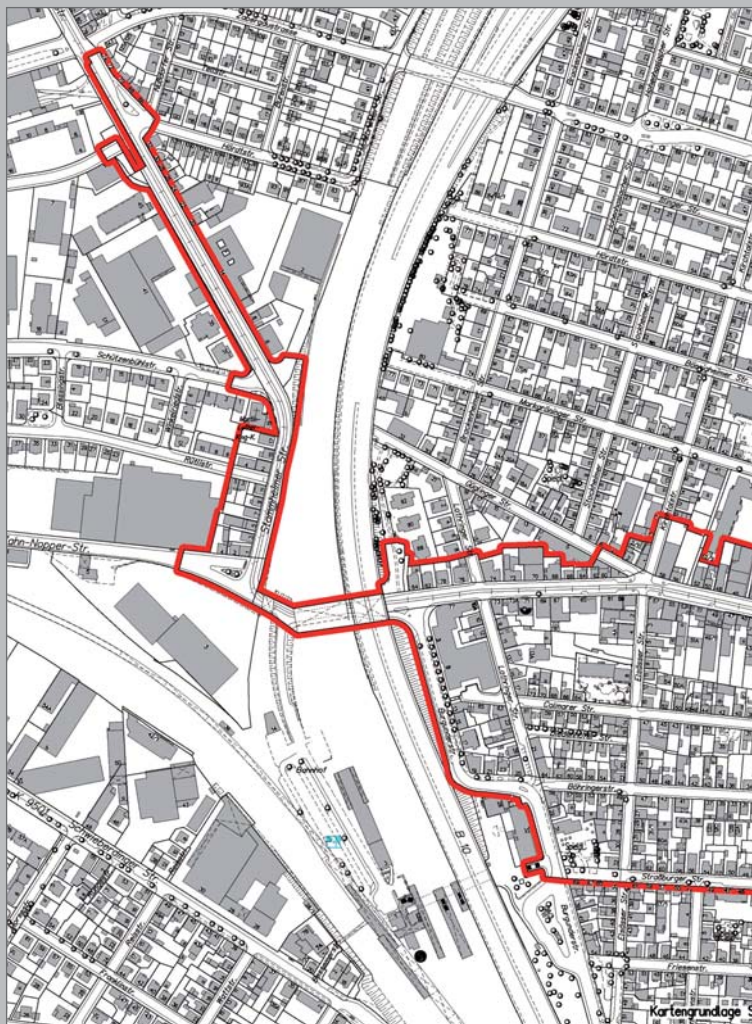
- Rückbau der alten Schienentrasse und Neugestaltung des Straßenraums der Unterländer Straße, besonders im Abschnitt zwischen der Kirchtalstraße und der Zahn-Nopper-Straße
- Umgestaltung der Kreuzung Stammheimer Straße/Zahn-Nopper-Straße und der Einmündung der Hördtstraße
- Neugestaltung des Emil-Schuler-Platzes als zentraler Kommunikationsraum und Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Elsässer Straße, um die Fußwegebeziehung zwischen dem S-Bahn-Haltepunkt Zuffenhausen und dem neuen Umsteigepunkt zur Stadtbahnlinie U 15 an der Haltestelle Kirchtalstraße sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten in der Unterländer Straße zu verbessern
- Stärkung des Einzelhandelsstandorts in der Unterländer Straße durch neue Möglichkeiten von baulichen Weiterentwicklungen (Festsetzung einer Baugrenze, um die Einzelhandelsflächen in Richtung der Hangkante im Süden zu erweitern)
- Vermeidung der Neuansiedlungen störender gewerblicher Nutzungen
- Neuordnung/Neubebauung entlang der Ludwigsburger Straße zwischen Straßburger und Colmarer Straße mit einer dem Straßenraum in Kubatur und Höhe angemessenen Gestaltung
- Schaffung zusätzlichen Parkraums in Tiefgaragen beziehungsweise Parkierungsbauwerken im Zusammenhang mit den gewünschten Neubauten an der Ludwigsburger Straße
- Förderung privater Modernisierungen, um den Wohnstandort zu stärken
- Aufwertung der Blockinnenräume durch den Rückbau untergenutzter Nebengebäude und Flächen

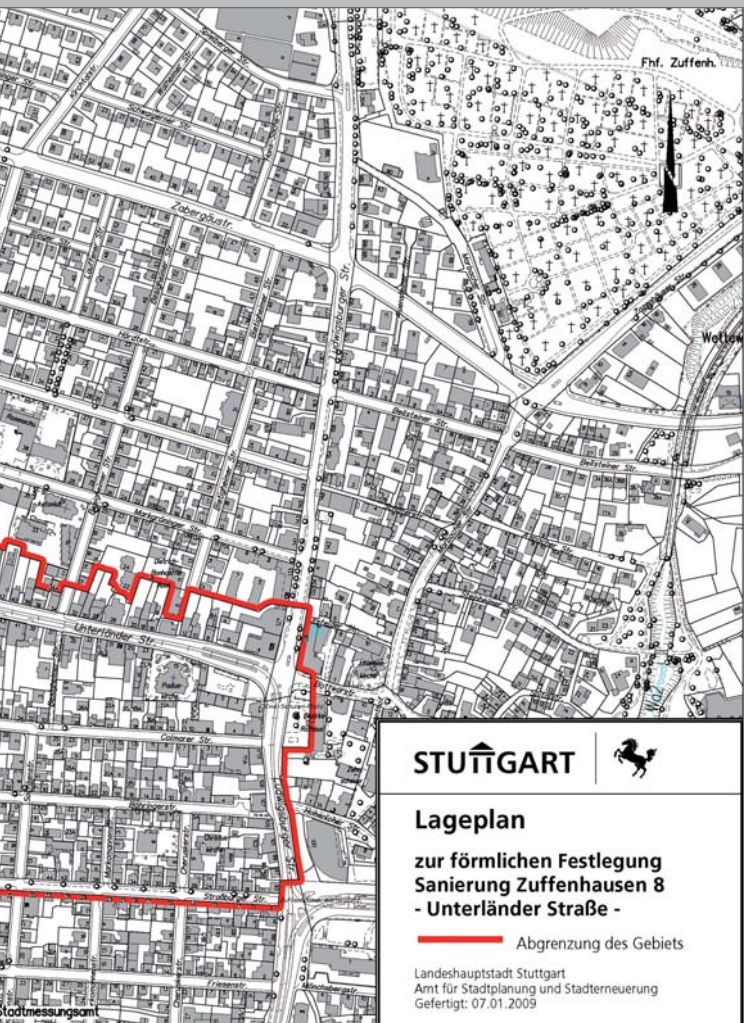
# Was Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet wissen müssen

- 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 Miet- 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.
- Falls sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB. Dieser kann bereits vorzeitig unter Gewährung eines Abschlags von bis zu 20 Prozent (Verfahrensabschlag) bezahlt werden.

## Privatinitiative ist gefragt

Privatinitiative ist ein wichtiger Motor der Stadterneuerung. Deshalb unterstützt die Stadt Eigentümerinnen und Eigentümer bei ihren Vorhaben. Private Maßnahmen, 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, die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie deren Architekten kostenlos unterstützen und beraten. 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 Bausubstanz 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 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss nach Modernisierung mindestens 30 Jahre betragen.
- 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 Auftragserteilungen an Baufirmen abgeschlossen werden.
- Der Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Grundlage sind die in der Regel vom Architekten erstellte Entwurfsplanung einschließlich Kostenermittlung sowie die 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.
- Der Zuschuss beträgt in der Regel 25 Prozent. Er erhöht sich bei Gebäuden mit städtischem Belegungsrecht um 10 Prozent und bei Kulturdenkmalen um weitere 15 Prozent.
- Erklärt sich der Eigentümer bereit, der Stadt für die modernisierten Wohnungen ein solches zeitlich befristetes Belegungsrecht einzuräumen und für diesen Zeitraum den Mietzins der ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen, so ist dies ebenfalls in der Modernisierungsvereinbarung zu regeln.
- Beabsichtigt ein 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 Auftragserteilungen 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 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.
- Der Architekt der Bauherren 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 Bauherren, sondern ist nur beratend tätig.

# Haben Sie noch Fragen?

Bei allen Maßnahmen, die Sie planen, ist es wichtig, dass diese **vor Beginn** mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt werden. Andernfalls ist eine Förderung aus Sanierungsmitteln nicht möglich. Weitere Auskünfte, auch über den von der Stadt beauftragten **Modernisierungsbe- treuer**, erhalten Sie bei der:

Landeshauptstadt Stuttgart

## **Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

E-Mail: [poststelle.61-8@stuttgart.de](mailto:poststelle.61-8@stuttgart.de)

Ihre Ansprechpartner:

Altraut Schiller

Telefon (0711) 2 16-64 99

Fax (0711) 2 16-26 72

speziell für Mieter:

Jochen Timpe, Sozialarbeiter

Telefon (0711) 2 16-38 60

Fax (0711) 2 16-26 72

**Herausgeberin:** Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Stabsabteilung Kommunikation (Team Öffentlichkeitsarbeit); Redaktion: Bettina Ries; Satz und Gestaltung: Uwe Schumann; Karten- grundlage: Stadtmessungsamt; Titelfoto: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung; Luftaufnahme: Ute Schmidt-Contag

April 2009

