



STU**T**TGART

Sanierung
Feuerbach 7

Wiener Platz





STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Fotos: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Visualisierung Quartier am Wiener Platz: Schüler/faktorgrün

Februar 2015

Stadterneuerung in Feuerbach

Viele Gebiete in Feuerbach wurden in den letzten Jahren saniert und aufgewertet. Dadurch sind neue Wohnquartiere und Gewerbeflächen entstanden. Jetzt sollen der Bereich zwischen Bahnhof und Bludenzer Straße erneuert und das Schoch-Areal neu belebt werden. Die Stadt möchte die Industriebrache zu einem attraktiven Viertel in Feuerbach entwickeln. Dazu ist zunächst der Rückbau der Firmengebäude und danach eine umfassende Sanierung auf dem rund 14.000 Quadratmeter großen Gelände nötig.

„Tor zu Feuerbach“

Das Areal am Wiener Platz, gegenüber dem S-Bahnhof Feuerbach, besitzt dank seiner Lage das Potenzial, sich zum „Tor zu Feuerbach“ zu entwickeln. Dazu müssen jedoch zunächst die Lager- und Produktionshallen abgebrochen und die Verunreinigungen der Gebäudesubstanz, aber auch des Bodens und des Grundwassers mit Chromat und Chlorkohlenwasserstoff (CKW), beseitigt werden.

2006 hatte die Stadt – gefördert durch das Bundesforschungsministerium – die Revitalisierung des Areals geprüft. Hierzu wurden städtebauliche Überlegungen angestellt und auf dieser Basis Studien für die Entwicklung des Umfelds, ein erstes Altlastensanierungskonzept und eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erarbeitet. Um diese Ideen umsetzen zu können, hat die Stadt das Gelände inzwischen erworben.

Ideen der Bürger und Architekten

Mit EU-Fördergeldern wurde 2011/2012 u. a. eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. In die Planungen zur Neuentwicklung des Standorts wurden auch die Flächen der Firma Klumpp im Norden, das ehemalige Postgebäude im Osten sowie die westliche Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes einbezogen – insgesamt ein Gebiet von rund drei Hektar.

Der Bürgerbeteiligung folgte 2012 ein städtebaulicher Planungswettbewerb, den das Architekturbüro Schüler (Düsseldorf) in Kooperation mit den Landschaftsarchitekten faktorgrün (Freiburg) gewann. Der Vorschlag sieht eine Entwicklung des Areals zum „Quartier am Wiener Platz“ als Mischgebiet mit Gewerbeanteil und Wohnen vor.

Geschichtlicher Hintergrund

Die industrielle Entwicklung des Areals begann 1925, als die Gebrüder Schoch einen Betrieb zur Metallveredelung gründeten, der sich auf die Hartverchromung spezialisierte. Im zweiten Weltkrieg wurden die Gebäude teilweise zerstört und danach wieder aufgebaut.

Mitte der 1970er-Jahre wurden auf dem Gelände extrem hohe Chromat-Werte von bis zu 1.870 mg/l gemessen. Hauptursache dafür war der Einsatz von Chromsäure in den zahlreichen Tauchbecken zur Hartverchromung. Mitte der 1980er-Jahre wurden außerdem in den Messstellen auf dem Betriebsgelände der Firma Schoch hohe CKW-Konzentrationen im Grundwasser festgestellt.

Der Eigentümer bestritt die Verursachung der Schadstoffeinträge. Daraus entwickelte sich ein Rechtsstreit, der sich erst klären ließ, als der Betrieb 2004 eingestellt wurde. Jetzt konnte die Herkunft der massiven Chromat- und CKW-Verunreinigungen zweifelsfrei belegt werden. 2011 und 2012 wurden Boden und Gebäudebestand erneut untersucht und zusätzliche kontaminierte Bereiche in Gebäudesubstanz, Auffüllungen, Boden und Grundwasser mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und Chromat festgestellt.

Bereits seit 1975 wird kontaminiertes Grundwasser über vier zirka 10 bis 15 Meter tiefe Brunnen abgepumpt und der Reinigungsanlage zugeführt. Allein seit August 2011 wurden so über 100 Kilogramm LCKW und 1000 Kilogramm Chromat aus dem Grundwasser entfernt. Die Stadt konnte sich inzwischen einen umfassenden Überblick über die Schadstoffsituation bei Gebäudesubstanz, Boden und Grundwasser verschaffen. Es steht fest, dass große Teile des Bodens ausgetauscht werden müssen, zum Teil 12 Meter tief. Dabei fallen rund 100.000 Tonnen Aushub an, der fachgerecht entsorgt werden muss. Der Boden ist in Teilen so stark belastet, dass er erst nach einer Vorbehandlung beseitigt werden kann.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 7 -Wiener Platz-

Ausgelöst durch den hohen Entwicklungsdruck auf dem Schoch-Areal wurden 2012 für ein Gebiet rund um den Wiener Platz vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt und damit die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen beschloss der Gemeinderat am 22. Mai 2014 für einen Teilbereich von 7,5 Hektar die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Feuerbach 7 -Wiener Platz-. Die Sanierungsatzung wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 20. Juni 2014 rechtskräftig.

Das Sanierungsverfahren wird im Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) gefördert und ist zunächst mit einem Förderrahmen von 3,9 Millionen Euro ausgestattet, dessen Laufzeit bis 31.12.2022 befristet ist. Der Bund und das Land Baden Württemberg tragen zusammen 60 Prozent des Förderrahmens als Zuschuss bei.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Norden von der Steiermärker Straße
- im Osten vom Feuerbacher Bahnhof
- im Süden von der Stuttgarter Straße
- im Westen von der Bludenzer Straße

Das Sanierungsgebiet Feuerbach 7 -Wiener Platz- schafft die Grundlage für die umfangreiche Altlastensanierung auf dem Schoch-Areal. Zunächst werden für geschätzte Kosten von 2,6 Millionen Euro die Gebäude abgebrochen und entsorgt. Für diese Ordnungsmaßnahme stehen die Finanzmittel im Rahmen der Sanierung zur Verfügung. Anschließend werden Boden und Grundwasser dekontaminiert, was nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ca. 20 Millionen Euro kosten und zu 75 Prozent im Altlastenfonds des Landes Baden-Württemberg finanziert wird. Die verbleibenden 25 Prozent trägt die Stadt. Mittel aus dem Altlastenfonds können im vorliegenden Fall nur in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet zum Einsatz kommen. Die Altlastensanierung wird im Auftrag des Tiefbauamts durchgeführt.

Neugestaltung des Quartiers

Sobald die Altlasten beseitigt sind, kann das Areal neu bebaut werden. Geplant sind eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie attraktive Freiräume. Auch der westliche Bahnhofsvorplatz soll umgestaltet und die Burgenlandstraße bis zum Bahnhof verlängert werden.

Bei der Sanierung geht es nicht nur um das Schoch-Areal. Die Wohnqualität soll insgesamt verbessert, öffentliche Räume attraktiv und für die Bewohner vielfältig nutzbar werden. Gleichzeitig soll der Charakter des Gebiets mit seiner gewachsenen Mischung aus Wohnen, Handel und Gewerbe bewahrt werden. Deshalb können im Sanierungsgebiet auch die privaten Eigentümer Zuschüsse bekommen, wenn sie ihre Gebäude modernisieren. Ein von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuer berät Interessierte kostenlos.



Quartier am Wiener Platz – Visualisierung Schüler-faktorgrün

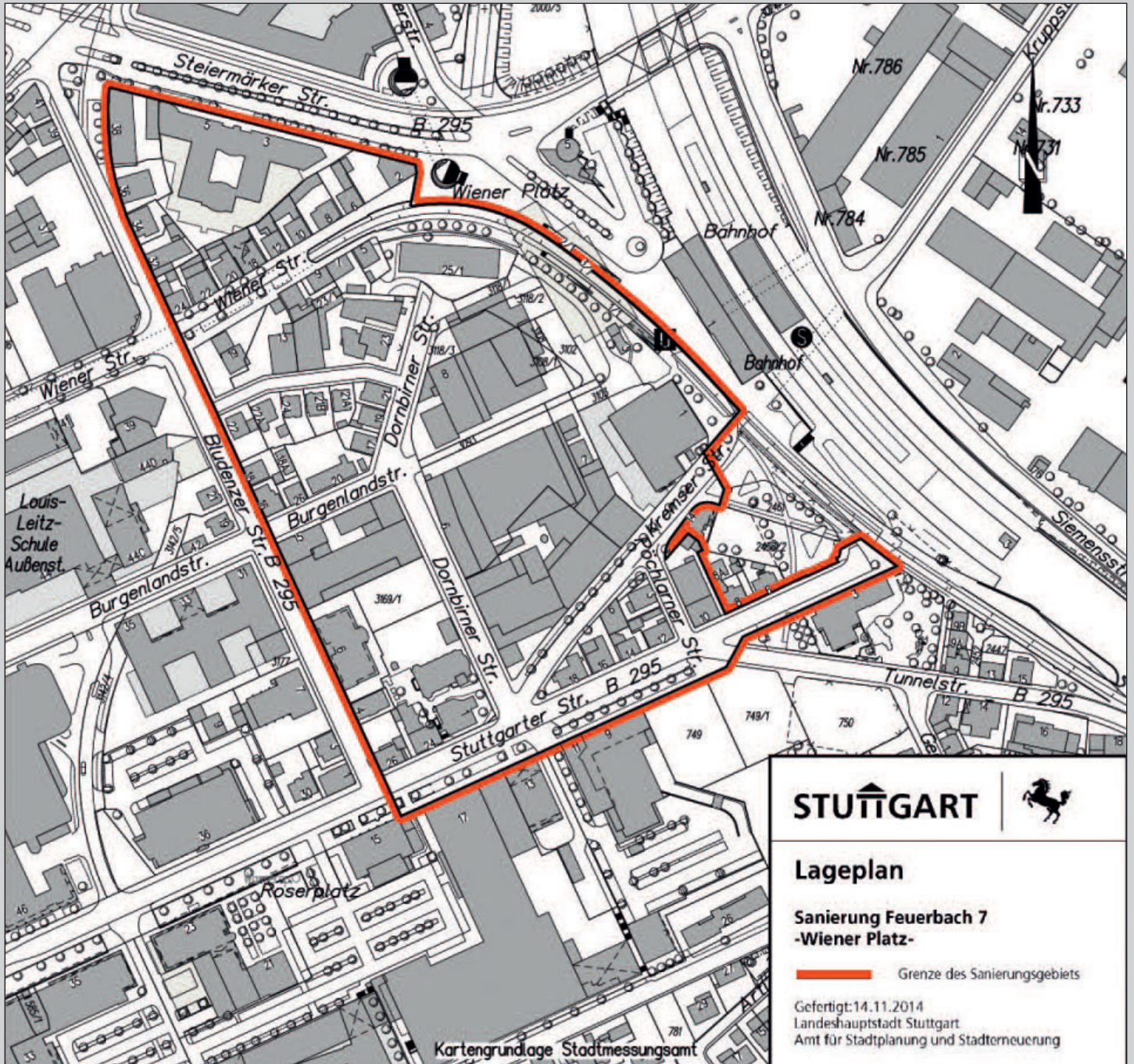
Sanierungsziele

- Bewahrung des individuellen Charakters des Gebiets, insbesondere der gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel und Gewerbe;
- Sicherung und Verbesserung der Wohnfunktion durch Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen
- Aufwertung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Freiräume und der Verkehrssituation
- Stabilisierung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion, der Arbeitsstätten und Betriebe
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen wie z. B. Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungseinrichtungen
- Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über 2,0 Quadratmeter Ansichtsfläche an Gebäuden und im öffentlichen Raum. Diese Werbeanlagen widersprechen in der Regel den genannten Sanierungszielen. Inwieweit dies auch auf Werbeanlagen mit geringerer Ansichtsfläche zutrifft, muss im Einzelfall entschieden werden. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.

Neuordnungskonzept

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

- Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Schoch-Areal
- Neugestaltung der Burgenlandstraße als Achse zwischen dem Bahnhof und dem Versorgungsbereich Feuerbach in Verbindung mit der Neuordnung auf dem Schoch-Areal
- Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes in Verbindung mit der Neuordnung auf dem Schoch-Areal
- Weiterführung des Radwegs an der Stuttgarter Straße
- Modernisierung und städtebauliche Neuordnung der Grundstücke an der Ecke Bludenzer und Stuttgarter Straße
- Modernisierung der bestehenden privaten Bausubstanz
- Umgestaltung der Stuttgarter Straße zwischen Tunnelstraße und den Stadtbahngleisen (Restmaßnahme aus Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße-, Realisierung durch Fördermittelum-schichtung)



STÜTTGART



Lageplan

**Sanierung Feuerbach 7
-Wiener Platz-**

— Grenze des Sanierungsgebiets

Gefertigt: 14.11.2014
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Bürgerbeteiligung

Bereits vor den vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Wettbewerb zur Neuordnung des Schoch-Areals mit intensiver Beteiligung der Bürger durchgeführt. Dessen Ergebnisse und die weitere Bearbeitung flossen in die vorbereitenden Untersuchungen ein und werden entsprechend fortgeschrieben.

Auch darüber hinaus wurden bzw. werden die Bürgerinnen und Bürger beteiligt:

- Befragung und Informationsveranstaltung im Rahmen der VU
- Informationsveranstaltungen für Eigentümer und Bewohner
- Intensive Mitsprache beim integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept
- Workshops und Begleitgruppen für bedeutende Infrastrukturmaßnahmen



Industriebrache Schoch-Areal

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 allgemeines Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) gefördert werden.
- Falls sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB. Mit Aufhebung der Sanierungssatzung wird für jedes einzelne Grundstück im Sanierungsgebiet ein gesondertes Gutachten zur sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertanteils erstellt. Der Ausgleichsbetrag kann bereits vorzeitig unter Gewährung eines Abschlags bezahlt werden.

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, 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 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 Entwurfsplanung vom Architekten des Eigentümers 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.

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

- es sich um ein Kulturdenkmal handelt,
- besondere Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt werden oder
- die Stadt ein zeitlich befristetes Belegungsrecht erhält.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der gesonderten Broschüre zur Modernisierungsförderung, die kostenlos bei der Stadtverwaltung erhältlich ist.

Beabsichtigt 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 in diesem Fall 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 besonders soziale Belange. 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.

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

Telefon 0711 216-20301

Fax 0711 216-20304

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

Ihre Ansprechpartner:

Klaus-Dieter Zaß

Telefon 0711 216-20318

E-Mail: klaus-dieter.zass@stuttgart.de

Speziell für Mieterangelegenheiten

Jochen Timpe

Telefon 0711 216-20320

E-Mail: jochen.timpe@stuttgart.de