

STUTTGART

Sanierung
Stuttgart 27

Innenstadt



Stadterneuerung in der Innenstadt

Bereits in der Darstellung von Merian aus dem Jahr 1634 ist das Gebiet um das Rathaus zwischen der heutigen König- und der Eberhardstraße als städtebauliche Keimzelle der Stadt Stuttgart erkennbar. Ein Teil dieser Altstadt – die Wohn- und Geschäftshäuser um den Hans-im-Glück-Brunnen – wurde in den Jahren 1906 bis 1909 saniert. Initiator dieser ersten Stuttgarter Stadterneuerungsmaßnahme war der Verein zum Wohl der arbeitenden Klassen unter Oberleitung von Baurat Karl Hengerer. Die damalige Sanierung bezog sich auf eine am alten Bestand angelehnte, jedoch ausgeweitete Straßenführung. Gebäudevor- und -rücksprünge, eine neu dimensionierte Platzausbildung am Hans-im-Glück-Brunnen und eine kleinteilige Parzellierung prägten das städtebauliche Ensemble. Nach hundert Jahren ist die verbliebene Bausubstanz allerdings in weiten Teilen mangelhaft, was durch eine weitere Sanierung behoben werden soll.

Aufgrund der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und des Wiederaufbaus weist das Gebiet heute eine Vielzahl von historischen Brüchen auf. Wesentliche Veränderungen im Stadtgrundriss wurden zum einen durch neu eingelagerte großvolumige Gebäudekörper wie Park- und Kaufhäuser vorgenommen. Zum anderen wurden historische Blockstrukturen im Rahmen der Neubebauung verändert oder aufgegeben. Auch ging in der Wiederaufbauphase wertvolle stadtbildprägende historische Bausubstanz durch nachträglichen Abriss verloren wie zum Beispiel das Kaufhaus Schocken.

Einen weiteren historischen Bruch bilden die Zeugnisse des stadtplanerischen Leitbilds der autogerechten Stadt. Ende der 1960er-Jahre wurde die Torstraße zur Hauptstätter Straße hin verbreitert und die so genannte Querspange hergestellt, die den Wilhelmsplatz über die Tor- und Eberhardstraße mit dem Rotebühlplatz verbindet und im nördlichen Teil bereits mit Sanierungsmitteln rückgebaut wurde. Letztlich stellen auch die Parkhäuser aufgrund ihrer für ein Altstadtsystem untypischen Nutzung einen historischen Bruch dar. Gleiches gilt für die überdimensionale Überbauung der Steinstraße.

Die Sanierung bietet nun die Chance, den öffentlichen Raum neu zu gestalten, manche Bausünden der Nachkriegszeit zu beseitigen und die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Stuttgart 27 -Innenstadt-

Am 15. Januar 2008 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 27 –Innenstadt–. Die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen veranlassten den Gemeinderat, ein Sanierungsgebiet in dem untersuchten Bereich förmlich festzulegen. Dieses wurde in das Bundesländer-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) aufgenommen. Seit dem 9. Dezember 2010 ist die Sanierungssatzung rechtskräftig. Die Karte in der Mitte dieses Faltblatts zeigt die räumliche Abgrenzung, wobei das Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 2 Bestandteil dieses Sanierungsgebiets wurde. Dort befindet sich das Wilhelmspalais, das zum Stadtmuseum umgestaltet werden soll.

Sanierungsziele

Durch die Sanierung soll

- das Wohnen durch Modernisierung der Bausubstanz sowie durch die Gestaltung privater Frei- und Hofflächen gesichert und gestärkt werden,
- die Einzelhandelsfunktion und die gemischte Nutzung im Gebiet stabilisiert und gesichert werden,
- der Bereich Eberhard-/Torstraße (Querspange) funktional und gestalterisch verbessert werden,
- die Aufenthaltsqualität durch die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums verbessert werden,
- die Sichtbeziehung zu wichtigen stadtbildprägenden Gebäuden wie dem Tagblattturm verbessert werden,
- das Wilhelmspalais zum Stadtmuseum umgestaltet werden.

Neuordnungskonzept

- Modernisierung der bestehenden Bausubstanz, insbesondere zur Erhaltung des historischen Ensembles um den Hans-im-Glück-Brunnen,
- Modernisierung und Aufwertung des Baublocks zwischen Marktplatz und Eberhardstraße und Gestaltung des öffentlichen Raums,
- Rückbau und Neugestaltung der Tor- und Eberhardstraße (Querspange) zwischen Wilhelmsplatz und Kronprinzstraße einschließlich des Kreuzungsbereichs mit der Königstraße/Marienstraße,
- Rückbau der Rathausgarage und Neuordnung des öffentlichen Raums
- Neugestaltung der Neuen Brücke bis zur Schmalen Straße zur Aufwertung der Quartiersanbindung an die Königstraße,
- Neugestaltung der Steinstraße als Verbindung vom Marktplatz zur Eberhardstraße in Verbindung mit einer Neuordnung des dortigen Parkhaus-Areals,
- Modernisierung und Umbau des Wilhelmspalais zum künftigen Stadtmuseum.

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 besonderes Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Bund-/Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm gefördert werden.
- Die Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 4 im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Ein Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB wird daher nicht erhoben.

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.



STUTTGART



Lageplan

**Sanierung Stuttgart 27
-Innenstadt-**

 Abgrenzung des Gebiets

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

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 es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanzen 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 vom Architekten des Eigentümers erstellten Entwurfsplanung 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 bei dem zu fördernden Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt,
- besondere Maßnahmen zur Energieeinsparung umgesetzt werden oder
- der Stadt ein zeitlich befristetes Belegungsrecht eingeräumt wird.

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

Um so vielen Projekten wie möglich im Sanierungsgebiet Stuttgart 27 –Innenstadt– die Chance einer Modernisierungsförderung zu geben, wird der Zuschuss auf maximal 250.000 Euro pro Vorhaben begrenzt.

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 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.
- 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

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

Ihre Ansprechpartner:

Werner Geilsdörfer

Telefon (0711) 216 - 66 79

Fax (0711) 216 - 26 72

speziell für Mieter:

Jochen Timpe

Telefon (0711) 216 - 38 60

Fax (0711) 216 - 26 72

Herausgeberin:

Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation Grafik: Peter Schott;
Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Fotos: Amt für Stadtplanung und
Stadterneuerung

Februar 2012

