

STUTTGART

Sanierung
Plieningen 1

Schoellstraße

Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung



Stadterneuerung in Plieningen

Plieningens Geschichte geht bis auf das 6. Jahrhundert zurück. Die Alemannen gründeten den Ort, der erstmals 1142 urkundlich erwähnt wurde. Lange Zeit war Plieningen für die Gemeinden auf den Fildern von zentraler wirtschaftlicher Bedeutung, denn es hatte als einziges Dorf das Markt- und Apothekenrecht. 1942 wurde das bis dahin selbstständige Plieningen nach Stuttgart eingemeindet.

Seit rund 30 Jahren kümmert sich das Amt für Stadterneuerung (seit 1. Juli 2003 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) um die dringenden städtebaulichen Probleme in Stuttgart und seinen Stadtteilen, so auch in Plieningen, dem südlichsten Stadtbezirk Stuttgarts. Zwischen 1980 und 1992 wurden dort zirka 100 Einzelmaßnahmen im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms (DEP) umgesetzt: Gebäude, Brunnen, Plätze und Straßen wurden saniert oder neu gestaltet. Das aktuelle Sanierungsgebiet umfasst mit dem Schoell-Areal, dem Mönchhof und den angrenzenden Straßen und Kreuzungsbereichen einen wesentlichen Teil des alten Ortskerns. Ziel der Sanierung ist es, diesem Gebiet wieder den Charakter eines lebendigen Ortsmittelpunktes zu geben, indem vorhandene Funktionen der Bereiche Wohnen, Kultur, Handel und Dienstleistung gestärkt werden und insbesondere das Schoell-Areal wiederbelebt wird.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Plieningen 1 Schoellstraße

Am 7. Dezember 1998 beschloss der Ausschuss für Bodenordnung Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Plieningen 1 – Schoellstraße. Die Ergebnisse veranlassten den Gemeinderat, es als Sanierungsgebiet

förmlich festzulegen. Seit 26. August 2004 ist die Sanierungssatzung rechtskräftig. Die Karte in der Mitte dieses Faltblatts zeigt die genaue Abgrenzung des Gebiets. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Landessanierungsprogramms.

Sanierungsziele

- Die vorhandene Mischnutzung von Wohnen, Dienstleistung, Handwerk, Kultur und Freizeit soll stabilisiert und gestärkt,
- die Nahversorgung gesichert und verbessert,
- der Wohnraum im Ortskern erhalten und aufgewertet,
- das Schoell-Areal wiederbelebt sowie
- der öffentliche Raum und die Verkehrsflächen neu- und umgestaltet werden.

Neuordnungskonzept

Grundlage für die Sanierung ist das Neuordnungskonzept. Dies soll die bestehende bauliche Struktur im Gebiet erhalten beziehungsweise stärken. Es setzt folgende Schwerpunkte:

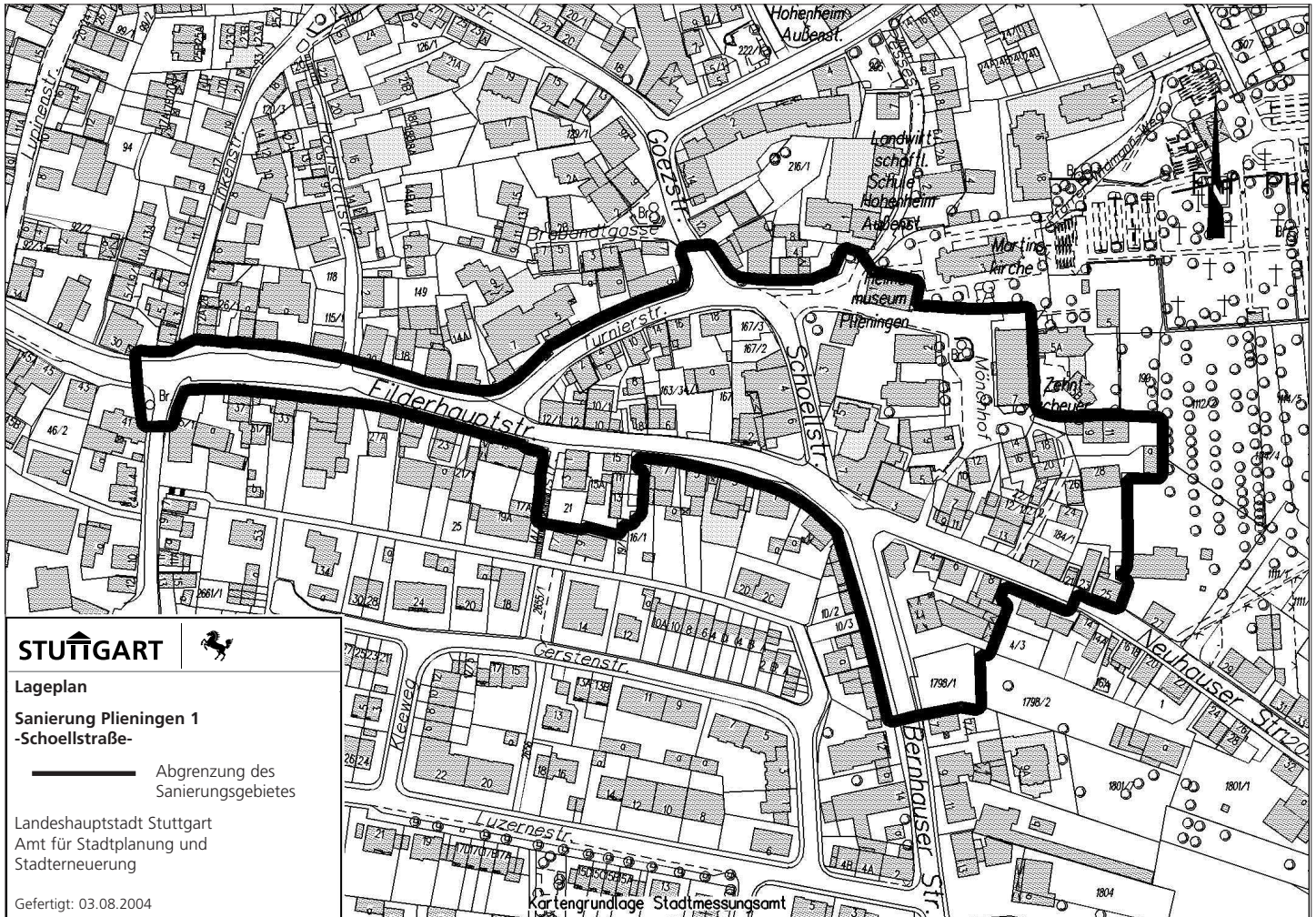
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Städtebauliche Neuordnung für das Schoell-Areal und den Bereich Ecke Bernhauser/Neuhauser Straße
- Neuordnung der Verkehrssituation in der Schoellstraße
- Aufwertung des Platzes an der Zehntscheuer mit dem Mönchhofbrunnen
- Aufwertung der Freifläche um den Pflugscharbrunnen
- Verbesserung der Gehwegsituation in Teilbereichen der Filderhauptstraße und der Neuhauser Straße

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 Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg gefördert werden.
- Falls sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanie-



zung 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 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. Voraussetzungen für eine Förderung sind:

- Das Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet stehen.
- Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss nach Modernisierung mindestens 30 Jahre betragen.

- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen 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 Planer oder Baufirmen abgeschlossen werden.
- Der Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Grundlage ist 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 kann sich bei Gebäuden mit städtischem Belegungsrecht auf 40, bei Kulturdenkmälern auf 50 Prozent erhöhen.
- Erklärt sich der Eigentümer bereit, der Stadt für die modernisierten Wohnungen ein 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 § 7 und § 10 Einkommensteuergesetz zu nutzen und keine Fördermittel in Anspruch zu nehmen, so muss vor Auftragserteilung an Planer oder Baufirmen dennoch eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen werden. Ob steuerliche Ver-

günstigungen 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.
- 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.
- 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.

Bei allen Maßnahmen sind die Belange der Mieter zu berücksichtigen.

Als Ansprechpartner im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hilft Ihnen

Jochen Timpe, Sozialarbeiter
Telefon (0711) 216 - 38 60

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 **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:

Klaus-Dieter Zaß

Telefon (0711) 216-35 47

Fax (0711) 216-26 72

speziell für Mieter:

Jochen Timpe

Telefon (0711) 216-38 60

Fax (0711) 216-26 72

AMTSBLATT

STUTTGART



Probe-Abo (endet automatisch nach vier Ausgaben)
anfordern unter Telefon 216-37 70, Fax 216-77 05 oder

E-Mail: amtsblatt@stuttgart.de

Internet: www.stuttgart.de/amtsblatt

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Stabsabteilung Kommunikation (Team Öffentlichkeitsarbeit); Satz und Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Luftbild: Ute Schmid-Contag; Titelfoto: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Oktober 2004