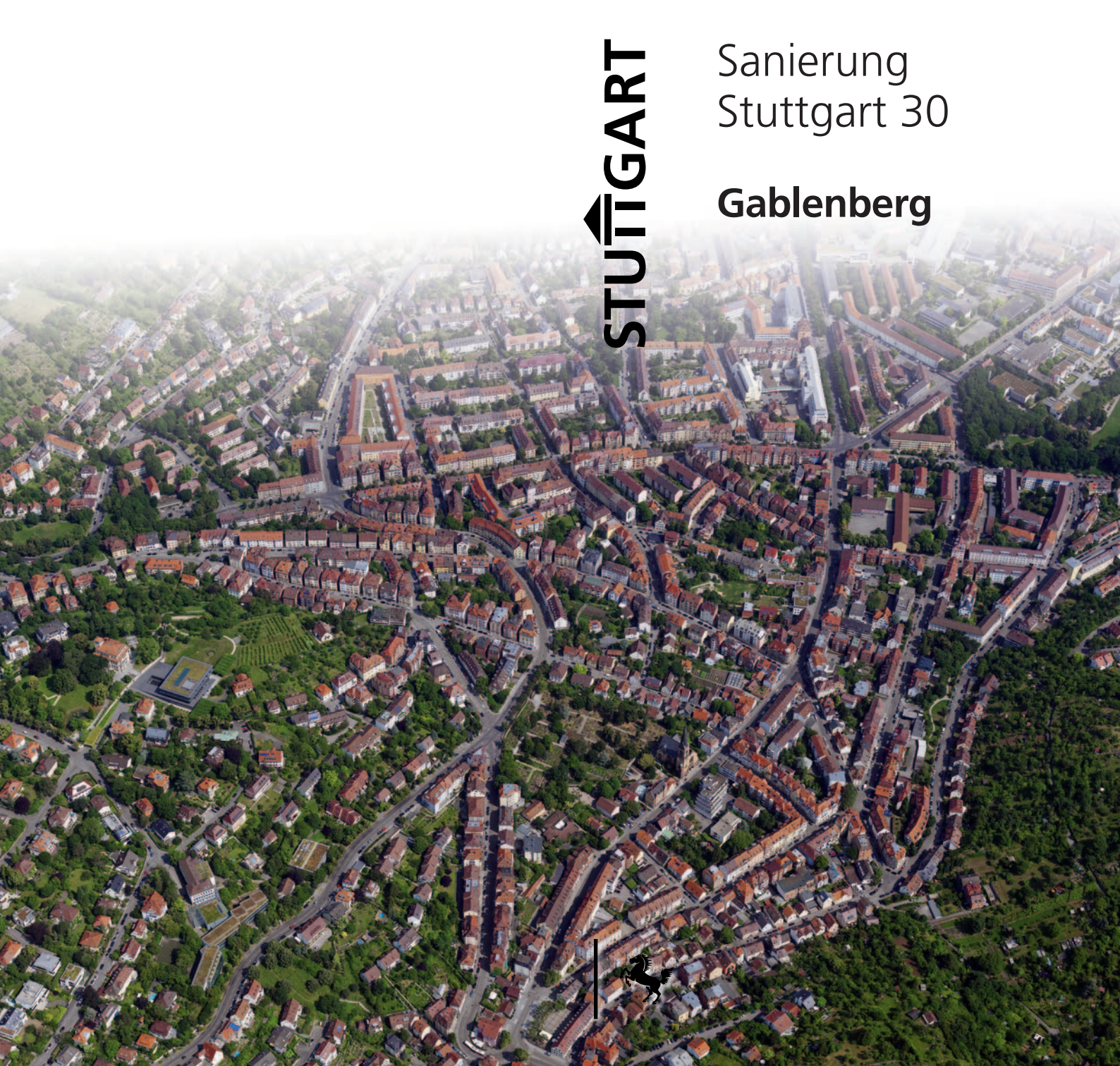


STU**T**IGART

Sanierung
Stuttgart 30

Gablenberg





STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage: Stadtmessungsamt; Fotos: Amt für Stadtplanung und Wohnen

www.stuttgart.de/stadterneuerung

Januar 2021

Informationen

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stadtteilmanagement

Weeber+Partner,
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung W+P GmbH

Ansprechpartner:

Dr. Lisa Küchel, Philip Klein, Sebastian Graf
im Stadtteilbüro Wagenburgstraße 148 C
Mittwoch 9.30 bis 12.30 Uhr
Donnerstag 16 bis 19 Uhr
Telefon 0711 62009360
Fax 0711 62009389
E-Mail: soziale-stadt-gablenberg@weeberpartner.de

Projektleitung

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung
Martina de la Rosa
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart
Telefon 0711 216-20193
Fax 0711 216-20304
E-Mail: martina.de.la.rosa@stuttgart.de

speziell für Mieter:

Lisa Killgus
Telefon 0711 216-20307

Sandra Mirlieb
Telefon 0711 216-20320

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

Das Gebiet Stuttgart 30 -Gablenberg-

Gablenberg hat sich im engen Klingenbachtal aus einem Wengertdorf zu einem dicht bebauten Stadtteil mit sehr unterschiedlichen, das Stadtbild prägenden Bebauungsstrukturen entwickelt. Die ältesten erhaltenen Gebäude stammen noch aus der Zeit vor 1800. Das Sanierungsgebiet umfasst die historische Ortslage mit der Gablenberger Hauptstraße und den Quartieren östlich davon bis zum Höhenweg zwischen Nonnenwaldstraße und Buchwaldstaffel. Ein wichtiges Sanierungsziel besteht darin, die baugeschichtliche Substanz und das Raumgefüge in den zum Teil wertvollen und unterschiedlichen Stadtarealen zu pflegen und zu sichern. Mängel im Stadtbild müssen daher zeitgemäß aber dennoch sensibel behoben werden. Offensichtlichste Schwäche des Gebiets ist jedoch die starke Verkehrsbelastung und mangelnde Aufenthaltsqualität der Gablenberger Hauptstraße mit ihren überwiegend kleinteiligen Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Diese Situation verursacht zum einen eine starke Fluktuation bei den Bewohnern und Gewerbetreibenden, zum anderen in Teilbereichen eine Vernachlässigung der Bausubstanz. Ein „trading-down“-Effekt macht sich bereits bemerkbar. Hier gilt es, gegenzusteuern und die Qualität für die Anwohner langfristig zu sichern und zu verbessern.



Schmalzmarkt

Aus den Zielsetzungen

- Erhalt und Verbesserung der historisch gewachsenen Stadtstruktur, Sicherung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Bausubstanz
- Funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot
- Sicherung und Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität des Stadtteils

ergeben sich folgende Sanierungsschwerpunkte:

- qualitative Verbesserung der öffentlichen (Straßen-) Räume in Gestaltung und Funktion
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der Identität in Stadtstruktur und Stadtbildqualität, Erhalt der ortstypischen Merkmale
- Unterbindung großflächiger Fremdwerbung über zwei Quadratmeter Ansichtsfläche an Gebäuden, da diese Werbeanlagen in der Regel den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.
- Unterbindung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, die in Größe, Form und Gestaltung die Außenwirkung von Gebäuden und das Straßenbild beeinträchtigen und somit den Sanierungszielen entgegenstehen. Maßgeblich sind dabei die von den betroffenen Fassaden vorgegebenen Gestaltungsprinzipien, die daraus resultierende Maßstäblichkeit und das Erscheinungsbild des umgebenden städtischen Raums. Dabei ist die Vermeidung von Wettbewerbsnachteilen bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Gebietsabgrenzung

Am 3. Juli 2014 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart die förmliche Festlegung der Sanierung Stuttgart 30 -Gablenberg- beschlossen. Am 24. Juli 2014 wurde die Satzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig. Am 6. April 2017 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Sanierungsgebiets, rechtskräftig seit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 26. Mai 2017.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von zirka 26,7 Hektar (siehe Lageplan). Hierfür stehen aktuell 5,8 Millionen Euro (Stand Januar 2021) an Fördermitteln zur Verfügung. Davon tragen 60 Prozent der Bund und das Land Baden-Württemberg, 40 Prozent die Stadt Stuttgart.



Begleitgruppe Gablenberg

Im Juli 2014 erfolgte die Aufnahme in das **Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“**.

Dieses Sanierungsprogramm hat nicht nur die Erneuerung der Bausubstanz zum Ziel, sondern verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Die Qualität eines Stadtteils wird von vielen Aspekten des Lebens bestimmt. Deshalb umfasst das Programm wirtschaftliche, ökologische, soziale, kulturelle und städtebauliche Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung. Dem Bündel an Problemen wird mit einem Bündel an Maßnahmen begegnet. Hierfür stellt das Programm eine Struktur zur Verfügung, die im Wesentlichen folgende drei Elemente umfasst:

1. Die Bürgerbeteiligung

Das wichtigste Element ist die „Offene Bürgerbeteiligung“. Die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil haben die Möglichkeit, sehr intensiv und wirksam ihre Vorstellungen in den Prozess der Erneuerung ihres Stadtteils einzubringen. Die Themenbereiche und Projektgruppen der Bürgerbeteiligung stehen allen interessierten Bürgerinnen und Bürgern offen.

Bereits seit den vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2012 gibt es eine Begleitgruppe aus Interessengruppen und Vereinen. Darauf sollen Arbeitsgruppen aufbauen, die sich im Rahmen der Sanierung zu verschiedenen Themen wie zum Beispiel Öffentlicher Raum, Freiraum und Verkehr bilden.

2. Das Stadtteilmanagement (STM)

Ein professionelles Stadtteilmanagement, kurz STM, ist Ansprechpartner der Bürgerinnen und Bürger mit einem Büro vor Ort. Es dient als Bindeglied zwischen Bürgerinnen und Bürgern und der Stadtverwaltung sowie Baugenossenschaften, Kirchen und anderen Institutionen. Das STM unterstützt die Bürgerbeteiligung als ihre Geschäftsführung und vertritt sie außerdem in der Interdisziplinären Projektgruppe (siehe Abschnitt IPG).

Das STM sorgt so für die Abstimmung der Projektwünsche, die aus der Bürgerbeteiligung hervorgehen, mit den städtischen Ämtern und politischen Entscheidungsträgern und bereitet damit ihre Umsetzung vor.

Außerdem moderiert und inspiriert das STM den gesamten Bürgerbeteiligungsprozess und fördert nachhaltige Strukturen für die Bürgerbeteiligung im Stadtteil, die auch nach Abschluss der Sanierung die Entwicklung weiter voranbringen sollen.



Haltestelle Libanonstraße

3. Die Interdisziplinäre Projektgruppe (IPG)

Um diese komplexe und umfangreiche Erneuerung zu koordinieren und effektiv zu steuern, wird im federführenden Amt für Stadtplanung und Wohnen eine Interdisziplinäre Projektgruppe, kurz IPG, eingerichtet. Der IPG gehören Experten aus verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung an, die bei den Projekten der Sozialen Stadt Gablenberg zusammenwirken, zum Beispiel Stadt-, Verkehrs- und Grünplanung, Jugendhilfe und Offene Jugendarbeit, Wohnungswesen, Garten- und Landschaftsbau, Tiefbau etc.. Hier werden die Projekte und Planungen aus der Bürgerbeteiligung beraten und ihre Umsetzung betrieben.

Die Finanzierbarkeit und die Möglichkeiten der Förderung werden geprüft, Planungsaufträge vergeben und die Entscheidungen der politischen Gremien vorbereitet und zur Abstimmung gegeben.



Was Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet wissen müssen

- Nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird bei allen Grundstücken im Grundbuch ein sogenannter 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-Programm „Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ 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

Ein wichtiges Ziel der Sanierung 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 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 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.



Klingenstrasse

Soziale Belange

Die Stadt hat bei der Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange. Sie unterstützt Eigentümer, Mieter und Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. So werden bei Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung private und öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen und wirtschaftliche und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt:

- Die Stadt unterstützt die Eigentümer bei der Veräußerung oder bei der Suche nach Ersatzobjekten.
- Bei der Planung und Durchführung aller Maßnahmen werden die Belange der Mieter berücksichtigt.

Mieter können Beratung und Unterstützung in Anspruch nehmen, damit nachteilige Auswirkungen von Maßnahmen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Zu den Leistungen gehören unter anderem:

- individuelle Beratung zu ihren Rechten als Mieter
- Vermittlung zwischen Mietern und Eigentümern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Unterstützung bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum
- finanzielle Unterstützung auf Antrag (im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs)



Auch die Belange der Mieter werden bei der Sanierung berücksichtigt.

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.