



## Vorbereitende Untersuchungen (VU) Stuttgart 31 -Kaltental-

Protokoll der Informationsveranstaltung  
am 08. Dezember 2016



### Veranstaltung

- Veranstaltung am 08.12.2016 im Gemeindesaal der Evangelischen Thomaskirche Kaltental
- Beginn der Veranstaltung um 19:00 Uhr
- Ende der Veranstaltung um ca. 21:00 Uhr
- Anwesend sind ca. 230 Bürgerinnen und Bürger

## Anlass

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 11. Oktober 2016 beschlossen, in Kaltental vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Sie sind die Voraussetzung dafür, hier gegebenenfalls ein Sanierungsgebiet festzulegen. Diese VU sollen Erkenntnisse bringen über

- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
- die möglichen Auswirkungen der geplanten Sanierung auf die Betroffenen und
- die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die Stadt will damit prüfen, welche Maßnahmen nötig sind, um die Lebensqualität und das Stadtbild in Kaltental zu verbessern. Nach Abschluss der Untersuchung im Sommer 2017 wird ein Bericht erstellt, der die Handlungsbedarfe im untersuchten Bereich aufzeigt und grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten („Sanierungsziele“) vorschlägt. Dieser Abschlussbericht ist gleichzeitig die Grundlage zur Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm des Bundes und / oder des Landes. Nach einer förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet - frühestens im Jahr 2018 - können mit Hilfe von Fördergeldern öffentliche Flächen sowie private Gebäude aufgewertet werden. Zusammen mit dem beauftragten Büro die STEG hat die Stadt Stuttgart bei der ersten Veranstaltung erläutert, was die vorbereitenden Untersuchungen bedeuten und über das gesamte weitere Verfahren informiert. Im Anschluss hatten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Hinweise und Anregungen für das künftige Sanierungsverfahren zu geben.

## Einleitung Herr Grieb, Bezirksvorsteher Süd

Herr Raiko Grieb, Bezirksvorsteher Süd, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Teilnehmer vor. Er erläutert den Ablauf der Informationsveranstaltung:

## Programm

1.	Raiko Grieb Bezirksvorsteher	Begrüßung und Vorstellung der Teilnehmer Erläuterung des Ablaufs der Veranstaltung
2.	Altraut Schiller, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung	Was ist ein „SVG“ und warum machen wir vorbereitende Untersuchungen in Kaltental?  Zeitplan des Verfahrens
3.	Kristin Seifert und Dr. Tilman Sperle, die STEG Stadtentwicklung GmbH	Vorstellung des Büros, Erläuterungen zum Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen Wie wird die Öffentlichkeit beteiligt?
4.	Besucher der Veranstaltung	Fragen, Anregungen, Meinungen
5.	Raiko Grieb Bezirksvorsteher	Ausblick und Verabschiedung

## Vortrag Frau Schiller, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung:

Frau Schiller erläutert den Zusammenhang zwischen der Festlegung der Stadterneuerungsvorranggebiete (SVG) und dem zweiten Schritt zum Sanierungsverfahren, den vorbereitenden Untersuchungen (VU). Anlass und Ziel der VU in Kaltental ergeben sich zunächst aus den Erkenntnissen der SVG-Festlegung. Auch die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs ergibt sich aus den SVG; allerdings ist man hier zu dem Ergebnis gekommen, dass die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets größer gefasst werden muss, um die Probleme des Gesamtgebiets besser erfassen zu können.


Außerdem stellt sie die Themen dar, mit denen sich die Untersuchung insbesondere befassen wird und erläutert diese anhand einiger Beispiele:

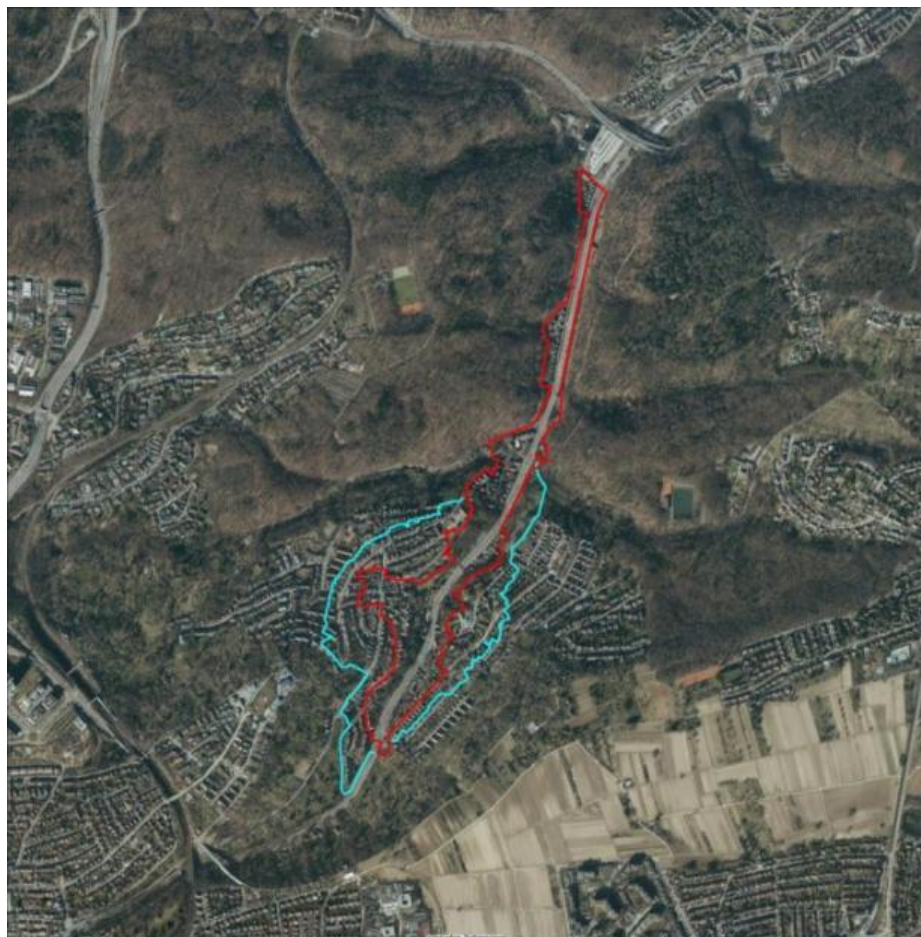
1. Bauliche und energetische Modernisierungsrückstände insbesondere bei privaten Wohngebäuden.
2. Defizite im öffentlichen Raum – insbesondere die Tallage, die Ortseingänge und verschiedene Platzbereiche
3. Unattraktive Verbindung zu den Wohngebieten
4. Öffentliche Einrichtungen

Zudem gibt sie einen Ausblick auf den Zeitplan des weiteren Verfahrens.

Abgrenzung von

SVG 

Vorbereitende  
Untersuchung  
(VU) 



## Vortrag Herr Dr. Sperle, Frau Seifert, die STEG

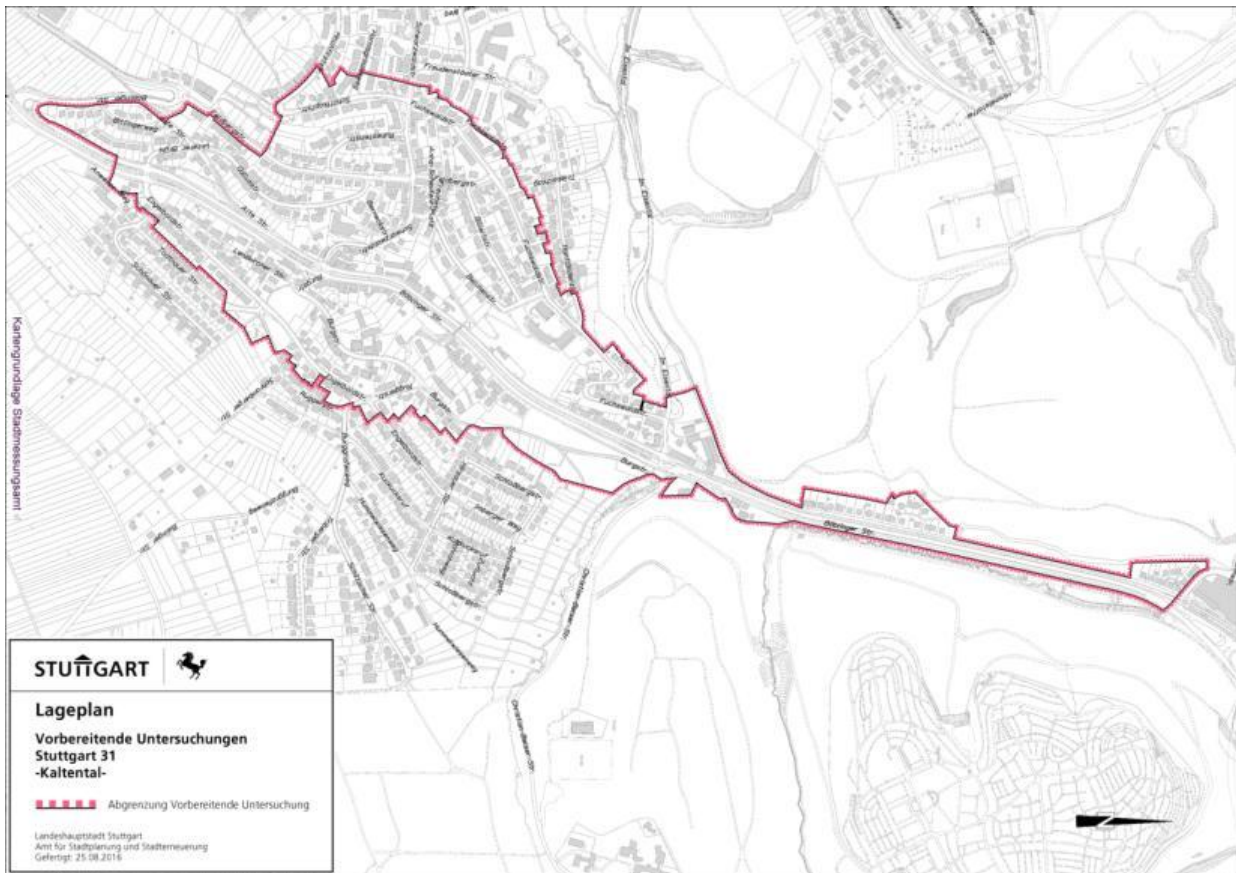
Herr Dr. Sperle und Frau Seifert vom beauftragten Sanierungsunternehmen die STEG erläutern die Grundlagen und den Ablauf der VU und geben einen Überblick zu den Möglichkeiten der Beteiligung für private Eigentümer im späteren Sanierungsverfahren.

Nach §141 Abs. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets entsprechende Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über:

- die Notwendigkeit der Sanierung
- die Durchführbarkeit einer Sanierung (zeitlich / finanziell)
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden Sanierungsziele

Das wird erreicht durch:

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit der beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebögen)
- Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB)
- Städtebauliches Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Außerdem erläutern sie ein wichtiges Standbein der VU, nämlich die Mitwirkung der Beteiligten. Diese erfolgt zum einen in den Öffentlichkeitsveranstaltungen, zum anderen mittels Fragebogen:

Wie wird eine Befragung durchgeführt?

- Schriftliche Befragung mittels Fragebögen
- Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zweck der städtebaulichen Erneuerung erhoben und verwendet (Datenschutz)

Was ist Ziel der Befragung der Beteiligten der Sanierung?

- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu den (städte-) baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Bei der Fragebogenaktion werden Fragebogen mit folgendem Inhalt verschickt:

Gebäude- und Grundstücksbogen

- u.a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushalts- und Wohnungsbogen

- Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes

Betriebsbogen

- Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

Im Ausblick auf die künftige Sanierung wird dargestellt, was unter welchen Voraussetzungen für Privateigentümer gefördert werden kann:

#### 1. Private Erneuerungsmaßnahmen

- Bautechnische Verbesserungen - Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), Alten- bzw. behindertengerechter Ausbau, Erhöhung der Wärmedämmung
- Haustechnische Verbesserungen - Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation
- Wohnungstechnische Verbesserungen - Grundrissanpassung und -erweiterung  
Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Wohnungsabschlüsse

➔ Wichtig ist die ganzheitliche Sanierung unter energetischen Gesichtspunkten.

#### 2. Private Ordnungsmaßnahmen

- Der Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen i.d.R. mit anschließender Neubebauung.
- Die Entsiegelung von Hofflächen
- Die Verlagerung störender Betriebe

➔ Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig.

### 3. Grundsätze für die private Förderung:

- Kein Rechtsanspruch auf Vereinbarung / Fördermittel
- Die Sanierungsziele werden beachtet. Die Maßnahme ist wirtschaftlich.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung ist vorher mit der Stadt abgestimmt worden.
- Vor Erneuerungsbeginn ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
- Die Ganzheitlichkeit der Erneuerung wird beachtet (Mindestaustandards).
- Das Alter des Gebäudes muss mind. 30 Jahre betragen.
- Gültige Bauvorschriften sowie B-Planfestsetzungen sind einzuhalten.

Im Internet ist eine Broschüre hinterlegt, die weitere Informationen enthält.

→ <http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/3663/22826.pdf>

Weitere wichtige Punkte im künftigen Sanierungsverfahren sind:

#### 1. Sanierungsvermerk nach §143 Abs. 2 BauGB

In der Regel lautet die Eintragung im Grundbuch: „Eine Sanierung wird durchgeführt“.

Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

Der Sanierungsvermerk dient als Hinweis an die Ämter/Notare, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

#### 2. Genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, insbesondere:

- Bau- und Abbruchvorhaben
- Privater und öffentlicher Grundstücksverkehr
- Miet- und Pachtverträge
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- Teilung eines Grundstücks
- Bestellung einer Grundschuld

#### 3. Die Verfahrensart:

Wenn die Sanierung nach dem Regelverfahren durchgeführt wird, gelten die besondere sanierungsrechtliche Vorschriften: §§ 152 bis 156a BauGB

- Der Eigentümer hat einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks.

Im Internet ist eine Broschüre hinterlegt, die weitere Informationen enthält.

→ <http://www.stuttgart.de/img/mdb/publ/3643/43987.pdf>

## Terminplan und weiteres Vorgehen:

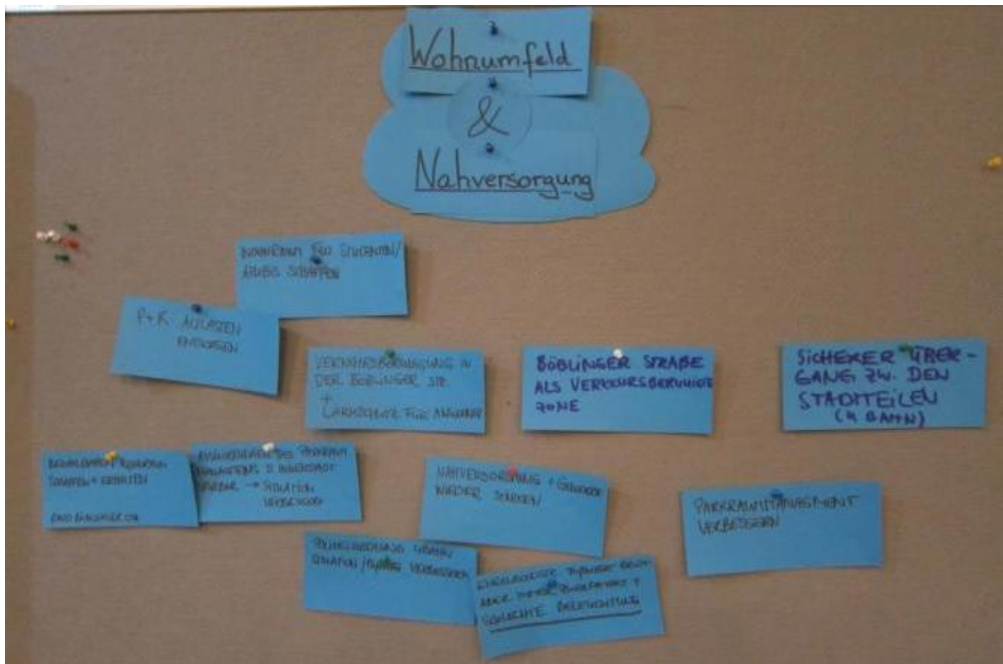


## Diskussionsrunde

Nach den Vorträgen wurden Fragen und Anregungen aus der Bürgerschaft gesammelt und von den Vortragenden aufgenommen und soweit möglich beantwortet.

Die Fragen und Antworten sind nach Themen sortiert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden mehrere Fragen und Antworten, die demselben Thema zuzuordnen sind, zusammengefasst.

### 1) Wohnumfeld und Nahversorgung



Thema	Fragen/Anregungen	Antworten
Gewerbetreibende	Können Gewerbetreibende angesiedelt oder verlagert werden?	Im Rahmen der Sanierung können hierfür nur finanzielle Anreize geschaffen werden, um eine Ansiedlung oder Erweiterung eines Betriebs zu unterstützen. Es gibt keine Zwangsmaßnahmen.
Nahversorgung	In Kaltental existiert keine ausreichende Nahversorgung mehr. Die Bankfiliale wird auch geschlossen. Der Stadtteil lebt von den Menschen. Es fehlt eine lebendige Mitte mit Ansiedlung eines Cafés, Metzgerei und Supermarkt. Die vorhandenen Gewerbetreibenden sollen gehalten werden.	Das Thema Nahversorgung wird in der Sanierung berücksichtigt. Es können jedoch nur Anreize durch bauliche Maßnahmen und Fördermittel für die Eigentümer geschaffen werden. Die Eigentümer müssen auch mitmachen und die Bereitschaft haben, an die entsprechenden Gewerbetreibenden / Einzelhändler zu vermieten.
Lebendige Mitte	Um mehr Platz für die Schaffung einer neuen Mitte zu generieren, wird ein Hochbahnsteig wie am Erwin-Schoettle-Platz angeregt.	
Beleuchtung	Die Beleuchtung im Stadtteil ist teilweise schlecht und muss erneuert und ergänzt werden.	Wird untersucht.



Vernetzung	<p>Viele Bürger wünschen sich eine bessere Vernetzung der beiden Berge z.B. in Form einer Seilbahn, welche die beiden Berge miteinander verbindet. Dadurch soll die Erreichbarkeit der jeweiligen Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Kirche usw. verbessert werden. In diesem Zuge wird angemerkt, dass der Schulweg vom katholischen zum evangelischen Berg verbessert werden muss. Der vorhandene Steg ist nicht barrierefrei und dadurch nicht für Fahrräder, Kinderwägen und Rollatoren geeignet. Ein neuer barrierefreier Steg soll gebaut werden. Sinnvoll wäre es zudem einen Shuttlebusverkehr einzurichten, um die beiden Berge miteinander zu verbinden.</p>	<p>Die Thematik wird untersucht und wird vermutlich eines der wichtigsten Sanierungsziele darstellen. Die Stadt besitzt aber derzeit kein Grundstück, das für eine Anbindung eines neuen Stegs verwendet werden könnte.</p>
------------	---	---

## 2) Erschließung & ÖPNV



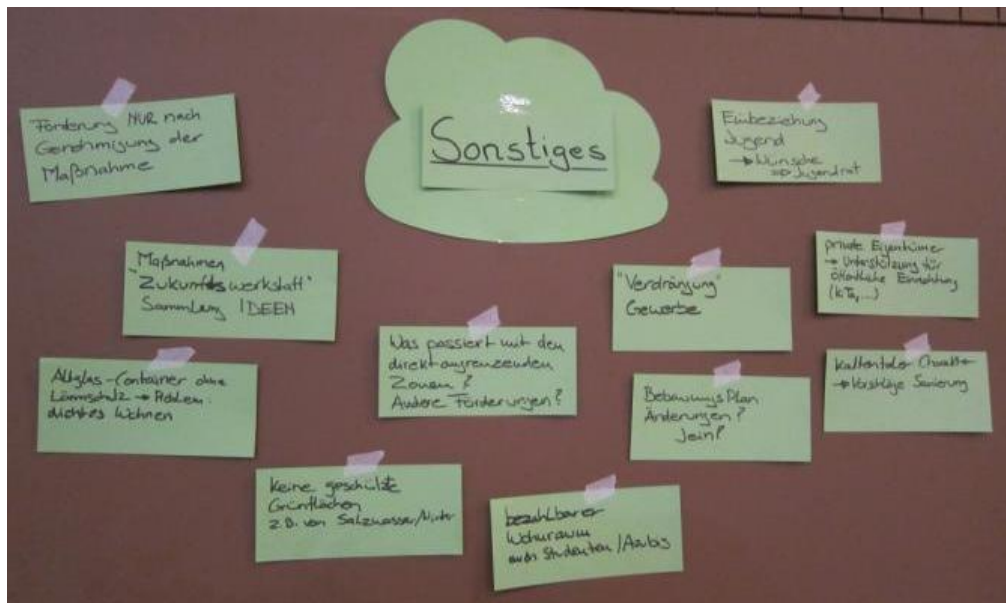
Stadtbahn	Die Stadtbahn sollte unter die Erde gelegt werden.	Diese Maßnahme ist im Rahmen der Sanierung aufgrund der befristeten Zeit und den begrenzten Fördermöglichkeiten nicht möglich.
Verkehrsberuhigung	Die Böblinger Straße soll als verkehrsberuhigte Straße umgebaut werden. Die Sicherheit im Bereich der U-Bahn-Linie ist zu erhöhen. Im Bereich der Böblinger Straße sollte aufgrund des Lärms durch die Straßenbahn und dem LKW-Verkehr geprüft werden, ob Lärmschutzmaßnahmen in Form von Blätterwänden installiert werden können. Ein Kreisverkehr am Ortseingang und Tempolimit 30 km/h sollte Abhilfe schaffen. Die neuen Ampelregelungen stauen den Verkehr künstlich. Gefordert wird auch, dass Blitzampeln installiert werden und Hubbel zur Verkehrsberuhigung.	Die Thematik wird untersucht. Die Hubbel, die sog. Berliner Kissen werden derzeit von der Stadt im Bereich des Schloßplatzes getestet.
Parkraum	Jeder Haushalt besitzt ein oder zwei Autos, dies liegt neben der Topographischen Lage auch daran, dass man zum Einkaufen woanders hin fahren muss. Dadurch gibt es keine ausreichenden Parkplätze mehr. Die Durchgängigkeit für Feuerwehr und Müllabfuhr ist durch die parkenden Autos stark behindert. Das Ausweiten des Parkraummanagement zu Anwohnerparken und Installation von Parkuhren könnte Abhilfe schaffen. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden zum Teil von Dauerparker wie Anhänger und Wohnwägen blockiert.  In verschiedenen Bereichen sind zugeparkte Gehwege ein Hindernis für Kinderwägen.	Wird untersucht. Parkraummanagement ist nicht Aufgabe der Sanierung
Alternativer Verkehr	Es wird angeregt, mehr Car2go – und Stadtmobil-Parkplätze einzurichten, damit mehr Bürger auf ihr Auto verzichten können.	Das Thema wird aufgenommen, kann aber nicht im Rahmen der Sanierung gelöst werden.
Situation Polizeisiedlung	Polizeisiedlung: U-Bahn fährt hier mit geringem Abstand direkt vorbei. In den Hauptverkehrszeiten bilden sich Staus, die neue U-Turn-Regelung aufgrund der Fahrradwege behindert den Verkehr. Eine Links-Abbieger-Spur sollte geprüft werden.	Wird untersucht.
Zuwegung	Die Zuwegung zur S-Bahn-Haltestelle Österfeld, befindet sich zwar außerhalb des Sanierungsgebiets, sollte aber mit untersucht werden.	Wird untersucht.

### 3) Soziale und kulturelle Einrichtungen



Kitas und Schulen	Der Bedarf an Kitas und Schulen im Gebiet ist nach wie vor hoch.	Für Kitas werden von der Stadt geeignete Grundstücke gesucht. Neubau oder Sanierung von Schulgebäuden kann nicht im Rahmen der Sanierung erfolgen, dafür gibt es eigene Förderöpfe.
Pflegeeinrichtung	Kann das Wichernhaus in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden und werden gemeinnützige Einrichtungen gefördert?	Für Gebäude der Kirche und Pflege gibt es andere Förderprogramme, die Vorrang vor der Städtebauförderung haben. Öffentliche soziale Einrichtungen sind über die Städtebauförderung förderfähig. Dies wird im Einzelfall geprüft.
Infowände / Schaukästen	Ein Bürger bittet darum, dass die Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungsverfahrens nicht nur über das Internet kommuniziert werden.	Die relevanten Informationen werden auch über die öffentlichen Aushänge und über das Amtsblatt an die Bürger kommuniziert.
Kinder- und Jugendbeteiligung	Die Kinder und Jugendlichen im Gebiet sollen begleitet werden.	Der Jugendbeirat hat bereits über seine Wünsche und Anregungen beraten. Der Verwaltung liegen die Ergebnisse vor.
Lebendige Mitte	Kommunikationsorte schaffen. Im Bereich der Haltestelle Kaltental soll eine Fußgängerzone mit Café angesiedelt werden.	Wird untersucht.

#### 4) Sonstiges



Lärmschutz	Es wird darum gebeten, die Altglassammelstätten in Kaltental mit Lärmschutz zu versehen.	Das Thema wird aufgenommen, kann aber nicht im Rahmen der Sanierung behandelt werden.
Park and Ride	Der Park-and-Ride-Platz soll hinsichtlich einer alternativen Nutzung untersucht werden.	Das Thema wird aufgenommen.
B-Plan-Änderung	Wird es im Rahmen des Sanierungsverfahrens B-Plan-Änderungen im Gebiet geben?	Grundsätzlich ändert sich aufgrund eines Sanierungsgebiets zunächst einmal nichts am bestehenden Planungsrecht. Sollten aber z.B. im Rahmen der Sanierung größere Neuordnungen durchgeführt werden, die mit dem geltenden Planrecht nicht realisierbar sind, würde man mit den Kollegen von der betreffenden Planungsabteilung das weitere Vorgehen abstimmen. Dies kann dann durchaus zu Änderungen von bestehenden Bebauungsplänen führen. Ob das in Kaltental der Fall sein wird, kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen, da wir uns erst am Anfang eines langjährigen Prozesses befinden.
Gebietserweiterung	Was passiert mit den direkt angrenzenden Zonen. Können diese auch gefördert werden?	Nur Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets können gefördert werden. Im Zuge der VU wird untersucht, ob das voraussichtlich im Frühjahr 2018 festzulegende Sanierungsgebiet von der Abgrenzung der VU abweichen wird.
Bezahlbarer Wohnraum	In Kaltental fehlt es an bezahlbarem Wohnraum für Azubis und Studenten.	Die Sanierung kann hierfür nur Anreize schaffen.

Verteilung der Mittel	Wie werden die Sanierungsmittel verteilt?	Im Rahmen der VU wird der Bedarf an Modernisierungen ermittelt. Für kommunale Maßnahmen gibt es bestimmte festgelegte Fördersätze. Z.B. sind Erschließungsmaßnahmen auf 150 €/qm gedeckelt. Es wird angestrebt 50 % der Mittel für öffentliche Maßnahmen und 50 % für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen zu verwenden.
Transparenz und Beteiligung am Verfahren	Wie wird das Verfahren transparent gemacht und wie kann man sich beteiligen?	Jeder einzelne kann sich bei der Sanierung einbringen und beteiligen. Zahlreiche Initiativen und Gruppen, darunter auch der Bezirks und Jugendbeirat haben bereits Vorschläge und Anregungen erarbeitet. Der einzelne Bürger kann sich zudem durch die Fragebögen, Teilnahme an der heutigen Veranstaltung und an Projektgruppen, Eintragung in die ausgelegte Liste und durch einen direkten Kontakt mit der Stadt und der STEG und auch über das Internetportal der Stadt Stuttgart beteiligen.
Vorzeitige Sanierung	Welche Möglichkeiten hat der private Eigentümer, der bereits jetzt sein Gebäude sanieren will?	Wenn Sanierungsstau vorhanden ist, dann macht Warten wenig Sinn. Die Maßnahmen sind vor Satzungsbeschluss (voraussichtlich im Frühjahr 2018) nicht förderfähig und auch nicht für die erhöhte Abschreibung beim Finanzamt begünstigt.
Bürgerinitiativen	Die Initiatoren der Zukunftswerkstatt weisen auf ihre Sammlung an Ideen und Vorschlägen für die Sanierung hin. Es gibt eine Internet- und eine Facebookseite auf welcher sich alle Bürger informieren können. Die Zukunftswerkstatt fragt an, ob die Möglichkeit besteht, Fördermittel für die Begleitung des Sanierungsverfahrens durch die Zukunftswerkstatt zu erhalten?	Die Ideen und Anregungen der Bürgerinitiativen wurden bereits bei der Festlegung des Untersuchungsgebiets berücksichtigt. Die Ergebnisse liegen der Stadt vor und sie werden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.  Eine Bezuschussung der Bürgerinitiativen über Fördermittel ist nicht möglich.

## Fotodokumentation



(Foto: STEG)



(Foto: STEG)



(Foto: STEG)



(Foto: STEG)



(Foto: STEG)

Stuttgart, 9. Januar 2017