

Stuttgart, 05.09.2017

Sanierung Münster 1 -Ortsmitte- Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach den §§ 142 und 171 e BauGB

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	26.09.2017
Bezirksbeirat Münster	Beratung	öffentlich	26.09.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	10.10.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	11.10.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.10.2017

Beschlussantrag

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat aufgrund von § 142 Abs. 3 und § 171 e Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der aktuell gültigen Fassung in seiner Sitzung am folgende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Münster 1 -Ortsmitte- beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im Stadtbezirk Münster wird das nachfolgend näher beschriebene Gebiet als Sanierungsgebiet sowie als Gebiet der Sozialen Stadt

Münster 1 -Ortsmitte-

förmlich festgelegt.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

Im Nordwesten

durch das Straßengrundstück der Freibergstraße zwischen der Einmündung der Nagoldstraße im Westen und dem Straßenende an der Neckartalstraße einschließlich eines Teilstücks des Straßengrundstücks der Moselstraße von der Einmündung in die Freibergstraße bis auf Höhe des Gebäudes Nr. 88.

Im Nordosten

durch die rückwärtigen nordöstlichen Grundstücksgrenzen der unbebauten Grundstücke Flst. Nr. 153/1, 165/2, 164, 165/4, das nordöstliche Straßengrundstück der Neckartalstraße Flst. Nr. 260/2, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Neckartalstraße 363 und 361, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Austraße 66 bis 62, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der unbebauten Grundstücke Flst. Nr. 156/1 und 155/1, die nordöstliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Austraße 56, die nordöstliche Grundstücksgrenze des unbebauten Grundstücks Flst. Nr. 154/1, die nordöstliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Neckartalstraße 351, die nordöstliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Illerstraße 4, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Austraße 42 bis 28, die nordöstliche Grundstücksgrenze des unbebauten Grundstücks Flst. Nr. 151/3, die nordöstlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Austraße 24 bis 12, die östliche Grundstücksgrenze der Gebäude Neckartalstraße 327 bis 317 zwischen den Einmündungen von Austraße und Argengasse in die Neckartalstraße und die östliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Argengasse 1.

Im Südosten

durch die rückwärtige südliche Grundstücksgrenze der Gebäude Argengasse 1 bis 11, das Straßengrundstück der Jagdstraße zwischen den Einmündungen Argengasse und Am Klosterhof ohne das Pflegezentrum Stuttgart Münster in der Schussengasse 1,3,5, der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Bezirksrathauses in der Schussengasse 10 und 12, das östliche Straßenende der Schussengasse, die östliche Grundstücksgrenze des Gebäudes Schussengasse 17, die rückwärtigen südöstlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Flst. Nr. 452, der Gebäude Jagtstraße 23 bis 31 und Enzstraße 11 bis 49, der Grundstücke Flst. Nr. 455/15, 455/14, 460/1 und der Grünfläche Flst. Nr. 481/1 mit dem Verbindungsweg zwischen Enz- und Neckartalstraße.

Im Südwesten

durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der Bahnlinie Stuttgart-Untertürkheim/Kornwestheim (Schusterbahn) zwischen Neckartalstraße und Einmündung Nagoldstraße in die Freibergstraße sowie die Flächen für den geplanten Steg von der Nagoldstraße über die Bahngleise bis zur ehemaligen Zuckerfabrik.

Ausgenommen ist ein innerhalb der Abgrenzung liegender Bereich, der im Wesentlichen abgegrenzt wird:

Im Nordwesten

durch die südöstliche Grenze des Straßengrundstücks der Freibergstraße von der nördlichen Gebäudegrenze des Gebäudes Freibergstraße 53 bis zu der Einmündung Austraße in die Freibergstraße.

Im Nordosten

durch die rückwärtigen südwestlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Austraße 91 bis 55.

Im Südosten

durch die rückwärtigen nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Illerstraße 10 bis 40 einschließlich der Eckgebäude Ammergasse 10/Illerstraße 32, Ammergasse 9, Elbestraße 8, Elbestraße 7/Illerstraße 44 und die Einmündungsbereiche der Mainstraße, Ammergasse und Elbestraße in die Illerstraße.

Im Südwesten

durch die rückwärtigen nördlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Nagoldstraße 10 bis 100 einschließlich des Straßengrundstücks der Fuldastraße zwischen Nagold- und Weserstraße und ein Teilstück des Straßengrundstücks der Weserstraße zwischen den Gebäuden Nr. 27 und 41, die Eckgebäude Murgtalstraße 30, Kinzigstraße 15 und 16, Oderstraße 36/Weserstraße 11, Fuldastraße 18 und die Einmündungsbereiche der Murgtal-, Kinzig-, Oderstraße in die Nagoldstraße.

Maßgebend ist der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 4. August 2017. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis 30. September 2030 durchgeführt werden. Diese Frist kann durch Beschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart verlängert werden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge findet Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Kurzfassung der Begründung

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (GRDrs 422/2016) ist für den oben genannten Bereich zur Beseitigung städtebaulicher Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB erforderlich. Darüber hinaus wird der o. g. Bereich als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e Abs. 3 BauGB festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Mit Zuwendungsbescheid vom 3. April 2017 wurde das Gebiet Münster 1 -Ortsmitte- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,8 Mio. € (60 %) aufgenommen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,8 Mio. € entspricht einem Förderrahmen von 3,0 Mio. € (100 %). Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 1,2 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 11,24 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2015 bis 2020 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2017 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung-, kassenmäßig bereitgestellt. Das bereits genehmigte Verfahren ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen als Vorbelastung in den Haushalt 2018/2019 aufzunehmen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Lageplan (Verkleinerung)

Ausführliche Begründung

Auf den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom August 2016 (GRDRs 422/2016) wird Bezug genommen.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass für das gesamte Untersuchungsgebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist. In den vorbereiteten Untersuchungen wurde ein Förderrahmen von 11,24 Mio. € ermittelt. Angepasst an den im April 2017 von Bund und Land bewilligten Förderrahmen in Höhe von 3 Mio. € wird in einem ersten Schritt die reduzierte Abgrenzung des Sanierungsgebiets gemäß Darstellung im Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 4. August 2017 vorgeschlagen.

1. Ziele der Sanierung

Allgemeines Ziel der Stadterneuerung ist die Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets mittels Verbesserung, energetischer Modernisierung und bedarfsgerechter Anpassung des Wohnungsbestands, Attraktivierung des Wohnumfelds, Stärkung des bestehenden Zentrums, Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und Anpassung vorhandener Strukturen an den demographischen Wandel.

Für das im Lageplan abgegrenzte Teilgebiet werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Auflösung des Nutzungskonflikts Feuerwehr/Schule/Wohnen
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Modernisierung der Bausubstanz insbesondere unter dem energetischen Aspekt
- Attraktivierung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Qualitative Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen
- Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Stärkung des ÖPNV
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Öffnung der Sichtbeziehungen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Stärkung und Konzentration der vorhandenen Kleinversorgungszentren

2. Neuordnungskonzept

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

- Verlagerung der Feuerwehr
- Schaffung einer neuen Fußwegeverbindung durch Neubau eines Stegs über die Bahntrasse zum Areal der ehemaligen Zuckerfabrik
- Verbesserung der Spielfläche Enzstraße und Schaffung einer Direktverbindung vom Dreiecksplatz Nagold-/Iller-/Elbestraße

- Ertüchtigung der Treppe und Grünfläche sowie des Fußweges Münster - Viadukt - Enzstraße - Netto-Markt.
Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität im Umfeld Bahnhof Münster sowie Stärkung der Funktion als Identifikationsort mit wichtigen Stadteingangsfunktionen
- Gestaltung der Bereiche Au-/ Jagststraße, Au-/ Illerstraße, Fils-/ Kocherstraße als Identifikationsort mit wichtigen Stadteingangsfunktionen.
- Ertüchtigung der Freibergstraße und der Nagoldstraße
- Ertüchtigung und Gestaltung der Straßenräume in der Ortskernlage über Verbesserung der Parkierungssituation, der Fußwege und der Kreuzungsbereiche
- Bereitstellung neuer und Ertüchtigung vorhandener Wohnungen insbesondere für Senioren und Familien
- Raum für bürgerschaftliches Engagement

3. Bürgerbeteiligung

Zur frühzeitigen Information und Einbindung der Bürger und Bürgerinnen erhielten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) Ende Oktober/Anfang November 2015 alle Eigentümer, Haushalte und Unternehmen einen schriftlichen Fragebogen mit Frist zur Rücksendung bis Ende Dezember 2015. Bei den zurückgeschickten Fragebögen konnten folgende Rücklaufquoten verzeichnet werden:

- Eigentümer: 311 Fragebögen (23,7%) (darunter ca. 43% Eigentümer einer Eigentumswohnung)
- Haushalte: 362 Fragebögen (15,7%) (darunter ca. 57% Mieterhaushalte)
- Unternehmen: 32 Fragebögen (rund 10%)

Die absolute Zahl der Fragebögen bei den einzelnen Betroffenenengruppen und die Verteilung im Gebiet gewährleisten die Repräsentativität der Befragung.

Darüber hinaus wurden die Bürger im Untersuchungsgebiet über zwei öffentliche Veranstaltungen, zu denen alle Betroffenen direkt eingeladen wurden, umfassend informiert:

Am 10. November 2015 fand die Auftaktveranstaltung, bei der vor allem über Inhalte und Verfahren einer Sanierung informiert wurde, statt. Am 11. Mai 2016 erfolgte eine zweite Veranstaltung über die Arbeitsergebnisse sowie die Entwürfe zu den festgestellten städtebaulichen Mängeln und Missständen sowie zum Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept. Die Resonanz der beiden Veranstaltungen war mit knapp 300 (Auftaktveranstaltung) bzw. über 200 (Informationsveranstaltung) Teilnehmern sehr hoch.

4. Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Mit GRDRs 422/2016 wurde eine Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets analog zum Untersuchungsgebiet mit insgesamt ca. 27,12 ha vorgeschlagen. Da der bewilligte Förderrahmen hierfür nicht ausreicht, musste das förmlich festgelegte Gebiet auf rund 19,55 ha verkleinert werden.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die als Sanierungsziele dargestellten und beschriebenen Maßnahmen sind mit Blick auf ihre Realisierbarkeit und ihren Einfluss auf den Bodenwert zu bewerten.

Nach Einschätzung des beauftragten Büros sind keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten, denn die Sanierungsmaßnahmen haben vor allem erhaltenden und stabilisierenden Charakter für den Stadtteil. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird aus diesem Grund das vereinfachte Sanierungsverfahren empfohlen.

Durch das vereinfachte Verfahren sind

- a) keine Erschwernisse für den Grunderwerb durch erhöhte Preise
- b) keine Erschwernisse für private Investitionen durch kontrollierte Bodenwerterhöhungen oder fehlende Preisstabilität
- c) keine Erschwernisse der Finanzierung durch nicht erhebbare Ausgleichbeträge zu erwarten.

Diese Einschätzungen wurden durch die Prüfung des Stadtmessungsamts bestätigt.

6. Sozialplan

Während der Durchführung der Sanierung ist den sozialen Belangen besondere Beachtung zu schenken. Wirken sich Maßnahmen voraussichtlich nachteilig auf betroffene Mieter, Eigentümer und Pächter aus, ist ein Sozialplan zu entwickeln und fortzuführen. Die Milderung nachteiliger Folgen ist gemeinsam mit den Betroffenen zu erörtern.

Entsprechend der Sanierungsziele besteht die Möglichkeit, dass Wohnungsmieter und Mieter von Gewerbeeinheiten von umfassenden Modernisierungen betroffen werden. Neben den erwünschten baulichen Verbesserungen können Modernisierungen nach den Vorgaben der geltenden Gesetzgebung zu Mietsteigerungen führen. Der Umgang mit bestehenden Mietverhältnissen wird im Rahmen der Modernisierungsbetreuung thematisiert.

Im Sanierungsgebiet gibt es einen hohen Anteil an Selbstnutzern, aus diesem Grund ist insgesamt mit einer geringen Fallzahl betroffener Mieter zu rechnen. Abbrüche von Wohngebäuden sind im Maßnahmenkonzept nicht vorgesehen.

Betroffene Mieter und Eigentümer können persönliche Beratung und Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung der Stadterneuerung in Anspruch nehmen.

Zu den Leistungen gehören:

- Vermittlung zwischen Mietern und Eigentümern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Hilfe bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum bzw. Ersatzstandorten
- Unterstützung beim Umzug nach den vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinien
- Unterstützung bei Betriebsverlagerungen

Über das Angebot zur Unterstützung werden die Betroffenen frühzeitig informiert.

7. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb einer Frist von 15 Jahren durchgeführt werden. Diese Frist ist mit dem Beschluss der Sanierungssatzung festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

8. Kosten und Finanzierung

Mit Zuwendungsbescheid vom 3. April 2017 wurde das Gebiet Münster 1 -Ortsmitte- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,8 Mio. € (60 %) aufgenommen. Die Finanzhilfe in Höhe von 1,8 Mio. € entspricht einem Förderrahmen von 3,0 Mio. € (100 %). Der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 1,2 Mio. €. Der Differenzbetrag zum beantragten Gesamtförderrahmen von 11,24 Mio. € soll durch Aufstockungsanträge in den Folgejahren erreicht und im Zuge dessen das Sanierungsgebiet im weiteren Verfahren erweitert werden. Das Gebiet soll als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171e Abs. 3 BauGB beschlossen werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung 2015 bis 2020 sind bisher keine Mittel veranschlagt. Die im Haushaltsjahr 2017 erforderlichen Mittel werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Teilfinanzhaushalt THH 610, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, im Amtsbereich 6107020 -Stadterneuerung-, kassenmäßig bereitgestellt. Die Gesamtfinanzierung des Verfahrens erfolgt in der mittelfristigen Finanzplanung 2017 bis 2022 zum Doppelhaushalt 2018/2019.