

Sanierung Stuttgart 32

Gaisburg





Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Wohnen in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Redaktion: Olaf Nägele; Gestaltung: Karolin Kornelsen; Fotos: Amt für Stadtplanung und Wohnen; Kartengrundlage und Luftbild: Stadtmessungsamt

www.stuttgart.de/sanierungsgebiete

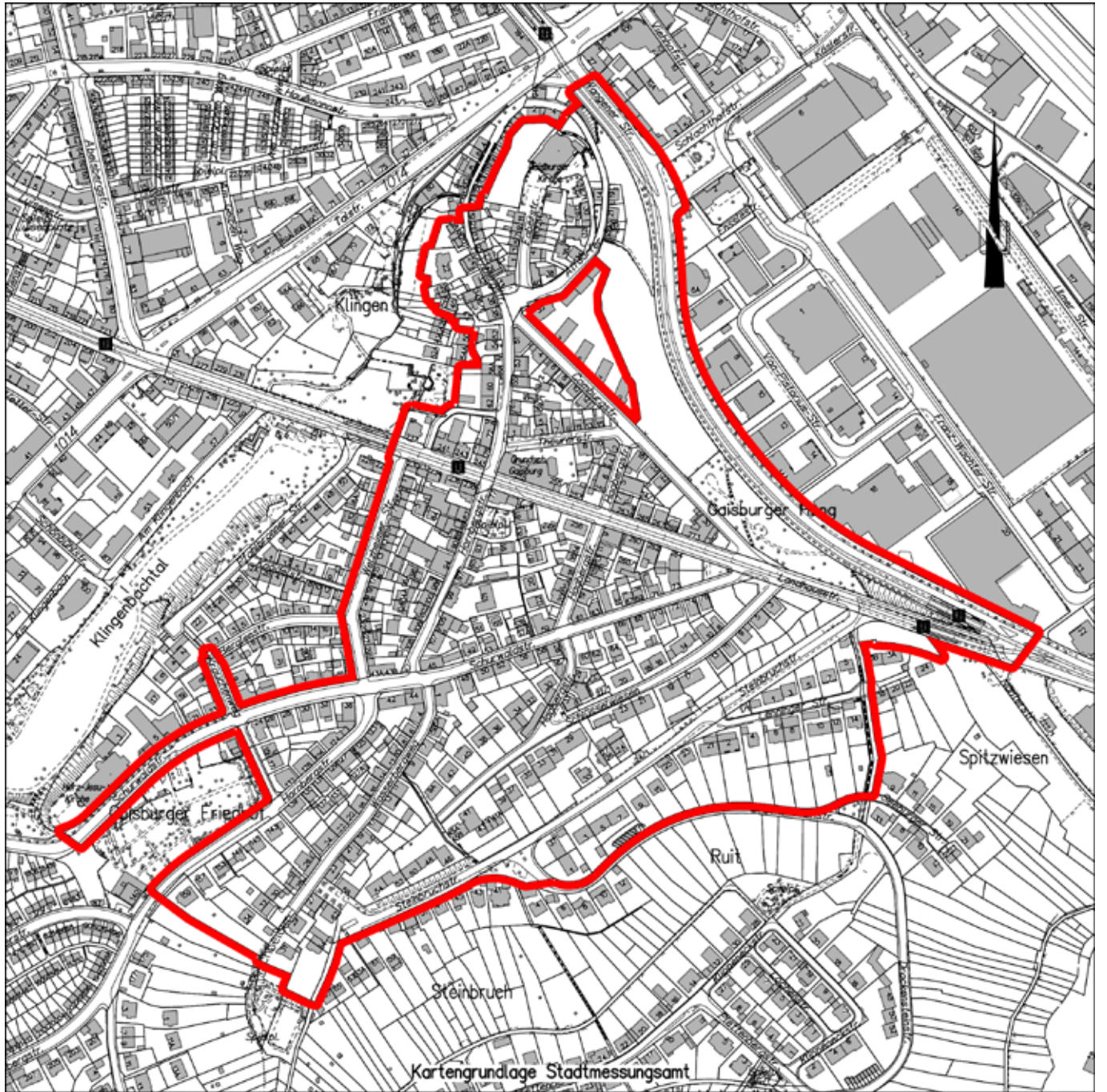
Mai 2022

Das Sanierungsgebiet

Der Stadtteil Gaisburg im Stadtbezirk Stuttgart-Ost ist eine ehemalige Rodungssiedlung, die vermutlich um eine Burg auf dem Bergsporn mit der heutigen Kirche entstanden ist. Urkundlich wurde Gaisburg um 1140 erstmals erwähnt. Der historische Ortskern verläuft vom Bergsporn aus entlang der Hornbergstraße bis in das Zentrum des Gebiets an der Steinbruchstraße. Aufgrund seiner engen Bebauung entlang ursprünglich schmaler Straßenverläufe mit wenig Grünräumen hat der Ortskern einen dörflichen Charakter. Der Stadtteil selbst ist von allen Seiten mit Grünflächen wie Parkanlagen, Weinhängen oder Waldebene umgeben.

Aktuell fehlen im Stadtteil Begegnungsorte, weshalb vorhandene Grünflächen, wie beispielsweise der Gaisburger Hang, aufgewertet werden sollen. Spielflächen und Aufenthaltsbereiche sollen zudem erneuert und neu geschaffen werden. Die Fußwegeverbindungen im Gebiet sind nicht barrierefrei und der Straßenverkehr ist unübersichtlich, weshalb auch hier eine Umgestaltung angedacht wird. Des Weiteren gibt es nur wenige Einkaufsmöglichkeiten, weswegen gewerblich genutzte Flächen attraktiver gestaltet werden sollen. Die Aufwertung ortsbildprägender Gebäude sowie die Wiederbelebung historischer Straßenverläufe sollen zudem die Lebensqualität im Stadtgebiet steigern und eine erlebbare Stadtteilidentität hervorbringen.

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich im Nordosten ausgehend vom Bergsporn der Gaisburger Kirche entlang der Wangener Straße bis zur Kreuzung mit der Landhausstraße im Osten. Die Grundstücke nördlich der Drackensteinstraße und Steinbruchstraße bilden die Abgrenzung im Süden. Die Hornbergstraße, der Krauchenweg und die Schurwaldstraße entlang des Gaisburger Friedhofs sowie die Welzheimer Straße und der nördliche Teil der Hornbergstraße grenzen das Gebiet im Westen ab. Eine Karte über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets finden Sie auf der nächsten Seite.



Förmliche Festlegung

Der Gemeinderat beschloss am 12. Dezember 2017 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 32 -Gaisburg-. Am 22. Oktober 2020 folgte der Beschluss zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet. Die Sanierungssatzung trat mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 19. November 2020 in Kraft.

Durch die Aufnahme des 23,6 Hektar großen Gebiets in das Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) bieten sich in den kommenden 15 Jahren viele Chancen zur Entwicklung und Verbesserung von Gaisburg. Um die Sanierungsziele erfolgreich umzusetzen, ist es wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger sich für ihren Stadtteil einbringen und sich engagiert am Entwicklungsprozess beteiligen. Hierzu wird es vielfältige Möglichkeiten, zum Beispiel in Form von Bürgerbeteiligungsprozessen in Projektgruppen, geben.

Sanierungsziele

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen im Stadtteil Gaisburg wurden Sanierungsziele festgelegt. Die zentrale Aufgabe der Sanierung besteht darin, die Wohnfunktion zu stärken und Gebäude zu modernisieren. Außerdem sollen zur Verbesserung des öffentlichen Lebens leerstehende Erdgeschosszonen gewerblich nutzbar gemacht und öffentliche Räume aufgewertet werden.



Barrierefreie Wegeverbindungen stärken den Fuß- und Radverkehr.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind

- die langfristige Stärkung der Wohnfunktion und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, zum Beispiel durch Aktivierung von untergenutzten Wohneinheiten im Bestand
- der Erhalt des Versorgungszentrums und die Revitalisierung der Nutzungsmischung
- die Verbesserung der Parkanlagen als Naherholungsgebiete
- die Aufwertung der Spielorte und Treffpunkte für Kinder und Jugendliche
- die Reduzierung der Verkehrsbelastung, die Verbesserung des Verkehrsflusses und die Neuordnung der Parkierung
- die Sicherung und Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch Schaffung möglichst barrierefreier Wegeverbindungen und Überquerungsbereiche
- die Stärkung der Stadtteilidentität durch Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und die Aufwertung ortsbildprägender Gebäude; insbesondere die historische Hornbergstraße soll neugestaltet werden
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum und die Schaffung von Begegnungsorten
- die Modernisierung privater Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten und Berücksichtigung von Aspekten der Ortsbildpflege und der Stadtgestaltung
- die Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen und baulichen Maßnahmen, um versiegelte Flächen zu begrünen und gestalterisch verträgliche Neubauten in das Stadtbild zu integrieren



Eine Neuordnung der Parkierung soll den Verkehrsfluss verbessern.

Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept

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

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Gestaltung der drei markanten Stadtteileingänge, insbesondere Aufwertung um die Stadtbahnhaltestelle Gaisburg
- Umgestaltung von unübersichtlichen Kreuzungsbereichen
- Fußgängergerechte Straßenraumgestaltung mit mehr Sicherheit und Aufenthaltsqualität
- Reduzierung der Barrieren im öffentlichen Raum
- Punktuelle straßenbegleitende Begrünung oder Baumpflanzung in der Hornbergstraße, Landhausstraße und Schurwaldstraße zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Stadteilklimas

Gestaltungsmaßnahmen bei öffentlichen Grünflächen

- Umfassende Gestaltungsmaßnahmen beim Gaisburger Hang
- Aufwertung der bestehenden Grüninseln mit kleineren Maßnahmen zu attraktiven Nachbarschaftstreffpunkten
- Visualisierungen und thematische Führungen zum Erhalt und dem sensiblen Umgang mit Schutzgebieten



Gaisburger Hang



Der Spielplatz Hornbergstraße soll modernisiert werden

Öffentliche Spielflächen

- Bestandsspielplätze gestalterisch und funktional aufwerten und in der Substanz sanieren
- Neugestaltung des Gaisburger Hangs mit Spielgeräten
- Umgestaltung und Aktivierung von Abschnitten der Anwohnerstraßen
- Jugendtreffpunkte schaffen
- Aufwertung und Reaktivierung des bestehenden, ungenutzten Raums unterhalb der Gaisburger Kirche

Individualverkehr und ÖPNV

- Langfristige Verminderung der Verkehrsbelastung und des Schleichverkehrs
- Lokale Verbesserung der Verkehrsregelung
- Eindämmung des straßenbegleitenden Parkens an unübersichtlichen Kreuzungen und Engstellen

Unterstützung der privaten Modernisierung

- Schaffung von Anreizen zur energetischen Modernisierung

Was Sie wissen müssen, wenn Sie Eigentum im Stadtteil besitzen

- 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 Lebendige Zentren (LZP) gefördert werden. Informationen hierzu finden Sie in der Modernisierungsbroschüre der Stadt, die kostenlos beim Amt für Stadtplanung und Wohnen erhältlich oder im Internet zu finden ist unter: www.stuttgart.de/medien/sanierungsgebiete

Förderung privater Wohnungsmodernisierungen

Vorrangiges Ziel ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bau-substanzen zu verbessern. Für eine Sanierungsförderung gelten folgende Voraussetzungen:

- Das Gebäude muss innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.
- Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sollen weniger als 70 Prozent der vergleichbaren Neubaukosten betragen (Ausnahmen bei Denkmälern).
- Die Wohnungen müssen nach der Modernisierung den heute gängigen technischen Standards und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen.
- Eine Modernisierungsvereinbarung muss vor Beginn der Maßnahmen und somit vor Auftragserteilung an Handwerksbetriebe oder Baufirmen abgeschlossen werden.

Individuelle Beratung

Die Stadt hat eine Modernisierungsbetreuerin und einen Energieberater beauftragt, die Eigentümerinnen und Eigentümer

sowie deren Architekturbüro kostenlos zu beraten und zu unterstützen. Sie helfen bei der planerischen und organisatorischen Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben sowie bei den damit verbundenen Finanzierungs- und Förderfragen.

Aufgaben der Beteiligten

- Wer im Sanierungsgebiet Grundeigentum besitzt, hat eigenverantwortlich die Bauherrschaft zu übernehmen und alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Hierzu gehört auch die Beauftragung eines Architekturbüros. Dieses plant, überwacht und rechnet die Baumaßnahmen ab.
- Die von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuung berät die Eigentümerinnen und Eigentümer und begleitet das Modernisierungsvorhaben. Die Modernisierungsbetreuung beurteilt nach Abschluss der Voruntersuchungen, ob und wie gefördert werden kann, überwacht die Umsetzung der Maßnahmen und prüft die Rechnungen.
- Sie ersetzt aber nicht das Architekturbüro der Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern ist nur beratend tätig.
- Der von der Stadt beauftragte Energieberater unterstützt die Modernisierungsbetreuung in Fragen der Energieeinsparung.

Modernisierungsvereinbarung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten 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 Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Der Betrag basiert auf der vom Architekturbüro erstellten Entwurfsplanung und der sich daraus ergebenden Kostermittlung sowie auf den Stellungnahmen der Modernisierungsbetreuerin und des Energieberaters.

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.

Beabsichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer lediglich steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 7h, 10f oder 11a Einkommensteuergesetz zu nutzen und keine Fördermittel in Anspruch zu nehmen, so muss auch hier vor Auftragserteilung an Baufirmen eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen werden. Ob steuerliche Vergünstigungen möglich sind, entscheidet die zuständige Finanzbehörde.

Soziale Belange

Die Stadt legt während des Sanierungsprozesses ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange aller Beteiligten. Sie unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer, Mietende und Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder abzumildern. 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 Betroffenen können persönliche Beratung und Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung in Anspruch nehmen. Zu den Leistungen gehören:

- Vermittlung zwischen den Parteien mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Hilfestellung bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum
- finanzielle Unterstützung für Mietende im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs im Rahmen des Sozialplans

Interessen der Betriebe

Sollte durch eine Modernisierung eine Standortsicherung eines Betriebs nicht möglich sein, kommt eine Verlagerung in Frage. Die Unterstützung von Betrieben ist abhängig vom Einzelfall und umfasst:

- Hilfe bei der Suche nach Ersatzstandorten
- Übernahme der Kosten bei Zwischenumsetzungen
- Entschädigung für Verlagerung sowie bei Betriebsunterbrechung (Härteausgleich)
- teilweise Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit Grunderwerb und Baumaßnahmen an einem neuen Betriebsstandort entstehen, entsprechend des Sozialplans

Was Sie wissen müssen, wenn Sie im Sanierungsgebiet wohnen

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Gaisburg haben die Möglichkeit, bei der Erneuerung ihres Stadtteils ihre Vorstellungen einzubringen und an Projekten teilzunehmen. Ziel ist es, in Projektgruppen die Planungsvorschläge der Verwaltung kritisch und konstruktiv zu begleiten sowie eigene Vorstellungen und Ideen einzubringen. Sie können als Einzelperson teilnehmen oder für eine Gruppe oder Vereinigung, zum Beispiel für den Jugendrat. Die Themenbereiche und Projektgruppen der Bürgerbeteiligung stehen allen Interessierten offen.

Stadtteilassistentz

Als Ansprechstelle für Bürgerinnen und Bürger hat die Stadt ein Fachbüro beauftragt. Es führt Veranstaltungen durch und organisiert, moderiert und betreut Projektgruppen. Diese sogenannte Stadtteilassistentz dient als Bindeglied zwischen der Bürgerschaft und der Stadtverwaltung. Die Stadtteilassistentz sorgt für die Abstimmung der Projekte innerhalb der Projektgruppen und gibt die Ergebnisse an die Stadtverwaltung weiter. Außerdem moderiert und fördert die Stadtteilassistentz den gesamten Verlauf der Bürgerbeteiligung.

So sollen nachhaltige ehrenamtliche Strukturen im Stadtteil entstehen, die auch nach Abschluss der Sanierung weiter Bestand haben.

Verfügungsfonds

In Sanierungsgebieten setzt sich die Stadt nicht nur für bauliche Vorhaben ein, sondern möchte darüber hinaus soziale und nachbarschaftliche Aktivitäten fördern, um das ehrenamtliche Engagement im Stadtteil und den Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger zu stärken. Mithilfe des sogenannten Verfügungsfonds können Projekte somit auf Antrag ein kleines Finanzbudget in Höhe von höchstens 1.000 € pro Projekt für beispielsweise Nachbarschaftsfeste, urbanes Gärtnern oder ähnliches erhalten. Näheres finden Sie in der Broschüre unter: www.stuttgart.de/medien/ibs/Verfuegungsfonds.pdf.

Haben Sie noch Fragen?

Bei allen Maßnahmen, die Sie planen, ist es wichtig, dass Sie diese vor Beginn mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abstimmen. Andernfalls ist eine Förderung aus Sanierungsmitteln nicht möglich. Weitere Auskünfte, auch über die von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuung, erhalten Sie hier:

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

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

Kontakt:

für das Sanierungsgebiet:

Miriam Schwarz

Telefon 0711 216-20316

E-Mail: miriam.schwarz@stuttgart.de

Nina Förster

Telefon 0711 216-20307

E-Mail: nina.foerster@stuttgart.de

für Mietende, Pächterinnen und Pächter:

Sozialplanung

Alessandro D'Agostino und Nina Förster

Telefon 0711 216-20320 oder -20307

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

für die Stadtteilassistentz:

die STEG

Elisa Dauben

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Telefon 0711 21068-0

E-Mail: elisa.dauben@steg.de

www.steg.de

Modernisierungsbetreuung

ORplan

Heike Ebinger

Rotenbergstraße 20

70190 Stuttgart

www.orplan.de