

## Sanierungsziele aus **Gemeinderatsdrucksache 362/2012**

UTA am 17.07.2012	Einbringung	einggebracht
BB am 18.07.2012	Berichterstattung	beschlossen
UTA am 24.07.2012	Vorberatung	
VA am 25.07.2012	Vorberatung	
GR am 25.07.2012	Beschlussfassung	

### Weiteres Verfahren –

- nach dem Beschluss am 25.07.2012 wird die Satzung im Amtsblatt bekannt gemacht und tritt an diesem Tag in Kraft
- Beauftragung eines Modernisierungsbetreuers (nach einem bewährten Ausschreibungsverfahren)
- Beantragung der Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (Eigentümer erhält nach Eintragung eine Benachrichtigung)
- Informationsveranstaltung mit den Eigentümern. voraussichtlich im Okt. zusammen mit dem Modernisierungsbetreuer
- Okt./Nov.: Offene Bürgerbeteiligung mit Workshop zu Umsetzungsprioritäten. (Wir haben jedoch dafür keine zusätzlichen Ressourcen und sind daher auf die Mitarbeit und Unterstützung aller angewiesen. GWA / HGV -Herr Körner ....)

Für die Eigentümer, die umfassend modernisieren möchten stehen dann der Modernisierungsbetreuer und ein Energieberater für erste Gespräche und Informationen bereit.

Für konkrete Förderungen werden dann Verträge, sprich Modernisierungsvereinbarungen mit der Stadt Stuttgart (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) abgeschlossen.

Instandhaltungsmaßnahmen können nicht gefördert werden, ebenso wenig Kirchen und Schulen.

Das Gebiet wird im Wesentlichen abgegrenzt:

- im Nordwesten vom Straßenraum der Neckarstraße, beginnend ab Hausnummer 136 bis einschließlich der Kreuzung Werderstraße / Neckarstraße
- im Nordosten von der Werderstraße und der Sickstraße einschließlich der Wohngebäude und der Heilandskirche entlang des Parks der Villa Berg bis einschließlich der Kreuzung Ostendstraße
- im Osten vom Straßenraum der Ostendstraße bis zur Hackstraße
- im Süden durch die Hackstraße mit Ausnahme der Areale des Karl-Olga Krankenhauses, der Baumannklinik und des EnBW-Geländes
- im Südosten von der Hackstraße, beginnend ab der Hausnummer 14 über die Nikolausstraße bis hin zur Neckarstraße einschließlich des Areals der Hauswirtschaftlichen Schule Ost und der danebenliegenden Hangbereiche

Als **Sanierungsziele** kann man im Wesentlichen nochmals **zwei wichtige Teilbereiche** zusammenfassen:

**1. der öffentliche Raum**

**2. und die Unterstützung von privaten Modernisierungsvorhaben.**

(für 1 und 2)

Das Verfahren wurde mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 16.03.2012 in das Bund-Länder-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) mit einer Bundes-/ Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (Fördersatz von 60 %) aufgenommen. **Dies entspricht einem Förderrahmen von 2 Mio. €**, der städtische Anteil von 40 % beträgt somit 0,8 Mio. €.

**3. Aufbauend auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 29 -Stöckach / Villa Berg- soll ein vertieftes integriertes Quartierskonzept zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur insbesondere zur Wärmeversorgung unterstützt werden.**

(Das Quartierskonzept wird eine Ausgangsanalyse beinhalten, in der der aktuelle Energieverbrauch festgestellt wird. Gleichzeitig sollen Einsparpotentiale definiert und Möglichkeiten der quartiersbezogenen Energieerzeugung untersucht werden. Daraus werden konkrete Maßnahmen zur Energieeinsparung und -effizienz entwickelt und deren Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit untersucht. Außerdem wird ein Zeitplan mit Vorschlägen für die schrittweise Umsetzung erstellt). Für das Pilotprojekt „Energetische Stadtsanierung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wurden aus Mitteln des Energie- und Klimafonds ein zweckgebundener Zuschuss von 63.000 € (Fördersatz 65 %) bewilligt

Vorrangiges Ziel ist die Unterstützung privater Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude. Dies ist über zwei Wege möglich: zum einen über Zuschüsse oder über die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Zu diesen Fragen werden die Eigentümer noch in der voraussichtlich im (voraussichtlich) Oktober erfolgenden Informationsveranstaltung ausführlich informiert.

Der zweite Bereich sind die Maßnahmen im öffentlichen Raum, die sicherlich ebenso wichtig sind. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung für die Eigentümer werden wir in einer Beteiligung diese Maßnahmen ansprechen. (wie im Stöckachtreff schon angesprochen).

Diese Vorhaben sind aber alle unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Mittel zu gewichten. 50% -50%. Je nachdem wie der Mittelabfluss sich entwickelt sind auch Verschiebungen denkbar.

## 1. Ziele der Sanierung laut der Gemeinderatsdrucksache

Die wesentlichen Sanierungsziele sind:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Ergänzung durch ein Wohnungsangebot für spezielle Nachfragebedarfe, wie zum Beispiel familien - und altengerechte Wohnungen
- Funktionsverbesserung und Gestaltung von Straßen- und Platzräumen, Verbesserung der Parkierungssituation, Verringerung der Belastungen durch den Verkehr
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen unter Beachtung der Anforderungen aus der Energieeinsparung und dem Klimaschutz; Verbesserung der energetischen Gesamtausstattung des Gebiets
- Städtebauliche Verbesserung der Blockinnenbereiche durch partielle Entkernung und Entsiegelung; Neuordnung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen
- Aufwertung von Flächen im öffentlichen Raum zur Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen, wohnverträglichem Gewerbe sowie kulturellen Einrichtungen
- Verbesserung des Angebots für die Kinderbetreuung
- Verbesserung und Neuschaffung von Grünflächen
- Stützung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier, Stärkung des Stadtteilbewusstseins, Bewohnerbeteiligung
- Unterbindung von großflächiger Fremdwerbung über 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche an Gebäuden, da bei den genannten Werbeanlagen aufgrund ihrer großen Ansichtsfläche regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie den genannten Sanierungszielen zuwider laufen. Werbung und Information zu öffentlichen und als gemeinnützig anerkannten Zwecken, etwa im Zusammenhang mit Wahlen, sollen nicht eingeschränkt werden.

## 2. Neuordnungskonzept

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

### **Aufwertung von Platzräumen wie zum Beispiel**

- **Stöckachplatz**  
Reduzierung der Verkehrsflächen zugunsten von Aufenthalts- und Verweilflächen für die Bewohner. Die Neubebauung des Areals der Hauswirtschaftlichen Schule Ost kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten.
- **Heilandsplatz**  
Mit der Aufgabe des Kreisverkehrs kann die Fläche der Grüninsel an den Vorbereich der Heilandskirche angebunden werden (siehe Rahmenplan Stöckach). Auch kann der Platz durch eine direkte Fuß- und Radverbindung in die Metzstraße und ggf. einer künftigen Wiederherstellung der Sickstraße auf dem heutigen EnBW-Gelände zusätzlich belebt werden.

- Kreuzungsbereich Neckar-/ Werderstraße  
Neugestaltung als markantes Eingangstor in die Hauptversorgungsachse des Stöckachquartiers. Der Vorschlag des Rahmenplans Stöckach für einen Kreisverkehr soll geprüft werden.

### **Neuordnung von Teilbereichen in einzelnen Baublocks**

insbesondere im Areal der Hauswirtschaftlichen Schule Ost und dem angrenzenden Grüngrundstück sowie dem Bereich der Tankstelle und dem Verwaltungsgebäude der evangelischen Heimstiftung. Dabei sollen folgende städtebaulichen Ziele berücksichtigt werden:

- Ausbildung der südlichen Raumkante des Stöckachplatzes, Aufwertung des öffentlichen Raums, Neuordnung der Parkplätze zugunsten von Aufenthaltsflächen und Begrünung,
- Verbesserung der (Nah-)Versorgung des Stadtteils
- Stadtteilverträgliches Nutzungsgemenge
- Tiefgarage mit direkter Anbindung an die Hackstraße
- Öffentliche Grünanlage und fußgängerfreundlicher Wegeverbindung von der Landhausstraße zum Stöckach

### **Aufwertung von Straßenräumen**

- Hauptversorgungsachsen Neckar- und Hackstraße  
Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität der Hauptversorgungsachsen setzen die Schaffung von mehr Aufenthalts- und Verweilqualität voraus. Dazu bedarf es einer Reduzierung der Fahrverkehrsflächen, der Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer (u. a. Querungshilfen) und gestalterischer Maßnahmen.
- Heinrich-Baumann-Straße  
Die Heinrich-Baumann-Straße fungiert als Hauptverbindung in den Unteren Schlossgarten. Durch gestalterische Betonung der Kreuzungsbereiche und des Übergangs über die Neckarstraße sowie Gestaltung des Straßenraums im Bereich zwischen Neckar- und Stöckachstraße soll sie in dieser Funktion gestärkt werden.
- übrige Straßen im Quartier  
Sämtliche Straßen im Quartier sind aufgrund ihrer Lage und der dominierenden Wohnnutzung als Wohnstraßen anzusehen. Durch Begrünung und gestalterische Maßnahmen können Verbesserungen erreicht werden. Auf der Grundlage eines Verkehrslenkungs- und Beruhigungskonzepts können ggf. auch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt werden.

### **Neubau von Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche,**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Bedarf von Kita-Gruppen und Betreuungsmöglichkeiten für Kleinkinder ermittelt. Ebenso besteht ein Defizit an Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Erwachsene.

<http://www.stuttgart.de/img/mdb/item/326354/79230.pdf>)

(<http://www.stuttgart.de/item/show/326354#headline525515e8af7e9>)

## **Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Entsiegelung der privaten Freiflächen**

Die Sicherung und Verbesserung der Gebäude- und Wohnungssubstanz dient gleichermaßen der Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion im Quartier und der Bewahrung der stadtgeschichtlich bedeutsamen Gründerzeitarchitektur. Die Entsiegelung von Grundstücksfreiflächen in den Baublocks hat hohe Priorität, ist aber aufgrund des geringen Bestands an verzichtbaren Gebäuden (Schuppen, Lagergebäude) schwer durchsetzbar. Ansatzpunkte und Initiativen von Grundstückseigentümern zur Rückgewinnung von Flächen für eine verbesserte Aufenthaltsqualität sollen deshalb konsequent unterstützt und gefördert werden.

### **„Städtebaulicher Energienutzungsplan“ auf Quartiersebene**

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurde in das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierungszuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ aufgenommen. Ziel des durch die KfW-Bank geförderten Projektes ist es, einen „Städtebaulichen Energienutzungsplan“ auf Quartiersebene aufzustellen: Auf der Grundlage einer Energiebedarfsanalyse werden Ansätze für nachhaltige Versorgungskonzepte entwickelt. Dabei sollen der technische Umsetzungsaufwand, die Wirtschaftlichkeit (Wärmepreis) und die Umweltwirkung (CO<sub>2</sub>-Äquivalente) berücksichtigt werden. Die Umsetzung der dabei entwickelten Klimaschutzziele soll durch das Sanierungsverfahren unterstützt werden.

Mit den Mitteln von aktuell 2 Mio. € werden sich sicherlich nicht alle Ziele umsetzen lassen, doch bei gutem Mittelabfluss sind weitere finanzielle Aufstockungen möglich. Daher sollte sehr früh eine Prioritätenliste aufgestellt werden.

Im öffentlichen Raum sollte man sicherlich (kleinere) konkrete Maßnahmen angehen, die sich auch schnell umsetzen lassen (Thema Mittelabfluss), aber auch wesentliche Leitprojekte. Stöckachplatz - Heilandsplatz ..., die sich innerhalb des Sanierungszeitraums umsetzen lassen.