Soziale Stadt Dürrlewang

Sanierung Vaihingen 3 -Dürrlewang-

Das im Oktober 2015 im Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" neu festgelegte Sanierungsgebiet bietet die Chance, die Qualitäten im Quartier zu stärken und insgesamt aufzuwerten.

Insbesondere die privaten Eigentümer eines im Sanierungsgebiet befindlichen Gebäudes oder auch einer Wohnung können dabei besondere Möglichkeiten der Förderung in Anspruch nehmen. Diese möchten wir Ihnen bei der Informationsveranstaltung detailliert erläutern und auch Ihre Fragen beantworten. Im Februar hatten wir Ihnen hierzu vorab Broschüren zugesandt.

Die genaue Abgrenzung des Gebiets sowie weitere Informationen finden Sie unter www.stuttgart.de/soziale-stadt unter Vaihingen 3 -Dürrlewang-. Wissenswertes zu den Fördermöglichkeiten erfahren Sie unter dem Suchbegriff „Modernisierungsförderung".

Bei der Informationsveranstaltung werden wir allgemein über das Sanierungsverfahren und die Möglichkeiten der Förderung von privaten Modernisierungen berichten. Ihre Ansprechpartnerin beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie die Modernisierungsbetreuerin stellen sich vor. Wir freuen uns über Ihre Teilnahme!

STUTTGART

Heike Mössner – Projektleiterin beim
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Christine Tritschler, Büro ORplan
Modernisierungsbetreuerin

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Baden-Württemberg

Herzlich willkommen

zur Informationsveranstaltung

für alle Eigentümer
im Sanierungsgebiet

Soziale Stadt Dürrlewang
Ansprechpartnerin und Projektleiterin
für die Durchführung der Sozialen Stadt Dürrlewang

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Heike Mössner
Tel: 0711-216 20194
E-Mail: heike.moessner@stuttgart.de

Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme

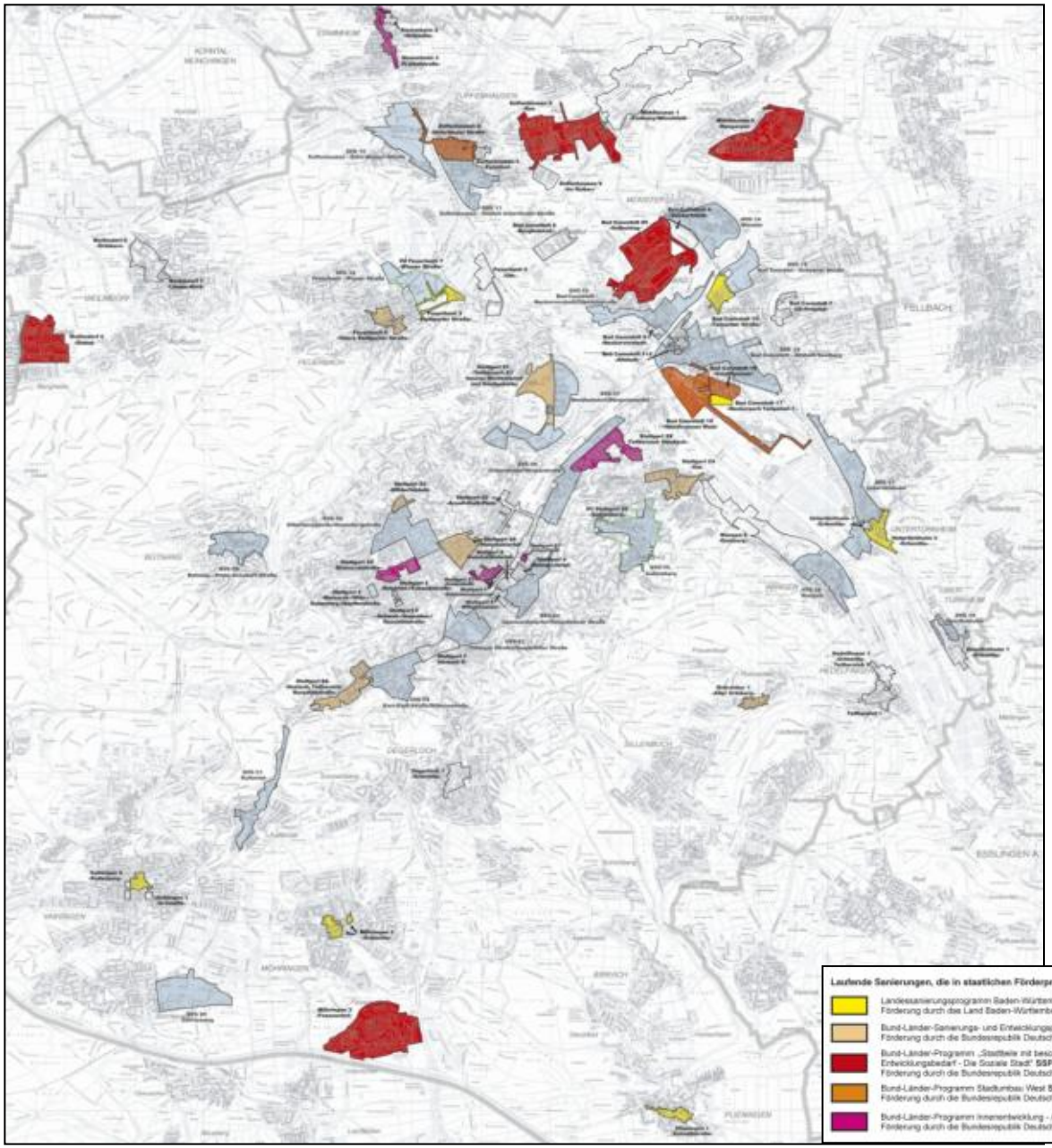
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die **ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände** wesentlich **verbessert oder umgestaltet** wird (§ 136 Baugesetzbuch).

Seit den 70er Jahren können Gebiete, die städtebauliche und andere Missstände und Mängel aufweisen, als Sanierungsbiet förmlich festgelegt werden.

Städtebauförderungsrichtlinien des Landes (StBauFR)
§§ 136-171e des **Baugesetzbuches** (BauGB)

Stadterneuerung in Stuttgart

Stadtweit rund 20 laufende Verfahren in verschiedenen Programmen der Stadterneuerung



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Baden-Württemberg

Sanierungsvermerk

Der Sanierungsvermerk hat für den Eigentümer keine unmittelbaren Auswirkungen. Er dient lediglich als Hinweis an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine **sanierungsrechtliche Genehmigung** zu beantragen ist.

Genehmigungspflicht

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen
- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Die Bestellung einer Grundschuld
- Die Teilung eines Grundstücks

Vorkaufsrecht

Die Gemeinde kann nach §24 BauGB das allgemeine und nach §25 BauGB das besondere Vorkaufsrecht ausüben.

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst

- Die **Umsetzung baulicher Maßnahmen** unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Sanierungsziele

+

- Die **finanzielle Förderung** dieser baulichen Maßnahmen mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt.

Die Abrechnung einer Sanierungsmaßnahme umfasst

- Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mittels Aufhebungssatzung
- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch
- das Erheben von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB zur Entrichtung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung

Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde

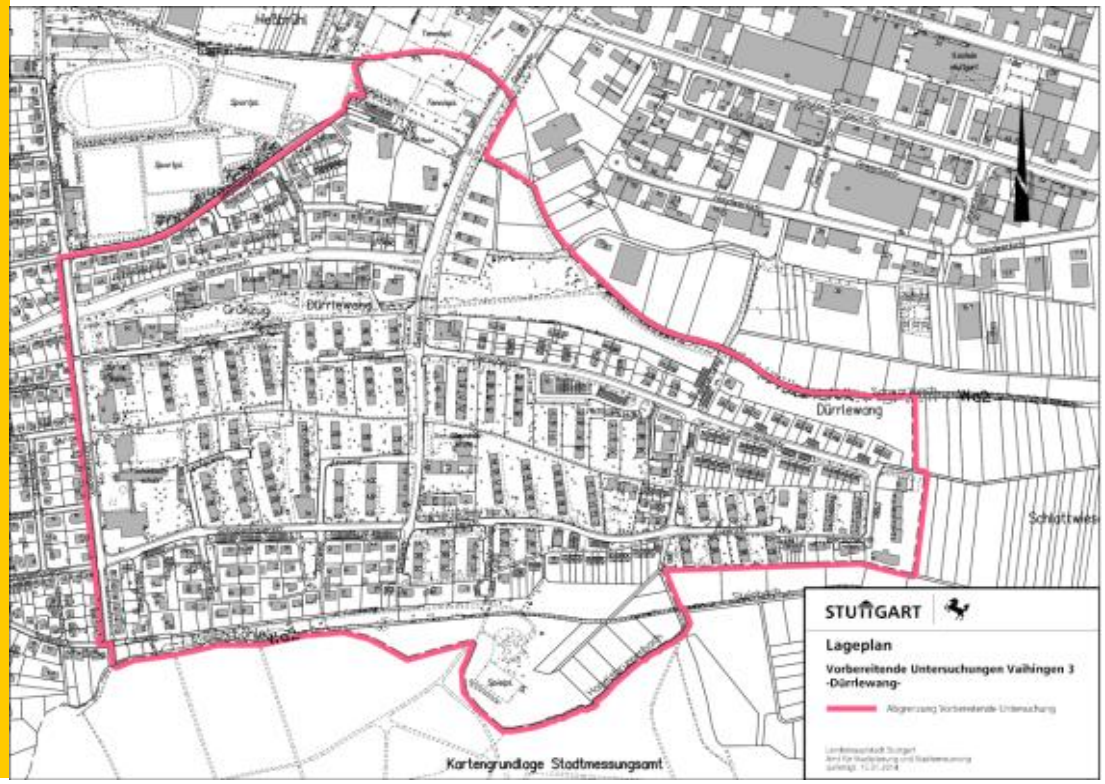
Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung geeigneter Beauftragter bedienen.

In Stuttgart sind dies in der Regel
- der Modernisierungsbetreuer
- der Energieberater

+ in Soziale Stadt Gebieten zusätzlich
- das Stadtteilmanagement

Soziale Stadt Dürrlewang
Voruntersuchungen

Am 25. Februar 2014 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik für das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang- vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durch-führen zu lassen.
Diese Untersuchungen ergaben, dass städtebauliche Missstände im Gebiet vorliegen.

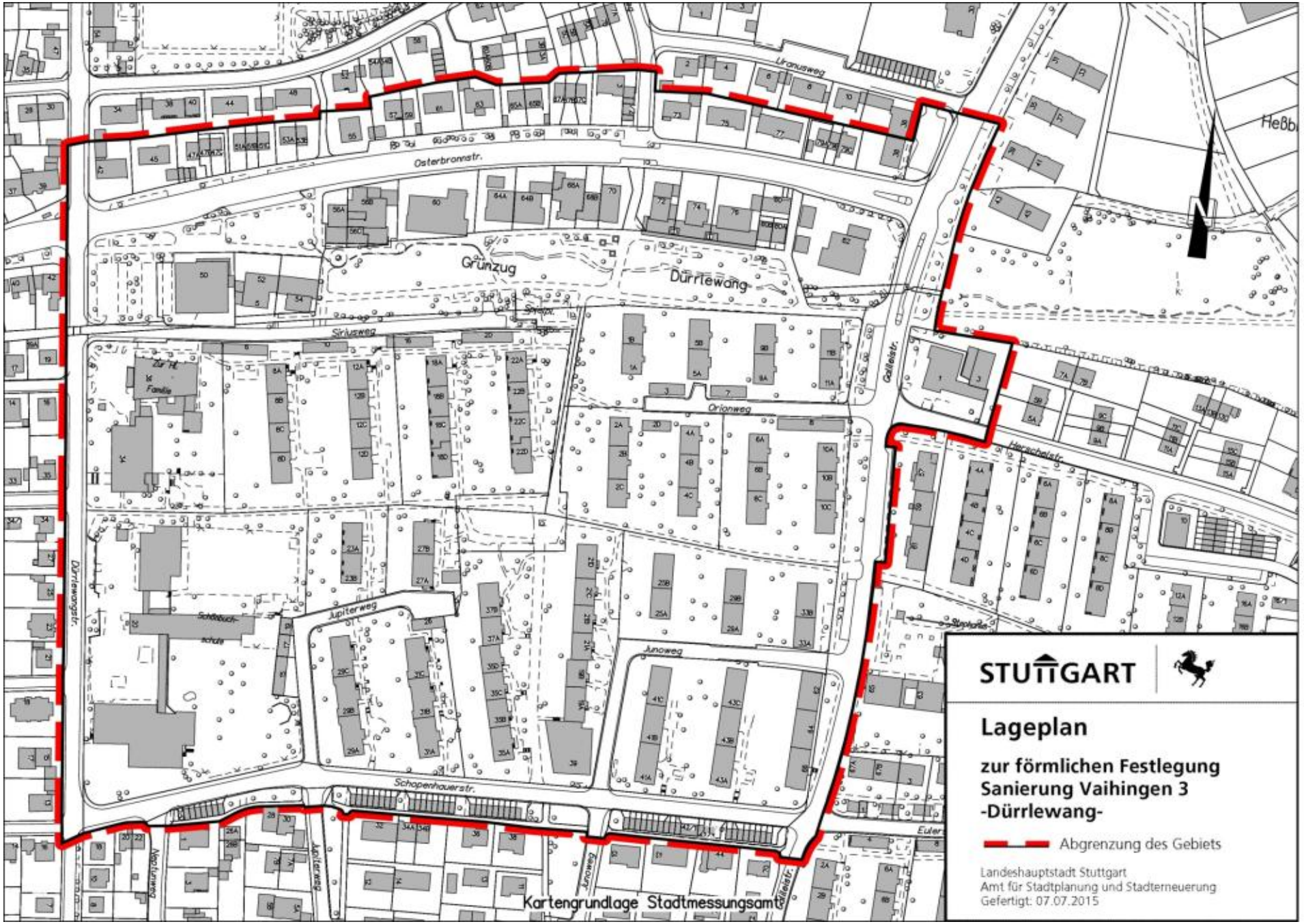


Soziale Stadt Dürrlewang Förderantrag

Für das Programmjahr 2015 wurde das gesamte VU Gebiet zur Förderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier (SSP) angemeldet. Im Frühjahr 2015 wurden Fördergelder in Höhe von 2,00 Mio. € bewilligt.

Am 15. Oktober 2015 beschloss der Gemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürrlewang-.

Am 22. Oktober 2015 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung im Amtsblatt. Seitdem ist diese rechtskräftig.



Anlage 2 zu GRDrs 636/2015

Soziale Stadt Dürrlewang
Laufzeit

- Die Laufzeit eines Sanierungsverfahrens beträgt rd. 10 Jahre.
- Das festgelegte Sanierungsgebiet umfasst angepasst an die Höhe der Förderung zunächst ein Teilgebiet / das Kerngebiet des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen.
- Bei Bedarf können weitere Fördermittel in den kommenden Jahren beantragt + im Anschluss an deren Bewilligung das Sanierungsgebiet vergrößert werden.

Soziale Stadt Dürrlewang
Offene Bürgerbeteiligung

Im Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ ist die offene Bürgerbeteiligung eine von Bund und Land vorgegebene Voraussetzung für die Städtebauförderung in einem Sanierungsgebiet.

Das Institut Weeber+Partner wurde als Stadtteilmanagement (STM) mit der Organisation, Förderung und Koordination der offenen Bürgerbeteiligung beauftragt. Das STM ist mit einem Büro vor Ort in der Osterbronnstr. 60 präsent und offen für Ihre Anliegen.

Ihre Ansprechpartner beim Büro Weeber+Partner sind Carolin Schork + Maik Bußkamp.

Soziale Stadt Dürrlewang
Modernisierungsberatung

Die Stadt Stuttgart beauftragt zur Unterstützung der Eigentümer in einem Sanierungsgebiet sowohl einen sogenannten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenbetreuer als auch einen Energieberater.

Die ORplan, Frau Christine Tritschler ist für Dürrlewang als Modernisierungsbetreuer beauftragt.

Die igs, Herr Dirk Heinze ist für Dürrlewang für die energetische Beratung in Zusammenhang mit einer geförderten Modernisierung beauftragt.

Lageplan mit aktueller Gebietsabgrenzung

Gebietsabgrenzung

Am 15. Oktober 2015 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart die förmliche Festlegung der Sanierung Vaihingen 3 -Dürrlewang- beschlossen.
Am 22. Oktober 2015 wurde die Satzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig.

Das Sanierungsgebiet umfasst aktuell die im Lageplan rot umrandete Fläche (ca. 17,1 Hektar) und ist mit einem Förderrahmen von 2 Millionen Euro ausgestattet. Davon tragen 60 Prozent der Bund und das Land Baden-Württemberg, 40 Prozent die Landeshauptstadt Stuttgart. Im Verlauf der Sanierung sollen entsprechend den Projektfortschritten weitere Fördermittel beantragt und weitere Flächen einbezogen werden.

Im Sanierungsgebiet gilt das Besondere Städtebaurecht der §§ 136 ff. Baugesetzbuch, mit den Genehmigungspflichten gemäß § 144 und dem Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB.

Informationen
Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Projektleitung
Heike Mössner
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Abteilung Stadterneuerung und Bodenordnung
Eberhardstraße 10, 70173 Stuttgart

Telefon: 0711/ 216-20194
Fax. 0711/ 216-20304
E-Mail: heike.moessner@stuttgart.de

Stadtteilmanagement
Weeber+Partner
Carolin Schork – Maik Bußkamp

Stadtteilbüro
Osterbronnstr. 60, Einkaufszentrum Dürrlewang
E-Mail: stm-duerrlewang@weeberpartner.de

Öffnungszeiten
Dienstag 9:30 – 12:30 Uhr
Donnerstag 16:00 – 19:00 Uhr

außerhalb der Öffnungszeiten erreichbar unter:
Weeber+Partner, Mühlrain 9, 70180 Stuttgart
Telefon: 0711/ 62009360
Fax: 0711/ 62009389

www.stuttgart-duerrlewang.de

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Kartengrundlage und Luftaufnahme: Stadtmessungsamt

Januar 2016

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Baden-Württemberg

STUTTGART

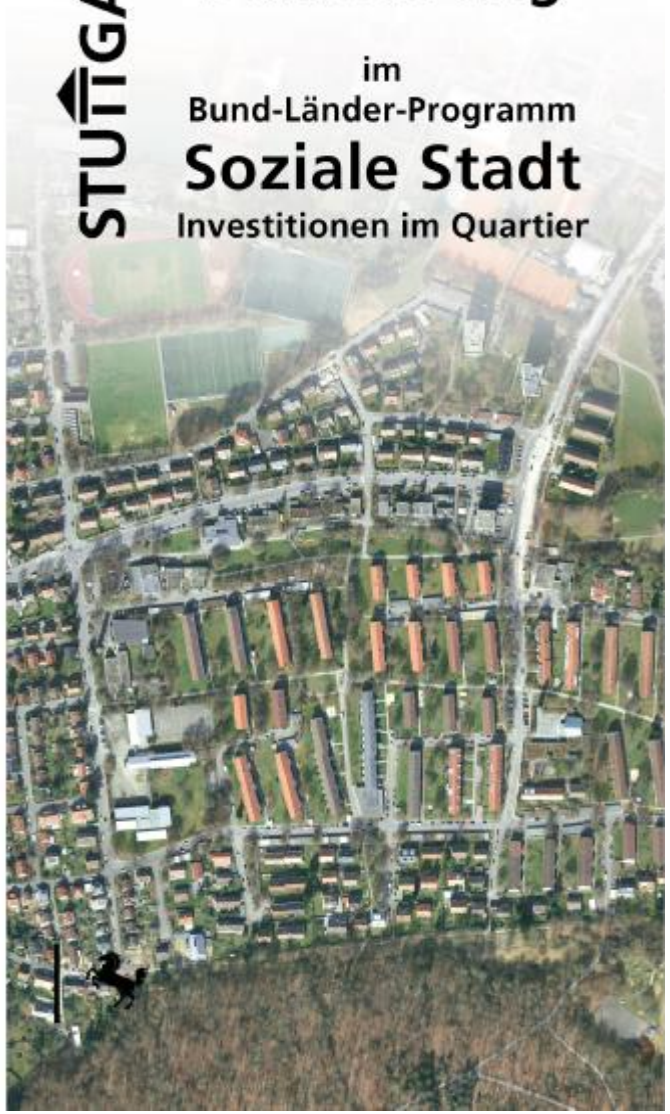
Sanierung Vaihingen 3

Dürrlewang

im
Bund-Länder-Programm

Soziale Stadt

Investitionen im Quartier



Das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang-

Der Stadtteil Dürrlewang im Südwesten des Stadtbezirks Vaihingen gehört zu den ersten Großsiedlungen in Stuttgart. Rund 1.900 Wohneinheiten, verteilt auf drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser sowie drei Hochhäuser, sind hier zwischen 1957 und 1965 entstanden. Die Wohnzeilen wurden durch Baugenossenschaften errichtet, die Ein- und Zweifamilienhäuser sind frei finanziert.

Dürrlewang ist im Umbruch. Bei den Bewohnern zeichnet sich ein Generationswechsel ab. Diejenigen, die als Bewohner der ersten Stunde stark im Stadtteil verwurzelt sind und überwiegend der Mittelschicht angehören, werden weniger. Die neu Zugezogenen sind kaum in das Stadtteilleben eingebunden und haben häufiger soziale und wirtschaftliche Probleme. Die Bausubstanz muss modernisiert werden, ebenso die städtebauliche Anlage und der öffentliche Raum.

Am 25. Februar 2014 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik des Stuttgarter Gemeinderats vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch für Dürrlewang. Die VU ergab städtebauliche Missstände und Probleme in mehreren Handlungsfeldern. Das Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" ist u. A. auf solche Nachkriegssiedlungen und deren komplexe Problemlagen besonders zugeschnitten.

Folgende Verbesserungen stehen auf der Agenda:

- Wiederherstellung der Nahversorgungsfunktion
- Aktivierung der Spielplätze und Grünflächen
- Sicherung und Stärkung des Wohnstandorts
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Modernisierung von Straßen und Plätzen

Dürrlewang braucht neue Impulse in baulicher und städtebaulicher Hinsicht, in Bezug auf soziales und kulturelles Leben sowie den öffentlichen Raum. Zunächst wurde der zentrale Bereich der Siedlung als Sanierungsgebiet abgegrenzt.

Bürgerinnen und Bürger in Dürrlewang beim Stadtteilrundgang im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 2014

Bund-Länder-Programm „ Soziale Stadt – Investitionen im Quartier".

Im März 2015 wurde Dürrlewang in das Sanierungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier" aufgenommen. Es fördert nicht nur die Erneuerung der Bausubstanz, sondern verfolgt ein ganzheitliches Ziel. 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:

Die Bürgerbeteiligung

Das wichtigste Element überhaupt 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 jeden Alters offen.

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 deren Geschäftsführung und vertritt sie außerdem in der Interdisziplinären Projektgruppe (siehe Abschnitt IPG).

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

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

Die interdisziplinäre Projektgruppe (IPG)

Um diese komplexe und umfangreiche Erneuerung zu koordinieren und effektiv zu steuern, wurde im federführenden Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung eine Interdisziplinäre Projektgruppe, kurz IPG eingerichtet.

Der IPG gehören Experten aus verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung an, die bei den Projekten der „Sozialen Stadt Dürrlewang" zusammen wirken. Dies sind neben dem Bezirksvorsteher Vertreter der Planungsabteilung, der Fachbereiche Jugend, Soziales, Wohnungswesen und der Fachämter Garten- Friedhofs- und Forstamt sowie Tiefbauamt. Hier werden die aus der Bürgerbeteiligung hervorgegangenen Projekte und Planungen beraten und ihre Umsetzung betrieben.

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

Soziale Stadt Dürrlewang

Wir laden Sie herzlich ein zur

Eröffnung des Stadtteilbüros

Vorstellung des neuen Stadtteilmanagements, Informationen über das Programm "Soziale Stadt" und die offene Bürgerbeteiligung

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Ansprechpartner:
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Heike Mössner
Telefon: 0711/216-20194
E-Mail: heike.moessner@stuttgart.de

Stadtteilmanagement
Weeber+Partner
Carolin Schork + Maik Bußkamp
Telefon: 0711/62009360
stm-duerrlewang@weeberpartner.de

STUTTGART

Dürrlewangstraße 36

zu erreichen mit:

Linie 1,2,3, Haltestelle Rohr

Linie 81, Haltestelle Osterbronnstraße

Ansprechpartner:

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Heike Mössner
Telefon: 0711/ 216-20194
E-Mail: heike.moessner@stuttgart.de

Stadtteilmanagement
Weeber+Partner
Carolin Schork + Maik Bußkamp
Telefon: 0711/62009360
E-Mail: stm-duerrlewang@weeberpartner.de

Baden-Württemberg

Einladung

zur

Auftaktveranstaltung

Soziale Stadt

Dürrlewang

mit Bürgermeister Peter Pätzold

STUTTGART

Programm

18:30 Uhr
Begrüßung und Information zur Sozialen Stadt Dürrlewang

Peter Pätzold
Bürgermeister für Städtebau und Umwelt

Wolfgang Meinhardt
Bezirksvorsteher Vaihingen

Vorstellung des Teams:

Heike Mössner
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Projektleiterin

Carolin Schork + Maik Bußkamp
Weeber+Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Stuttgart
Stadtteilmanagement

Ab ca. 20 Uhr
Gespräche an Thementischen

Die Veranstaltung endet gegen 21 Uhr.

Für einen kleinen Imbiss ist gesorgt.

Das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang- wurde in das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt - Investitionen im Quartier" mit einem Fördervolumen von zunächst 2 Millionen Euro aufgenommen.

Eine Ladeneinheit am zentralen Grünzug in der Osterbronnstraße 60 ist seit kurzem das Stadtteilbüro der Sozialen Stadt. Das professionelle Stadtteilmanagement arbeitet dort als Anlaufstelle für die Stadterneuerung vor Ort. Es wird vielfältige Aktivitäten und Initiativen anstoßen, unterstützen und zusammenbringen.

Außerdem moderiert und organisiert es die weitere offene Bürgerbeteiligung. Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger sind herzlich eingeladen, die Entwicklung ihres Stadtteils aktiv mitzugestalten.

Aus den vorbereitenden Untersuchungen haben sich bereits folgende Themenfelder ergeben:

- Aufwertung des Grünzugs
- Modernisierung der Spiel- und Freibereiche
- Sicherung der Nahversorgung
- Angebote für Kinder und Jugendliche

Gerne können Sie weitere Themen/Projekte in der Bürgerbeteiligung einbringen.

Bei unserer Auftaktveranstaltung möchten wir Sie informieren, Ihre Fragen beantworten, Ihnen die Ansprechpartner vorstellen und mit Ihnen ins Gespräch kommen.

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

STUTTGART

Landeshauptstadt Stuttgart, 70161 Stuttgart,
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

An die
Eigentümerinnen / Eigentümer
im Sanierungsgebiet
Vaihingen 3 -Dürrlewang-

Unser Zeichen: 61-8.1 Mö
Bearbeiterin: Frau Mössner

Hausadresse:
Graf-Eberhard-Bau
Eberhardstraße 10
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-20194
Telefax 0711 216-20304
E-Mail U610245@stuttgart.de

Februar 2016

Information des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung an die Eigentümer im Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang- "Soziale Stadt – Investitionen im Quartier"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer/in eines Gebäudes im Sanierungsgebiet Vaihingen 3 -Dürrlewang- wollen wir Sie im Folgenden über die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch informieren.

Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?

In die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke wird ein Sanierungsvermerk eingetragen (§ 143 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB -), der nach Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht wird.

Durch das Inkrafttreten der Sanierungssatzung unterliegen die Grundstücke im Sanierungsgebiet einem örtlich und für die Dauer der Sanierungsmaßnahme zeitlich begrenzten Sonderrecht mit vielfältigen Auswirkungen.

I. Fördermöglichkeiten / Zuschüsse aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ (SSP)

Grundeigentümer haben die Möglichkeit, auf der vertraglichen Grundlage einer **Modernisierungsvereinbarung** für Gebäudemodernisierungen Zuschüsse zu erhalten. Ein Rechtsanspruch besteht jedoch nicht.

Die Kosten für sanierungsbedingte Rückbaumaßnahmen (sog. Abbrüche) können als Kosten der Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB von der Stadt übernommen werden.

Voraussetzung ist jeweils eine schriftliche vertragliche Vereinbarung **vor Beginn der Maßnahme, also vor der Beauftragung von Handwerkern oder Baufirmen.**

Sie erreichen uns mit:
Ⓢ bis Haltestelle Stadtmitte
Ⓑ, 🚌 und 🚋 bis Haltestelle Rathaus
♿ Behindertenparkplatz Eichstraße und Nadlerstraße

Konto der Stadtkasse:
BW Bank Stuttgart, Nr. 2 002 408 (BLZ 600 501 01)
IBAN: DE 28 6005 0101 0002 0024 08

Bei Maßnahmen, die von der Stadt nicht bezuschusst werden, besteht die Möglichkeit, die Kosten für sanierungsbedingte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach §§ 7 h und 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) mit einer Bescheinigung der Stadt steuerlich geltend zu machen. Bei selbstgenutztem Wohneigentum können 90 % der Kosten auf 10 Jahre zu je 9 % vom zu versteuernden Einkommen abgesetzt werden, im Übrigen 100 %, verteilt auf 8 Jahre zu 9 % und 4 Jahre zu 7 %.

Um die steuerliche Vergünstigung zu erlangen, ist mit der Stadt eine **schriftliche Vereinbarung** über Art und Umfang der geplanten Maßnahmen abzuschließen - und zwar wiederum **unbedingt vor Beginn der Maßnahmen, also vor der Beauftragung von Handwerkern oder Baufirmen.**

II. Rechtliche Bedeutung / Genehmigungspflichten:

Es besteht ein **Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde** nach § 24 BauGB, das sich jedoch **nicht** auf Teileigentum bezieht.

Es bestehen **Genehmigungspflichten** nach § 144 BauGB z. B.

- hinsichtlich Bauvorhaben (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung),
- bei Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (**nicht** gemeint sind unbefristete Mietverträge),
- bei Grundstücksveräußerung, -belastung oder -teilung,
- bei Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Für die Genehmigungen wird eine **Gebühr** erhoben.

Die Gemeinde kann für die Erfordernisse der Sanierung Miet- und Pachtverhältnisse aufheben; unter Umständen wird eine Entschädigung oder ein Härteausgleich gewährt (§§ 181 ff BauGB).

Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme werden **Ausgleichsbeträge** gemäß §154 BauGB erhoben, die der Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks durch die Sanierung entsprechen.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Heike Mössner, Tel. 0711/216-20194, zur Verfügung. Das Grundbuchamt erteilt hierzu keine Auskunft.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Mössner

Anlagen
- §§ 143, 144, 154, 155 BauGB und 7h und 10 f EStG im Wortlaut
- Info-Flyer Sanierung Vaihingen 3 -Dürrlewang-
- Broschüre Modernisierungsförderung
- Broschüre Ausgleichsbetrag

Anlage zum Informationsschreiben „Soziale Stadt Dürrlewang“ im Januar 2016

Die zitierten §§ 143, 144, 154 und 155 BauGB im Wortlaut:

§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist - außer im vereinfachten Sanierungsverfahren - auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.
Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

(5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Die zitierten §§ 7h und 10f EStG im Wortlaut:

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) [1]Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. [2]Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. [3]Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. [4]Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. [5]Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

(2) [1]Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. [2]Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) [1]Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. [2]Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat. [3]Für Zeiträume, für die der Steuerpflichtige erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h oder § 7i abgezogen hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach Satz 1 in Anspruch nehmen. [4]Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) [1]Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem eigenen Gebäude entsteht und nicht zu den Betriebsausgaben oder Werbungskosten gehört, im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Absatz 1 in Verbindung mit § 7h Absatz 2 oder des § 11b Satz 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 vorliegen. [2]Dies gilt nur, soweit der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und diese Aufwendungen nicht nach § 10e Absatz 6 oder § 10i abgezogen hat. [3]Soweit der Steuerpflichtige das Gebäude während des Verteilungszeitraums zur Einkunftserzielung nutzt, ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr des Übergangs zur Einkunftserzielung wie Sonderausgaben abzuziehen. [4]Absatz 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) [1]Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. [2]Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Absatz 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. [3]Gebäuden im Sinne der Absätze 1 und 2 stehen Gebäude gleich, für die Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe x oder Buchstabe y des Einkommensteuergesetzes 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) in Anspruch genommen worden sind; Entsprechendes gilt für Abzugsbeträge nach § 52 Absatz 21 Satz 7.

(4) [1]Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. [2]Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. [3]§ 10e Absatz 5 Satz 2 und 3 sowie Absatz 7 ist sinngemäß anzuwenden.

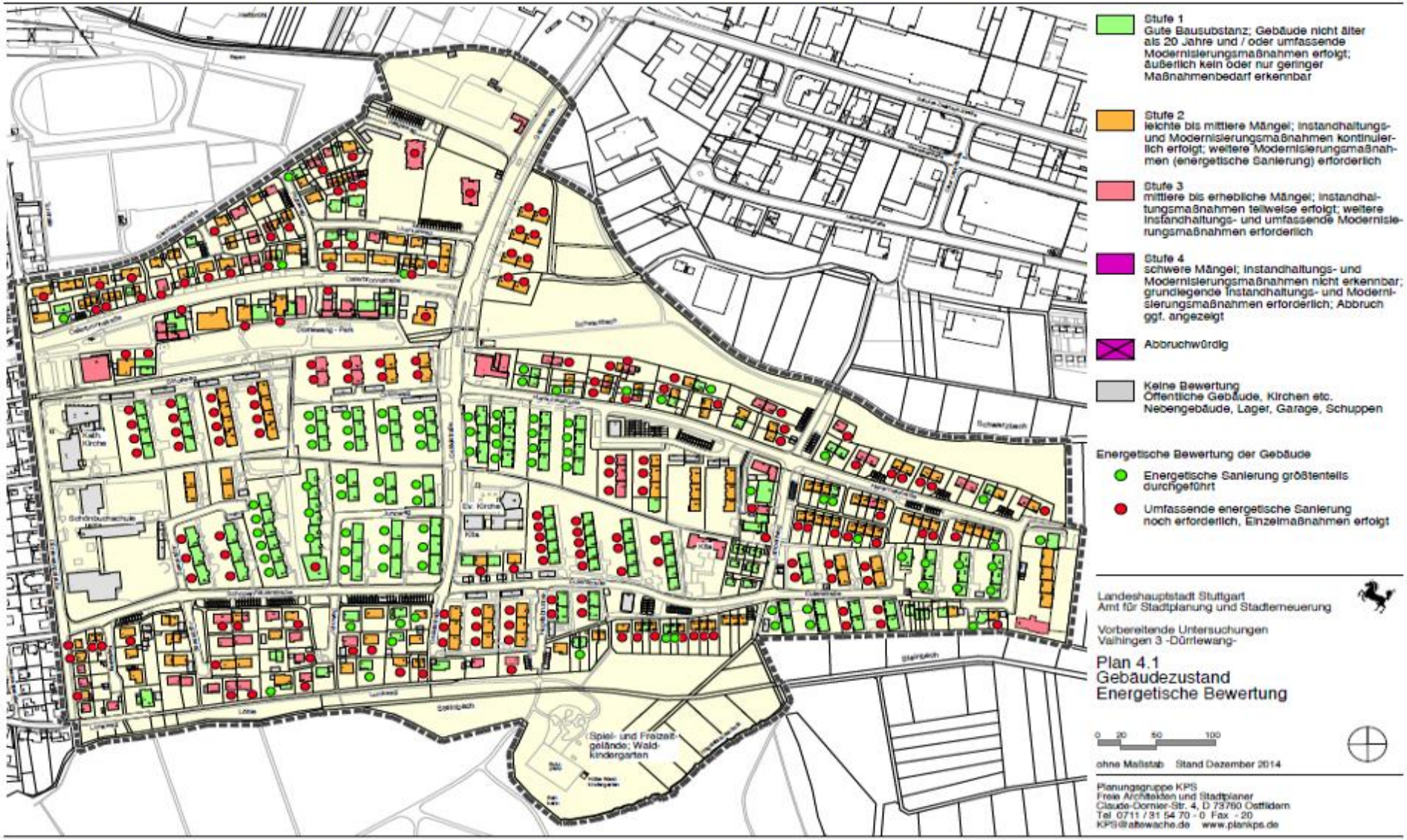
(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.

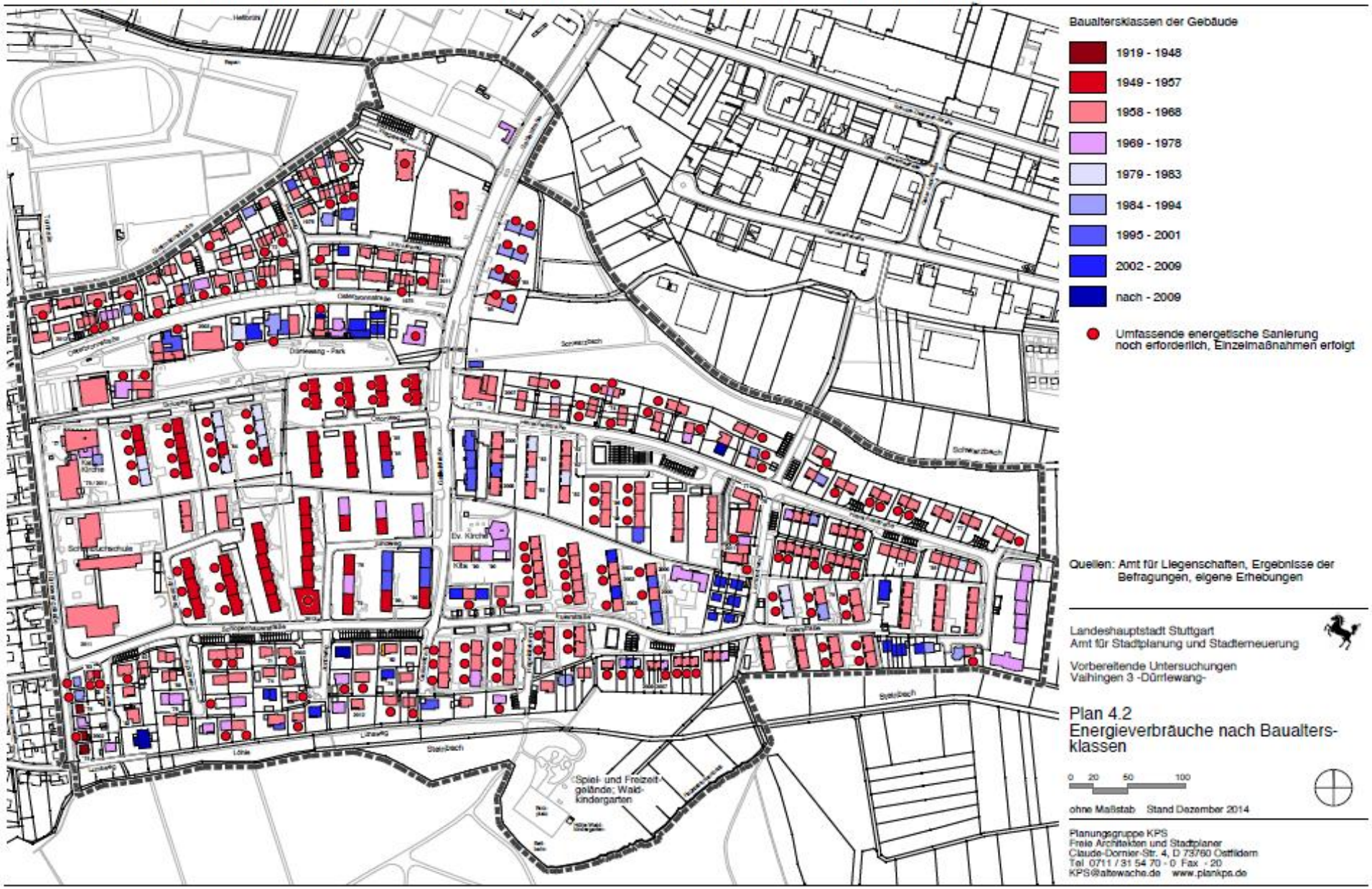
Wesentliche Sanierungsziele

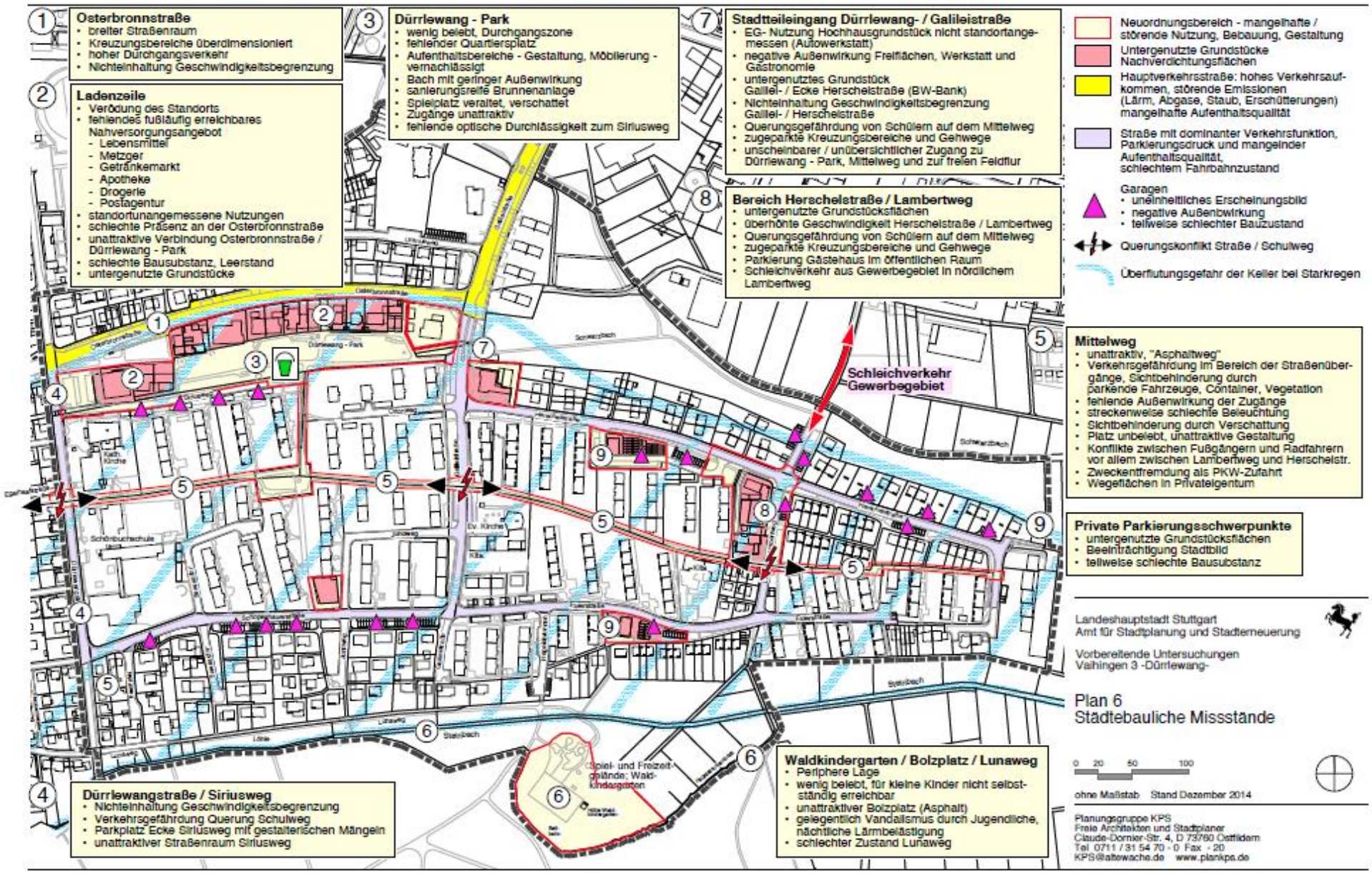
- Attraktivierung der Spielplätze + Grünanlagen
- Qualitative Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Revitalisierung der Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkungder sozialen Infrastruktur

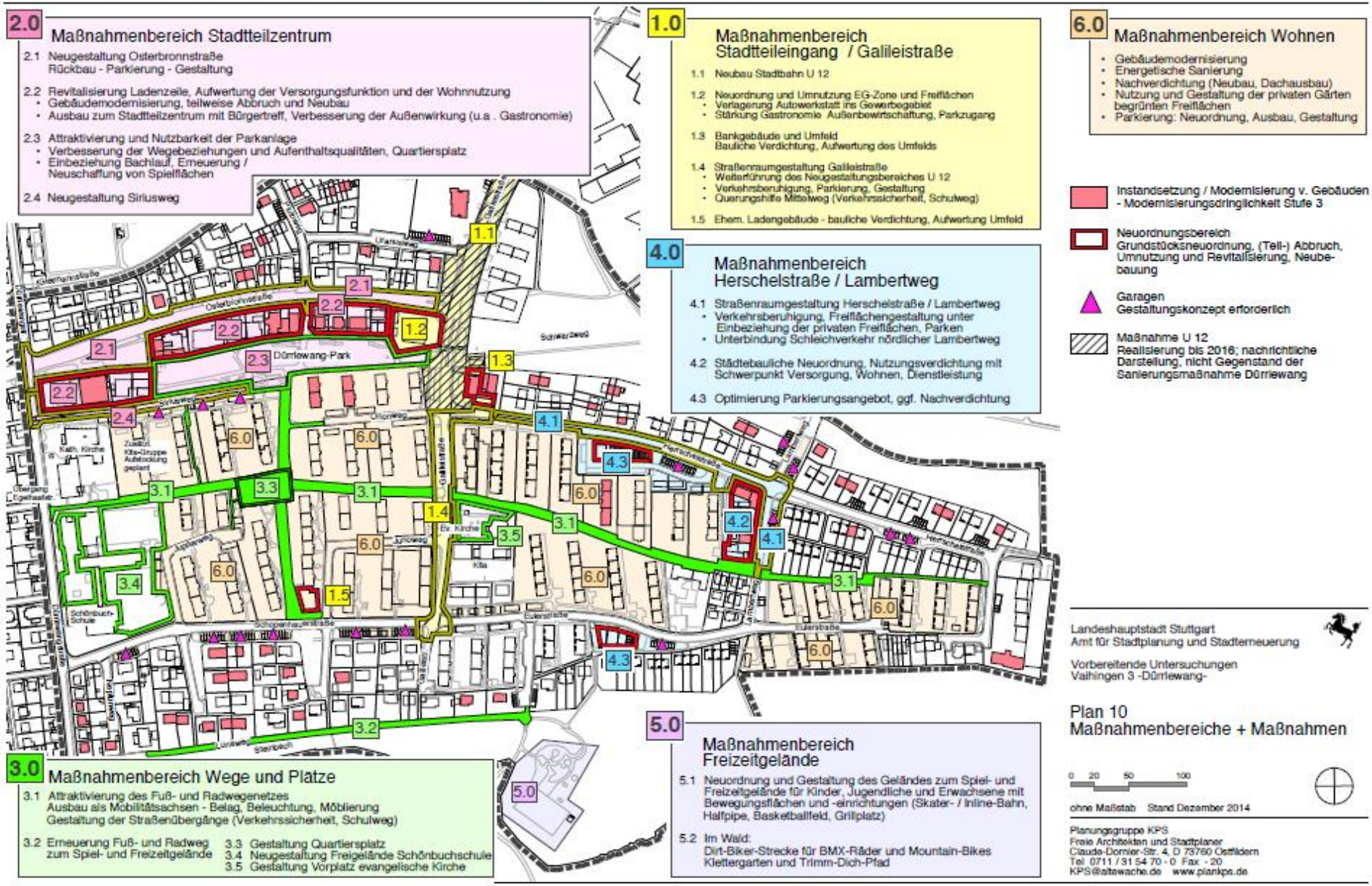
LANDESHAUPTSTADT STUTTGART

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN VAIHINGEN 3 -DÜRRLEWANG-




Baualtersklassen der Gebäude
1919 - 1948
1949 - 1957
1958 - 1968
1969 - 1978
1979 - 1983
1984 - 1994
1995 - 2001
2002 - 2009
nach - 2009
Umfassende energetische Sanierung noch erforderlich, Einzelmaßnahmen erfolgt
Quellen: Amt für Liegenschaften, Ergebnisse der Befragungen, eigene Erhebungen
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vorbereitende Untersuchungen
Vaihingen 3 -Dürrlewang-
Plan 4.2
Energieverbräuche nach Baualters-klassen
0 20 50 100
ohne Maßstab Stand Dezember 2014
Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4, D 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
KPS@altewache.de www.plankps.de
Spiel- und Freizeitgelände; Waldkindergarten
Dürrlewang - Park
Schwarzbach
Stuttbach
Lühlweg
Löhle
Ev. Kirche
Kita


1
Osterbronnstraße
• breiter Straßenraum
• Kreuzungsbereiche überdimensioniert
• hoher Durchgangsverkehr
• Nichteinhaltung Geschwindigkeitsbegrenzung
2
Ladenzeile
• Verödung des Standorts
• fehlendes fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot
- Lebensmittel
- Metzger
- Getränkemarkt
- Apotheke
- Drogerie
- Postagentur
• standortunangemessene Nutzungen
• schlechte Präsenz an der Osterbronnstraße
• unattraktive Verbindung Osterbronnstraße / Dürrlewang - Park
• schlechte Bausubstanz, Leerstand
• untergenutzte Grundstücke
3
Dürrlewang - Park
• wenig belebt, Durchgangszone
• fehlender Quartiersplatz
• Aufenthaltsbereiche - Gestaltung, Möblierung - vernachlässigt
• Bach mit geringer Außenwirkung
• sanierungsreife Brunnenanlage
• Spielplatz veraltet, verschattet
• Zugänge unattraktiv
• fehlende optische Durchlässigkeit zum Siriusweg
7
Stadtteileingang Dürrlewang- / Galileistraße
• EG- Nutzung Hochhausgrundstück nicht standortangemessen (Autowerkstatt)
• negative Außenwirkung Freiflächen, Werkstatt und Gastronomie
• untergenutztes Grundstück Galilei- / Ecke Herschelstraße (BW-Bank)
• Nichteinhaltung Geschwindigkeitsbegrenzung Galilei- / Herschelstraße
• Querungsgefährdung von Schülern auf dem Mittelweg
• zugeparkte Kreuzungsbereiche und Gehwege
• unscheinbarer / unübersichtlicher Zugang zu Dürrlewang - Park, Mittelweg und zur freien Feldflur
8
Bereich Herschelstraße / Lambertweg
• untergenutzte Grundstücksflächen
• überhöhte Geschwindigkeit Herschelstraße / Lambertweg
• Querungsgefährdung von Schülern auf dem Mittelweg
• zugeparkte Kreuzungsbereiche und Gehwege
• Parkierung Gästehaus im öffentlichen Raum
• Schleichverkehr aus Gewerbegebiet in nördlichem Lambertweg
Neuordnungsbereich - mangelhafte / störende Nutzung, Bebauung, Gestaltung
Untergenutzte Grundstücke Nachverdichtungsflächen
Hauptverkehrsstraße: hohes Verkehrsaufkommen, störende Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen) mangelhafte Aufenthaltsqualität
Straße mit dominanter Verkehrsfunktion, Parkierungsdruck und mangelnder Aufenthaltsqualität, schlechtem Fahrbahnzustand
Garagen
• uneinheitliches Erscheinungsbild
• negative Außenwirkung
• teilweise schlechter Bauzustand
Querungskonflikt Straße / Schulweg
Überflutungsgefahr der Keller bei Starkregen
Schleichverkehr Gewerbegebiet
Mittelweg
• unattraktiv, "Asphaltweg"
• Verkehrsgefährdung im Bereich der Straßenübergänge, Sichtbehinderung durch parkende Fahrzeuge, Container, Vegetation
• fehlende Außenwirkung der Zugänge
• streckenweise schlechte Beleuchtung
• Sichtbehinderung durch Verschattung
• Platz unbelebt, unattraktive Gestaltung
• Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern vor allem zwischen Lambertweg und Herschelstr.
• Zweckentfremdung als PKW-Zufahrt
• Wegeflächen in Privateigentum
Private Parkierungsschwerpunkte
• untergenutzte Grundstücksflächen
• Beeinträchtigung Stadtbild
• teilweise schlechte Bausubstanz
4
Dürrlewangstraße / Siriusweg
• Nichteinhaltung Geschwindigkeitsbegrenzung
• Verkehrsgefährdung Querung Schulweg
• Parkplatz Ecke Siriusweg mit gestalterischen Mängeln
• unattraktiver Straßenraum Siriusweg
6
Waldkindergarten / Bolzplatz / Lunaweg
• Periphere Lage
• wenig belebt, für kleine Kinder nicht selbstständig erreichbar
• unattraktiver Bolzplatz (Asphalt)
• gelegentlich Vandalismus durch Jugendliche, nächtliche Lärmbelästigung
• schlechter Zustand Lunaweg
Spiel- und Freizeitgelände: Waldkindergarten
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vorbereitende Untersuchungen
Vaihingen 3 -Dürrlewang-
Plan 6
Städtebauliche Missstände
0 20 50 100
ohne Maßstab Stand Dezember 2014
Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4, D 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
KPS@altewache.de www.plankps.de


2.0
Maßnahmenbereich Stadtteilzentrum
2.1 Neugestaltung Osterbronnstraße
Rückbau - Parkierung - Gestaltung
2.2 Revitalisierung Ladenzeile, Aufwertung der Versorgungsfunktion und der Wohnnutzung
• Gebäudemodernisierung, teilweise Abbruch und Neubau
• Ausbau zum Stadtteilzentrum mit Bürgertreff, Verbesserung der Außenwirkung (u.a . Gastronomie)
2.3 Attraktivierung und Nutzbarkeit der Parkanlage
• Verbesserung der Wegebeziehungen und Aufenthaltsqualitäten, Quartiersplatz
• Einbeziehung Bachlauf, Erneuerung /
Neuschaffung von Spielflächen
2.4 Neugestaltung Siriusweg
1.0
Maßnahmenbereich
Stadtteileingang / Galileistraße
1.1 Neubau Stadtbahn U 12
1.2 Neuordnung und Umnutzung EG-Zone und Freiflächen
• Verlagerung Autowerkstatt ins Gewerbegebiet
• Stärkung Gastronomie Außenbewirtschaftung, Parkzugang
1.3 Bankgebäude und Umfeld
Bauliche Verdichtung, Aufwertung des Umfelds
1.4 Straßenraumgestaltung Galileistraße
• Weiterführung des Neugestaltungsbereiches U 12
• Verkehrsberuhigung, Parkierung, Gestaltung
• Querungshilfe Mittelweg (Verkehrssicherheit, Schulweg)
1.5 Ehem. Ladengebäude - bauliche Verdichtung, Aufwertung Umfeld
4.0
Maßnahmenbereich
Herschelstraße / Lambertweg
4.1 Straßenraumgestaltung Herschelstraße / Lambertweg
• Verkehrsberuhigung, Freiflächengestaltung unter
Einbeziehung der privaten Freiflächen, Parken
• Unterbindung Schleichverkehr nördlicher Lambertweg
4.2 Städtebauliche Neuordnung, Nutzungsverdichtung mit
Schwerpunkt Versorgung, Wohnen, Dienstleistung
4.3 Optimierung Parkierungsangebot, ggf. Nachverdichtung
6.0
Maßnahmenbereich Wohnen
• Gebäudemodernisierung
• Energetische Sanierung
• Nachverdichtung (Neubau, Dachausbau)
• Nutzung und Gestaltung der privaten Gärten
begrünten Freiflächen
• Parkierung: Neuordnung, Ausbau, Gestaltung
Instandsetzung / Modernisierung v. Gebäuden
- Modernisierungsdringlichkeit Stufe 3
Neuordnungsbereich
Grundstücksneuordnung, (Teil-) Abbruch,
Umnutzung und Revitalisierung, Neubebauung
Garagen
Gestaltungskonzept erforderlich
Maßnahme U 12
Realisierung bis 2016; nachrichtliche
Darstellung, nicht Gegenstand der
Sanierungsmaßnahme Dürrlewang
3.0
Maßnahmenbereich Wege und Plätze
3.1 Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes
Ausbau als Mobilitätsachsen - Belag, Beleuchtung, Möblierung
Gestaltung der Straßenübergänge (Verkehrssicherheit, Schulweg)
3.2 Erneuerung Fuß- und Radweg zum Spiel- und Freizeitgelände
3.3 Gestaltung Quartiersplatz
3.4 Neugestaltung Freigelände Schönbuchschule
3.5 Gestaltung Vorplatz evangelische Kirche
5.0
Maßnahmenbereich
Freizeitgelände
5.1 Neuordnung und Gestaltung des Geländes zum Spiel- und Freizeitgelände für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Bewegungsflächen und -einrichtungen (Skater- / Inline-Bahn, Halfpipe, Basketballfeld, Grillplatz)
5.2 Im Wald:
Dirt-Biker-Strecke für BMX-Räder und Mountain-Bikes
Klettergarten und Trimm-Dich-Pfad
Osterbronnstraße
Dürrlewang-Park
Galileistraße
Herschelstraße
Schönbuch-Schule
Schoppenhauerstraße
Eulerstraße
Kath. Kirche
Ev. Kirche
Kita
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Vorbereitende Untersuchungen
Vaihingen 3 -Dürrlewang-
Plan 10
Maßnahmenbereiche + Maßnahmen
0 20 50 100
ohne Maßstab Stand Dezember 2014
Planungsgruppe KPS
Freie Architekten und Stadtplaner
Claude-Dornier-Str. 4, D 73760 Ostfildern
Tel 0711 / 31 54 70 - 0 Fax - 20
KPS@altewache.de www.plankps.de

detaillierte Info ‘s zu

- **Modernisierungsförderung**
- **Abschreibungsmöglichkeiten / Nullvereinbarungen**
- **Ordnungsmaßnahmen**

folgen nun durch den von der Stadt für Sie
kostenlos zur Beratung + Begleitung beauftragten
Modernisierungsbetreuer:
Büro ORplan - ChristineTritschler