

# Sanierung Stuttgart 28

## Bismarckstraße



STUTTGART





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](http://www.stuttgart.de/sanierungsgebiete)

Mai 2022

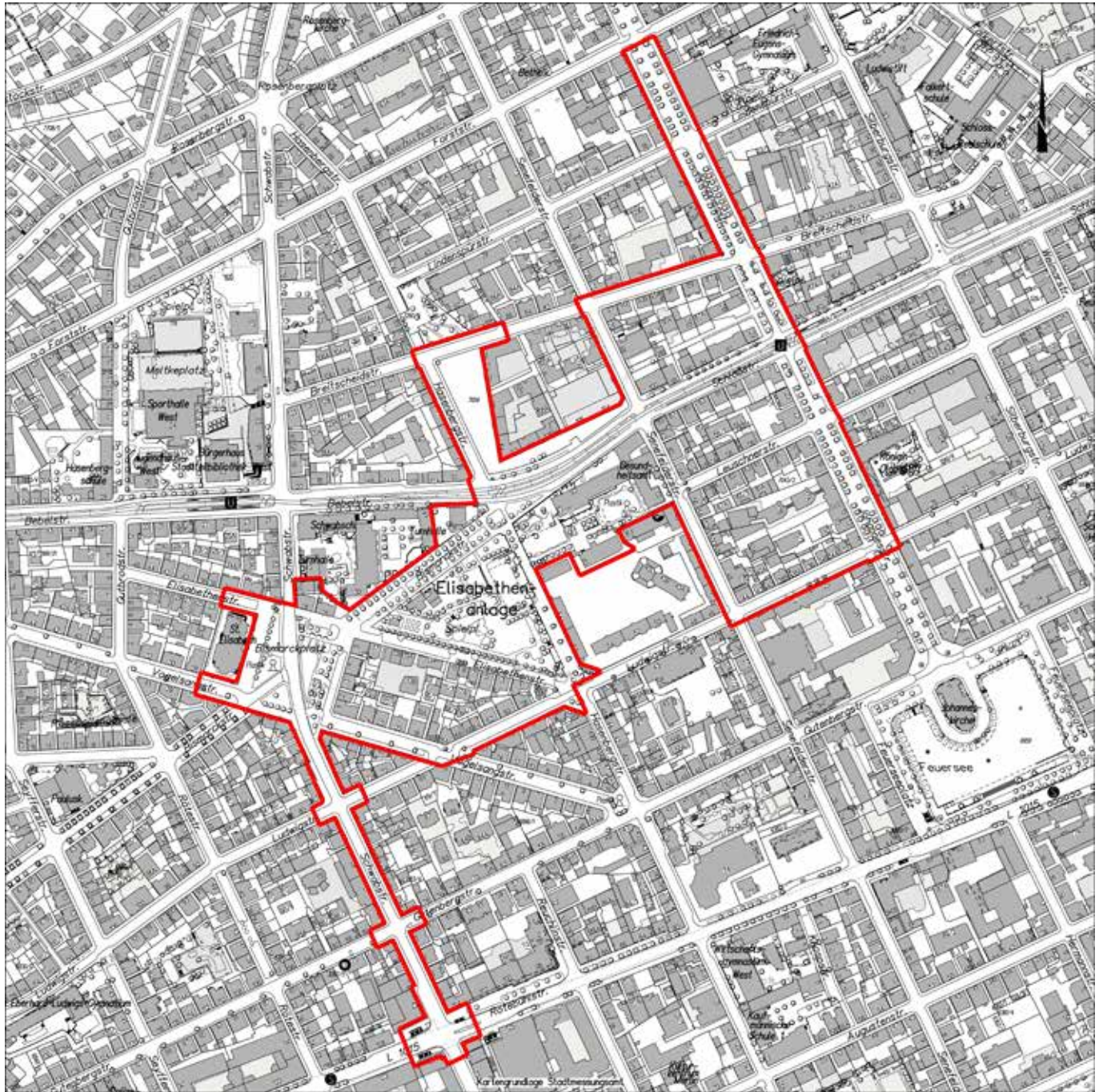
## Das Sanierungsgebiet

Der Stuttgarter Westen gewinnt weiter an Lebensqualität. Seit den 1980er-Jahren werden im Stadtbezirk nach und nach Quartiere im Rahmen von Sanierungs- und anderen Förderprogrammen erneuert. Die Neubebauung des aufgegebenen Klinikstandorts Olga-Areal forderte auch die Aufwertung der angrenzenden Bereiche. Seit 2013 widmet sich die Stadt unter der Bezeichnung Sanierung Stuttgart 28 -Bismarckstraße- der städtebaulichen Erneuerung von Bismarckplatz und Elisabethenanlage sowie den umgebenden öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen von Bismarck-, Schwab-, Johannes-, Schloß- und Ludwigstraße. Ziel der Maßnahmen ist die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in diesem Quartier unter aktiver Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

Der Stuttgarter Westen entstand Ende des 19. Jahrhunderts im typisch gründerzeitlichen Baustil. Trotz Kriegszerstörungen stammen noch über die Hälfte der Gebäude aus den Jahren vor 1920. Die Straßen sind überwiegend rechtwinklig angelegt. Die für Stuttgart charakteristische dichte Blockrandbebauung von vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden und niedrigeren Hinterhofhäusern bietet eine interessante Mischung aus Wohnungen in unterschiedlichen Mietsegmenten und kleinen Betrieben. Allerdings mindern der hohe Versiegelungsgrad der Flächen und die teilweise eingeschränkte Belichtung, Besonnung und Belüftung die Wohnqualität. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Grünflächen auf dem Bismarckplatz und in der Elisabethenanlage aufzuwerten sowie weitere Grünbereiche neu zu schaffen.

Das Sanierungsgebiet verfügt über ein Budget mit Mitteln vom Bund, dem Land Baden-Württemberg und der Stadt Stuttgart selbst. Mit diesem Geld unterstützt die Stadt Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Gebäude, sucht Lösungen für den hohen Parkierungsdruck sowie die Verkehrsbelastung und gestaltet die öffentlichen Grün- und Freiflächen neu. Ein wichtiger Faktor für eine erfolgreiche Umgestaltung des Gebiets ist das Engagement der Bürgerinnen und Bürger für „ihren“ Stadtteil. Hierzu bietet die Stadt vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung.





# Sanierungsziele

Das Sanierungsgebiet und seine Ziele werden vom Gemeinderat als Satzung festgelegt. Die gesetzliche Grundlage hierfür sind die §§ 136 bis 164b des Baugesetzbuches.

- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhaltung des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Bereitstellung eines ergänzenden Wohnungsangebots für spezielle Nachfragebedarfe, wie zum Beispiel familien- und altengerechte Wohnungen
- Städtebauliche Verbesserung der Blockinnenbereiche durch partielle Entkernung und Entsiegelung; Neuordnung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen
- Entsiegelung von Flächen im öffentlichen Raum zur Erhaltung und Schaffung von attraktiven Aufenthaltsbereichen
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe sowie von kulturellen Einrichtungen
- Verbesserung des Kinderbetreuungsangebots
- Verbesserung der Parkierungssituation, insbesondere für Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiers und Betriebe
- Verbesserung von Grünflächen und begrünter Freiflächen, Lösung von Konflikten zwischen einzelnen Nutzergruppen
- Funktionsverbesserung und Gestaltung von Straßen- und Platzräumen



*Der Bismarckplatz soll das neue Herz des Quartiers werden.*

# Neuordnungskonzept

- Elisabethenanlage  
Aufwertung, Lösung von Nutzungskonflikten
- Villa Elisa  
Ertüchtigung des Gebäudes Bismarckstraße 31 (Villa Elisa) für eine nachhaltige Nutzung, Rückbau des Nebengebäudes
- Bismarckplatz  
Aufwertung als Aufenthaltsfläche und Quartierszentrum
- Bebelstraße 9 (Tankstelle)  
Entwicklung von langfristigen Perspektiven für das Grundstück Bebelstraße 9
- Olga-Areal  
Neugestaltung und Aufwertung der öffentlichen Flächen
- Johannesstraße  
Denkmalgerechte Umgestaltung der Johannesstraße
- Schwabstraße  
Aufwertung des öffentlichen Raums, Verbesserung der Aufenthalt- und Querungsmöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger
- Verbesserung des Nutzungsgemenges von Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Freiflächen in den Blockinnenbereichen
- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden und Freiflächen



*Entwurf Neugestaltung Bismarckplatz, ISA Internationales Stadtbauatelier, Freie Stadtplaner & Architekten*



# Förmliche Festlegung

2009 beschloss der Gemeinderat vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Stuttgart 28 -Bismarckstraße-. Da die Fördermittel für Sanierungsgebiete begrenzt sind, hat der Gemeinderat zum 1. August 2013 zunächst einen Teil des untersuchten Gebiets unter der Bezeichnung Stuttgart 28 -Bismarckstraße- förmlich festgelegt. Seit 14. April 2016 gehören die öffentlichen Flächen um die Neubebauung des Olga-Areals zum Sanierungsgebiet. Zum 7. November 2020 wurde das Gebiet zum zweiten Mal erweitert. Die Schwabstraße südlich des Bismarckplatzes bis zur Rotebühlstraße und weitere Abschnitte der Johannesstraße im Norden kamen dazu. Das Gebiet wurde zunächst im Bund-Länder-Programm Innenentwicklung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gefördert, seit 2020 im Programm Lebendige Zentren.

# Bürgerbeteiligung und Stadtteilassistentz

Die Stadt hat ein Fachbüro als Ansprechpartner für Bürgerinnen und Bürger beauftragt, das die Moderation von Veranstaltungen sowie die Organisation, Moderation und Betreuung von Projektgruppen übernimmt. Diese sogenannte Stadtteilassistentz dient als Bindeglied zwischen der Bürgerschaft und der Stadtverwaltung. Sie 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. Seit Mitte 2016 liegt die Koordination des Beteiligungsprozesses unter der Bezeichnung Forum Lebendiger Westen beim Büro GRiPS Gesellschaft für intelligente Projektsteuerung. Das Büro ist Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger, die sich im Sanierungsgebiet Stuttgart 28 beteiligen möchten. Auf der Homepage [www.lebendiger-westen.de](http://www.lebendiger-westen.de) kann man alles Wissenswerte zum Sanierungsprozess erfahren, beispielsweise wann die nächsten Veranstaltungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung stattfinden.



*Bürgerinnen und Bürger werden bei allen wichtigen Themen einbezogen (Bismarckplatz).*

# Förderung privater Modernisierungen

Vorrangiges Ziel ist, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz zu verbessern. Die Stadt fördert private Gebäudemodernisierungen auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung, die mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer abzuschließen ist. Voraussetzungen für eine Förderung sind:

- Das Gebäude muss innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.
- Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten sollen weniger als 70 Prozent der vergleichbaren Neubaukosten betragen (Ausnahmen bei Denkmälern).
- Der Ausstattungsstandard soll sich am sozialen Wohnungsbau orientieren.
- Eine Modernisierungsvereinbarung muss vor Beginn der Maßnahmen und somit vor Auftragserteilung an Handwerksbetriebe oder Baufirmen abgeschlossen werden.

Der Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Der Betrag basiert auf der vom Architekturbüro der Eigentümerin oder des Eigentümers erstellten Entwurfsplanung und der sich daraus ergebenden Kostenermittlung sowie auf den Stellungnahmen der Modernisierungsbetreuung und der Energieberatung.

## Individuelle Beratung

Die Stadt hat Büros mit Modernisierungsbetreuung und Energieberatung beauftragt. Diese unterstützen und beraten die Eigentümerinnen und Eigentümer und deren Architekturbüros kostenlos. Sie helfen bei der planerischen, verfahrensrechtlichen und organisatorischen Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben sowie bei den damit verbundenen Finanzierungs- und Förderfragen.

## Aufgaben der Beteiligten

- Die Eigentümerinnen und Eigentümer sind eigenverantwortliche Bauherren und haben alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Sie beauftragen ein Architekturbüro ihrer Wahl, das die Baumaßnahme plant, überwacht und abrechnet.
- Die von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuung berät und begleitet diese Vorhaben. Sie beurteilt nach Abschluss der Voruntersuchungen, ob und wie das Vorhaben gefördert werden kann, überwacht die Umsetzung und prüft die Rechnungen. Die Modernisierungsbetreuung ersetzt nicht das Architekturbüro der Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern ist nur beratend tätig.
- Die von der Stadt beauftragte Energieberatung unterstützt den Modernisierungsbetreuer in Fragen der Energieeinsparung.



*Lebens- und Arbeitsqualität sollen im Quartier gesteigert werden. Foto: Dr. Karin Korth*

## 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. 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.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der gesonderten Broschüre zur Modernisierungsförderung, die kostenlos bei der Stadtverwaltung erhältlich ist sowie im Internet unter auf [www.stuttgart.de/sanierungsgebiete](http://www.stuttgart.de/sanierungsgebiete).

Beabsichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer lediglich die steuerlichen 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.



*Bürgerinnen und Bürger engagieren sich bei der Umgestaltung „ihres“ Stadtteils (Elisabethenanlage)*



*Der neugestaltete Park am Gesundheitsamt*

## Mehr Grün – Förderung privater Maßnahmen und Projekte

Klimatisch ist der Talgrund im Stuttgarter Westen eine sogenannte Wärmeinsel. Durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad leidet das Gebiet im Sommer besonders stark unter Hitzestress sowie unzureichender nächtlicher Abkühlung. Wirksame Gegenmaßnahmen sind hier u. a. die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Entsiegelung von Hofflächen. Im Stuttgarter Grünprogramm werden solche Maßnahmen durch Beratung und finanzielle Unterstützung gefördert, bei Wärmeinseln mit deutlich höheren Zuschüssen. Alles zum Stuttgarter Grünprogramm finden Sie auf [www.stuttgart.de/gruenprogramm](http://www.stuttgart.de/gruenprogramm).

Auch urbane Gärten werden unterstützt. Informationen dazu finden Sie auf [www.stuttgart.de/urbanegaerten](http://www.stuttgart.de/urbanegaerten). Weitere Anregungen finden Sie in der Broschüre Grünstadtgrau zum Rahmenplan Talgrund West auf [www.stuttgart.de](http://www.stuttgart.de) unter dem Stichwort „Rahmenpläne“.

## Soziale Belange

Die Stadt hat bei der Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange. Sie unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer, Mietende und Betriebe, um Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. So werden bei Vorbereitung und Umsetzung der Sanierung private und öffentliche Interessen gegeneinander abgewogen und wirtschaftliche, soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt.

Mietende und Eigentümerinnen und Eigentümer können persönliche Beratung und Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung in Anspruch nehmen.

Zu den Leistungen gehören:

- Vermittlung zwischen Mietenden und Eigentümerinnen und Eigentümern mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung
- Hilfe bei der Suche nach Interims- und Ersatzwohnraum
- Für Mietende finanzielle Unterstützung im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs

## Interessen der Betriebe

Sollte eine Modernisierung und Standortsicherung eines Betriebs nicht möglich sein, kommt auch eine Verlagerung in Frage. Die Art der Förderung von Betrieben umfasst je nach Einzelfall:

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

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.



*Blockinnenbereiche werden durch partielle Entkernung und Entsiegelung verbessert.*

## Was Sie wissen müssen, wenn Sie Eigentum im Stadtteil besitzen

- Nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet wird bei allen Grundstücken im Grundbuch ein sogenannter Sanierungsvermerk eingetragen.
- Veränderungen hinsichtlich des Grundstücks (zum Beispiel Veräußerungen, bauliche Maßnahmen oder Kauf- und Pachtverträge) sind nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig. Außerdem steht der Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren gefördert werden.

Falls sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB. Dieser kann bereits vorzeitig bezahlt werden.

## Haben Sie noch Fragen?

Weitere Auskünfte, auch über die von der Stadt beauftragten Modernisierungsbetreuung, erhalten Sie hier:

Landeshauptstadt Stuttgart

**Amt für Stadtplanung und Wohnen**

Abteilung Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

poststelle.61-8@stuttgart.de

## Kontakt

### **für das Sanierungsgebiet:**

Telefon 0711 216-20302

poststelle.61-8.2@stuttgart.de

### **für Mietende:**

Telefon 0711 216-20307/20320

poststelle.61-8-sozialplanung@stuttgart.de

### **Stadtteilassistenz:**

GRiPS Gesellschaft für intelligente Projektsteuerung

Ute Kinn

Friedrichstraße 4

76275 Ettlingen

Telefon 07243 719-455

Fax 07243 719-454

ute.kinn@grips-ettlingen.de

### **Bürgerbeteiligung:**

Forum Lebendiger Westen

beteiligung@lebendiger-westen.de

www.lebendiger-westen.de

