An aerial photograph of Stuttgart, Germany, showing a dense urban area with numerous buildings, streets, and green spaces. The city is viewed from a high angle, looking down on the rooftops and streets. The text 'STUÏTGART' is overlaid on the left side of the image, and 'Sanierung Botnang 1' and 'Franz-Schubert-StraÙe' are overlaid on the top right. A small logo of a bird is visible at the bottom center of the image.

STUÏTGART

Sanierung  
Botnang 1

**Franz-Schubert-StraÙe**



## STÄDTEBAU- FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Herausgeberin: Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Verbindung mit der Abteilung Kommunikation; Gestaltung: Uwe Schumann; Kartengrundlage und Luftbild: Stadtmessungsamt; Fotos: Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stand: Februar 2017

## Haben Sie noch Fragen?

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

Landeshauptstadt Stuttgart

### **Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung**

Eberhardstraße 10

70173 Stuttgart

E-Mail: [poststelle.61-8@stuttgart.de](mailto:poststelle.61-8@stuttgart.de)

Ihre Ansprechpartner

für das **Sanierungsgebiet**:

Werner Geilsdörfer

Telefon 0711 216-20323

Fax 0711 216-20304

E-Mail: [werner.geilsdoerfer@stuttgart.de](mailto:werner.geilsdoerfer@stuttgart.de)

für **Mieter**:

Wiebke von Wietersheim, Nicole Schubert

Telefon 0711 216-20320

Fax 0711 216-20304

E-Mail: [Poststelle.61-8-Sozialplanung@stuttgart.de](mailto:Poststelle.61-8-Sozialplanung@stuttgart.de)

für die **Stadtteilassistenten**:

die STEG

Stadtentwicklung GmbH

Dr. Frank Friesecke

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Telefon 0711 21068-0

Fax 0711 21068-112

E-Mail: [frank.friesecke@steg.de](mailto:frank.friesecke@steg.de)

# Das Sanierungsgebiet

Botnang wurde bereits 1075 zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert entwickelte sich der Wengerterort zur Arbeitersiedlung. 1918 wurde Botnang durch Verlängerung der Straßenbahn an die Stadt Stuttgart angebunden, 1922 erfolgte die Eingemeindung. Nach dem Zweiten Weltkrieg stieg die industrielle Produktion im Stadtbezirk. Heute ist Botnang, abgesehen von einigen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, vor allem Wohnstandort.

Das Sanierungsgebiet umfasst den Kernbereich Botnangs entlang der Franz-Schubert-Straße und der Alten Stuttgarter Straße. Im Westen sind die Kauffmannstraße, die Grünfläche am Buberlesbach sowie die Himmerreichstraße und ein Teil der Nöllenstraße mit einbezogen. Im Osten wird das Gebiet durch die Zumsteegstraße und einen Teil der Beethovenstraße begrenzt.

Handlungsbedarf besteht durch den starken Versiegelungsgrad, die hohe Verkehrsbelastung, den oftmals schlechten Zustand und die unzureichende bauliche Funktionsfähigkeit einzelner Gebäude, zum Beispiel des Jugendtreffs.

Im gesamten Gebiet sollen solche Häuser aufgewertet, Brachflächen nutzbar gemacht und Blockinnenbereiche neugestaltet werden. Dabei spielen Energieeinsparung und Klimaschutz als Sanierungsziele eine wichtige Rolle.

## Sanierungsziele

- Stärkung der Wohnfunktion, indem vorhandener Wohnraum erhalten bleibt und nach energetischen Anforderungen saniert und modernisiert wird;
- Sicherung von stadtbildprägenden Fassaden, insbesondere im Hinblick auf eine energetische Sanierung;
- städtebauliche Verbesserung der Blockinnenbereiche durch Entsiegelung und Entkernung;
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität;
- Verbesserung der fußläufigen Vernetzung und Umgestaltung von Grünflächen;
- Stärkung und Erhalt der historischen Ortsstruktur;
- gestalterische und funktionale Aufwertung der Erdgeschosszonen zur Sicherung der Nutzungsmischung und Belebung des öffentlichen Raums;
- Verhinderung der Ansiedlung von störenden Nutzungen wie zum Beispiel Spielhallen oder ähnlichen Vergnügungseinrichtungen;
- Verbesserung des Parkplatzangebots in der Ortsmitte;
- Strukturierung und bauliche Neuordnung des Gewerbegebiets Nöllenstraße zur Sicherung des Gewerbebestands;
- Sanierung und Modernisierung oder der Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen, zum Beispiel Bürgerhaus und Haus der Jugend;
- Sicherung und Instandsetzung von Spiel- und Sportplätzen unter Berücksichtigung der sozialen Bedeutung für den Stadtbezirk Botnang.



*Kauffmannstraße im Westen des Gebiets*

## Neuordnungskonzept

- Eltinger Straße: Erhalt der historischen Struktur und Verbesserung der Vernetzung mit der Ortsmitte;
- Kauffmannstraße: Umgestaltung und Aufwertung durch Entsiegelung von Parkierungstreifen, Begrünung und Gestaltung einer Fußgängerachse;
- Franz-Schubert-Straße/Alte Stuttgarter Straße/Klinglerstraße: Änderung der Verkehrsführung in einen Einbahnring
- Alte Stuttgarter Straße/Franz-Schubert-Straße: (Teil-) Abbruch von untergenutzten und modernisierungsbedürftigen Gebäuden und Neubebauung für Wohnen, Ladengeschäfte und Gastronomie in der Ortsmitte
- Östliche Regerstraße: Modernisierung des Bolzplatzes sowie Aufwertung des anschließenden öffentlichen Raums
- Aufwertung der Grünanlage am Buberlesbach

## Förmliche Festlegung

Seit Sommer 2015 liegen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße- vor. Die daraus gewonnen Erkenntnisse veranlassten den Gemeinderat im Juni 2016, ein Sanierungsgebiet in der Größe von 16,5 Hektar förmlich festzulegen. Dieses wurde in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Der Förderrahmen beträgt 2,5 Millionen Euro. Die Laufzeit ist auf acht bis zehn Jahre angelegt. Seit dem 21. Juli 2016 ist die Sanierungssatzung rechtskräftig und dieser Teilbereich Botnangs ein Gebiet der Städtebauförderung in Stuttgart. Die Karte in der Mitte dieser Broschüre zeigt die räumliche Abgrenzung.

## Bürgerbeteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil haben die Möglichkeit, intensiv an Projekten im öffentlichen Raum mitzuwirken. Ziel ist es, die Planungsvorschläge der Verwaltung in Projektgruppen kritisch und konstruktiv zu begleiten sowie eigene Vorstellungen und Ideen einzubringen. Sie können als Einzelperson teilnehmen oder als Vertreter einer Gruppe oder Vereinigung, zum Beispiel des Jugendrats. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wird eine begleitende Gruppe für das Gesamtprojekt gebildet. Diese wird unter anderem auswählen, für welche Projekte der Bürger Mittel aus dem sogenannten Verfügungsfonds bereitgestellt werden, einem kleinen Finanzbudget für z. B. Nachbarschaftsfeste oder Vereinsaktionen.

## 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 so genannte Stadtteilassistentz dient als Bindeglied der Bürgerschaft zur Stadtverwaltung. Die Stadtteilassistentz sorgt für die Abstimmung der Projekte innerhalb der Projektgruppen und gibt die Ergebnisse an die Verwaltung 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.

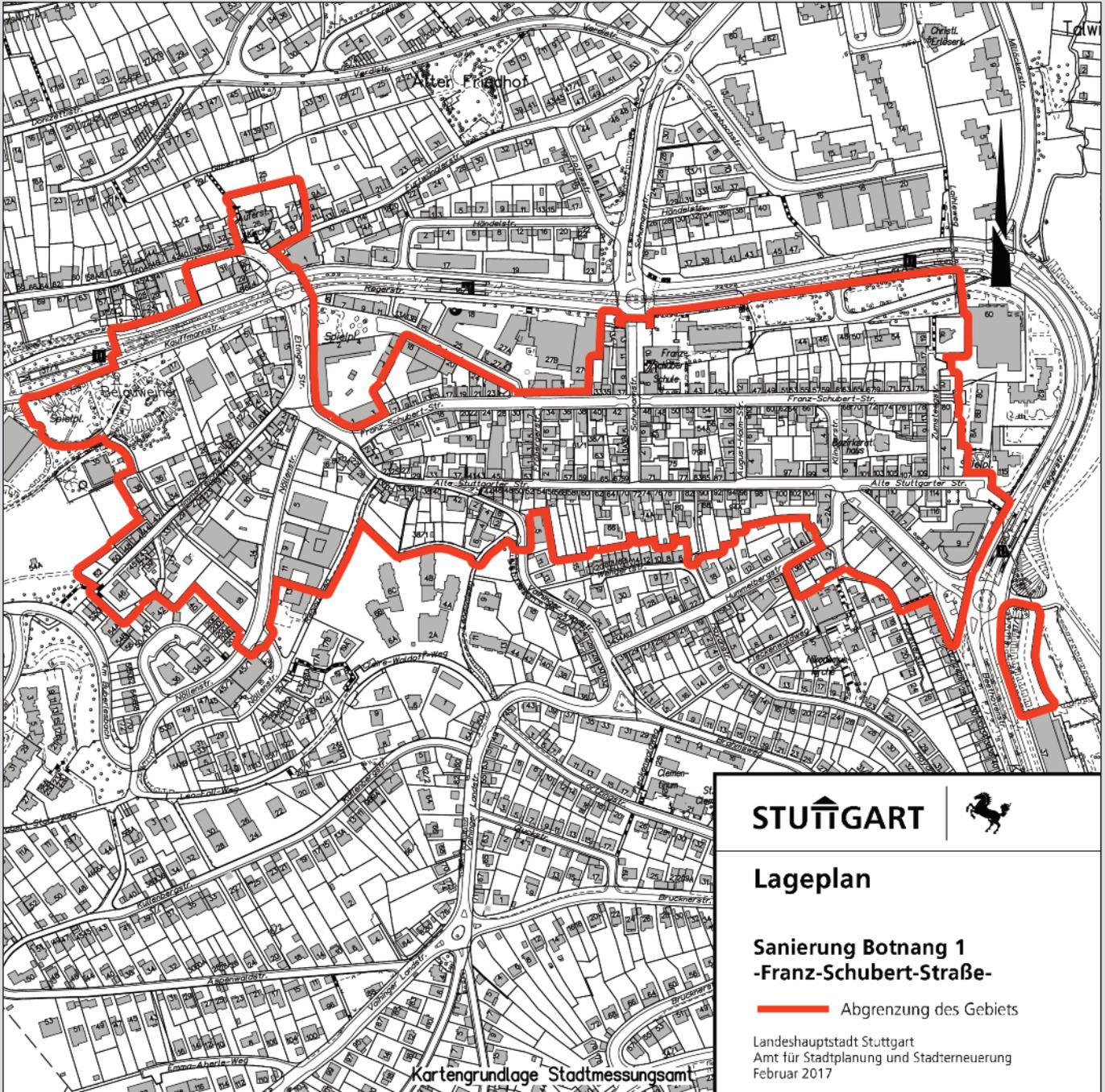
## Städtebaulicher Energienutzungsplan

Für das Sanierungsgebiet Botnang 1 -Franz-Schubert-Straße wurde ein „Städtebaulicher Energienutzungsplan“ auf Quartiersebene entwickelt. Im Rahmen des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung – Zuschüsse für integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanager“ wird das gesamte Gebiet auf seinen Energiebedarf hin untersucht. Der Energienutzungsplan stellt unter Beachtung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher, demografischer und sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Einsparpotenziale dar.

Oberstes Ziel bleibt die energetische Sanierung des Bestands. Darüber hinaus ist angedacht, ein oder mehrere Nahwärmenetze in der Ortsmitte von Botnang einzurichten. Dieses Projekt wird durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gemeinsam mit der KfW-Bank gefördert.



*Franz-Schubert-Straße*



**STU<sup>↑</sup>GART**



**Lageplan**

**Sanierung Botnang 1  
-Franz-Schubert-Straße-**

— Abgrenzung des Gebiets

Landeshauptstadt Stuttgart  
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Februar 2017

Kartengrundlage Stadtmessungsamt

## Was Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet wissen müssen

- 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 besonderes Vorkaufsrecht zu.
- Private Vorhaben können unter bestimmten Voraussetzungen aus dem Landessanierungsprogramm 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 unter Gewährung eines Abschlags von bis zu 20 Prozent (Verfahrensabschlag) bezahlt werden.

## Individuelle Beratung

Die Stadt hat einen Modernisierungsbetreuer und einen Energieberater beauftragt. Beide unterstützen und beraten die Eigentümer und deren Architekten kostenlos. Sie helfen bei der planerischen, verfahrensrechtlichen und organisatorischen Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben sowie bei damit verbundenen Finanzierungs- und Förderfragen.

## Förderung privater Wohnungsmodernisierungen

Vorrangiges Ziel ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erneuerung der vorhandenen Bausubstanzen zu verbessern. Die Stadt fördert private Gebäudemodernisierungen auf der Grundlage einer Modernisierungsvereinbarung, die mit dem Eigentümer abzuschließen ist. Für eine Förderung gelten folgende Voraussetzungen:

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

Der Förderbetrag wird in der Modernisierungsvereinbarung festgelegt. Der Betrag basiert auf der vom Architekten des Eigentümers erstellten Entwurfsplanung und der sich daraus ergebenden Kostenermittlung sowie auf den Stellungnahmen des Modernisierungsbetreuers und des Energieberaters.

## Aufgabe der Beteiligten

- Die Eigentümer sind eigenverantwortliche Bauherren und haben alle öffentlichrechtlichen Vorschriften zu beachten. Sie beauftragen einen Architekten ihrer Wahl.
- Dieser Architekt plant, überwacht und rechnet die Baumaßnahme ab.
- Der von der Stadt beauftragte Modernisierungsbetreuer berät die Eigentümer und begleitet die Vorhaben. Er beurteilt nach Abschluss der Voruntersuchungen, ob und wie das Vorhaben gefördert werden kann, überwacht die Umsetzung und prüft die Rechnungen. Er ersetzt aber nicht den Architekten der Eigentümer, sondern ist nur beratend tätig.
- Der von der Stadt beauftragte Energieberater unterstützt den Modernisierungsbetreuer in Fragen der Energieeinsparung.

## Modernisierungsvereinbarung

Der Eigentümer verpflichtet 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.

Beabsichtigt der 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 Auftragserteilungen an Baufirmen eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen werden. Ob steuerliche Vergünstigungen möglich sind, entscheidet die Finanzbehörde, die für den Eigentümer zuständig ist.

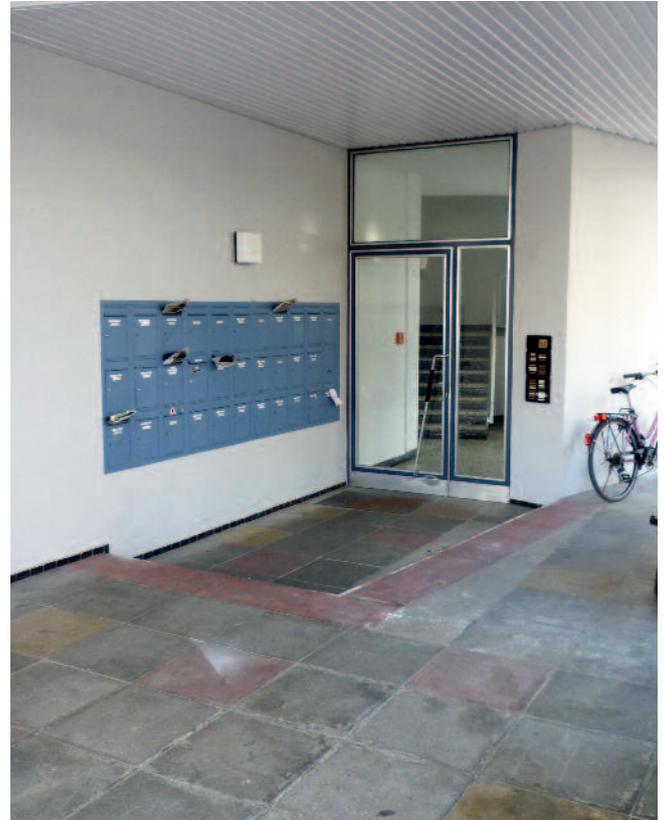
## Soziale Belange

Die Stadt hat bei der Sanierung ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Belange. Sie unterstützt Eigentümer, Mieter 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 und soziale Verhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigt.

Mieter und Eigentümer können persönliche Beratung und Unterstützung im Rahmen der Sozialplanung 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
- für Mieter auf Antrag finanzielle Unterstützung im Falle eines sanierungsbedingten Umzugs



*Die Belange der Mieter werden bei der Sanierung berücksichtigt.*

# 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.